



## **SITUACIÓN HABITACIONAL EN AMÉRICA LATINA**

**Comisión de Vivienda FIIC: I Reunión**

**Sandra Forero Ramírez**

**Presidente Ejecutiva**

**Ciudad de Panamá, septiembre de 2011**

# Antecedentes - Comisión de Vivienda FIIC

---

## Creación - Comisión de vivienda:

### ▶ Países miembros:

- ▶ Colombia - (Coordinador)
- ▶ Perú - (Miembro)
- ▶ México - (Miembro)
- ▶ Venezuela - (Miembro)
- ▶ Panamá - (Miembro)

### ▶ Objetivos:

- ▶ Crear dentro de la FIIC un área de profundización de cara a una problemática común en América Latina: pobreza - déficit habitacional - acceso a vivienda
- ▶ Propiciar la divulgación, discusión y transferencia de modelos e instrumentos de política de vivienda
- ▶ Promover la divulgación e implantación de técnicas de construcción sostenibles entre las cámaras afiliadas (este objetivo hace parte de la Comisión de Construcción Sostenible)



# Antecedentes - Comisión de Vivienda FIIC

---

## Creación - Comisión de vivienda:


### ▶ Iniciativas estratégicas

1. Realizar un estudio comparado de los modelos de política de vivienda empleados en América Latina (**Presentación CAMACOL**)
2. Constituir una base de datos comparativa con información de precios, costos e indicadores de seguimiento a la actividad (**Presentación CAMACOL - Coordinada Urbana**)
3. Compilar y divulgar las reglamentos técnicos y códigos de construcción aplicables entre los países miembros
4. Crear oportunidades de negocios entre los afiliados conformando un banco de proyectos, insumos y licitaciones
5. Realizar un mapeo sobre el estado y las posibilidades de adopción de prácticas de construcción sostenible en los países miembros (objetivo de la comisión de construcción sostenible)



# Agenda

---



Situación habitacional en América Latina



Generalidades de la política habitacional



Información y vivienda:  
El Sistema Coordinada Urbana



# Agenda

---

 **Situación habitacional en América Latina**

 Generalidades de la política habitacional

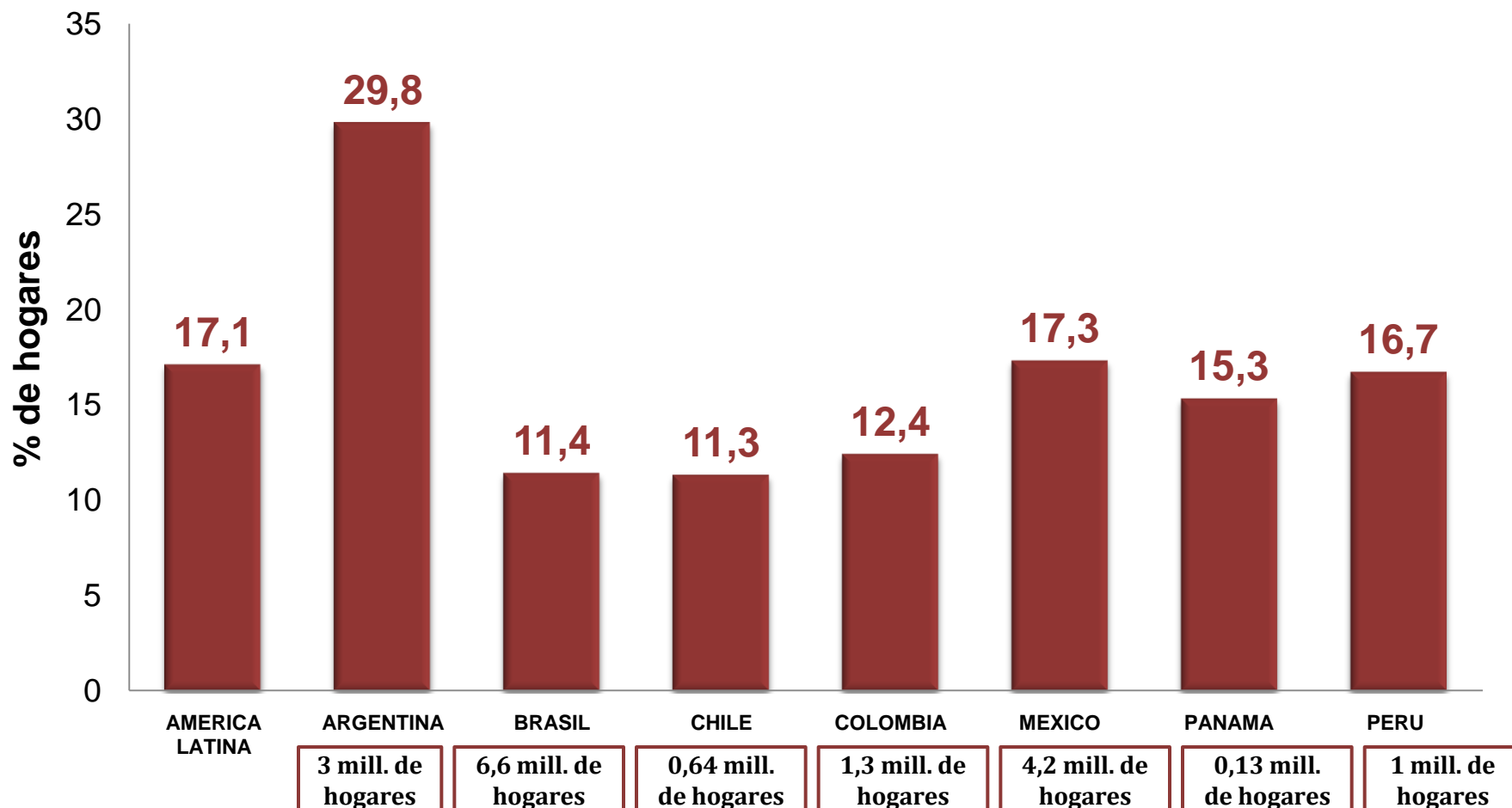
 Información y vivienda:  
El Sistema Coordinada Urbana



# Déficit Habitacional en América Latina

Se necesitan aproximadamente 22,7 millones de viviendas nuevas en América Latina para eliminar el déficit habitacional cuantitativo de la región

## % Hogares en déficit cuantitativo



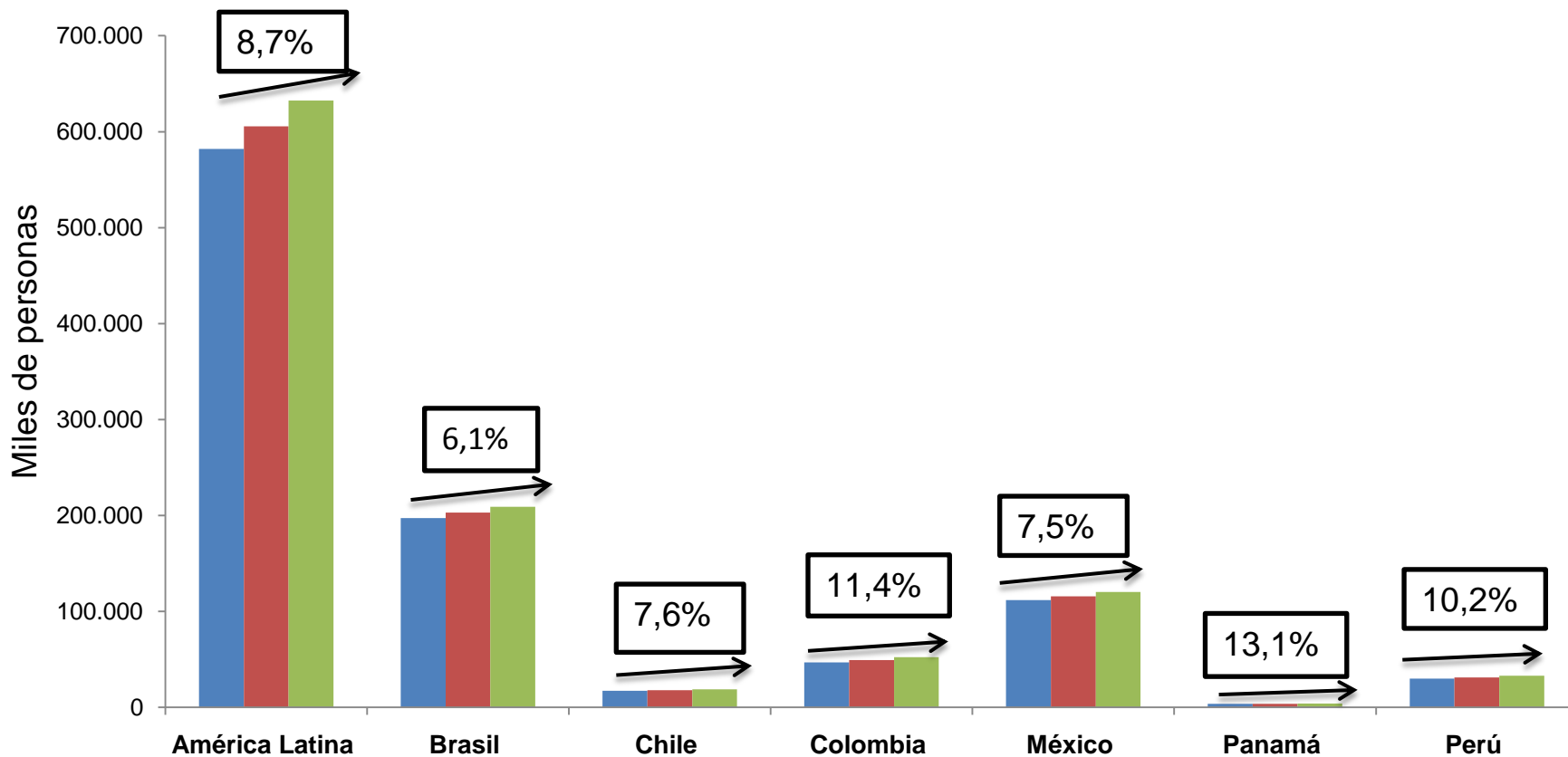
Fuente: CENAC. Nota: 2005 (Chile, Colombia, México), 2010 (Panamá), Brasil y Perú. Titularizadora Colombiana  
Nota: En el caso de Chile, el terremoto aumentó en 190.000 viviendas el déficit habitacional. Perú incluye déficit cuantitativo más hacinamiento

# Dinámica demográfica

Se espera que en los próximos 10 años la población de América Latina aumente 8,7%.  
Panamá, Colombia y Perú tienen las mayores tasas de expansión demográfica

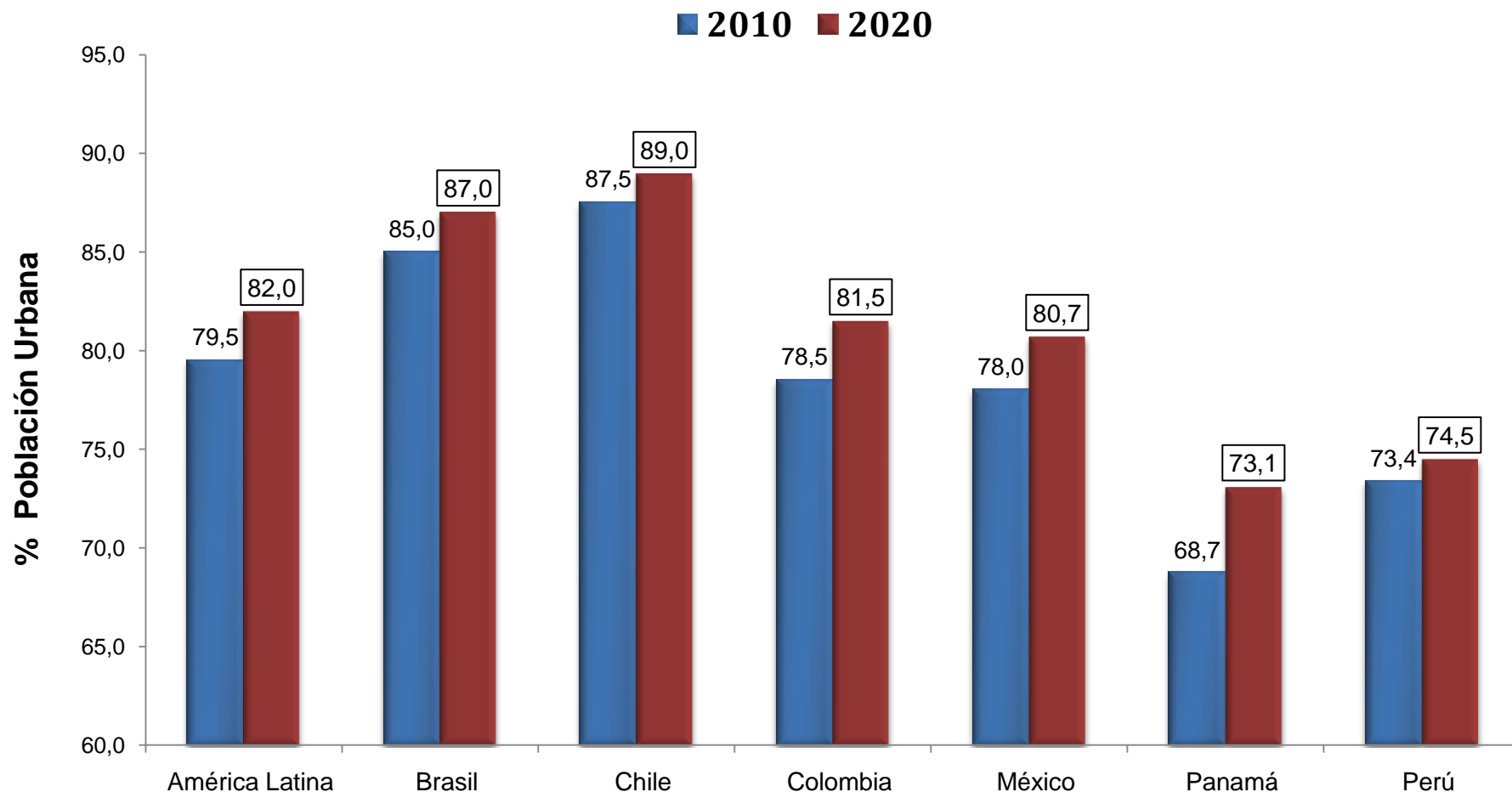
## Crecimiento poblacional 2011 -2020

■ 2011 ■ 2015 ■ 2020



# Proceso de urbanización

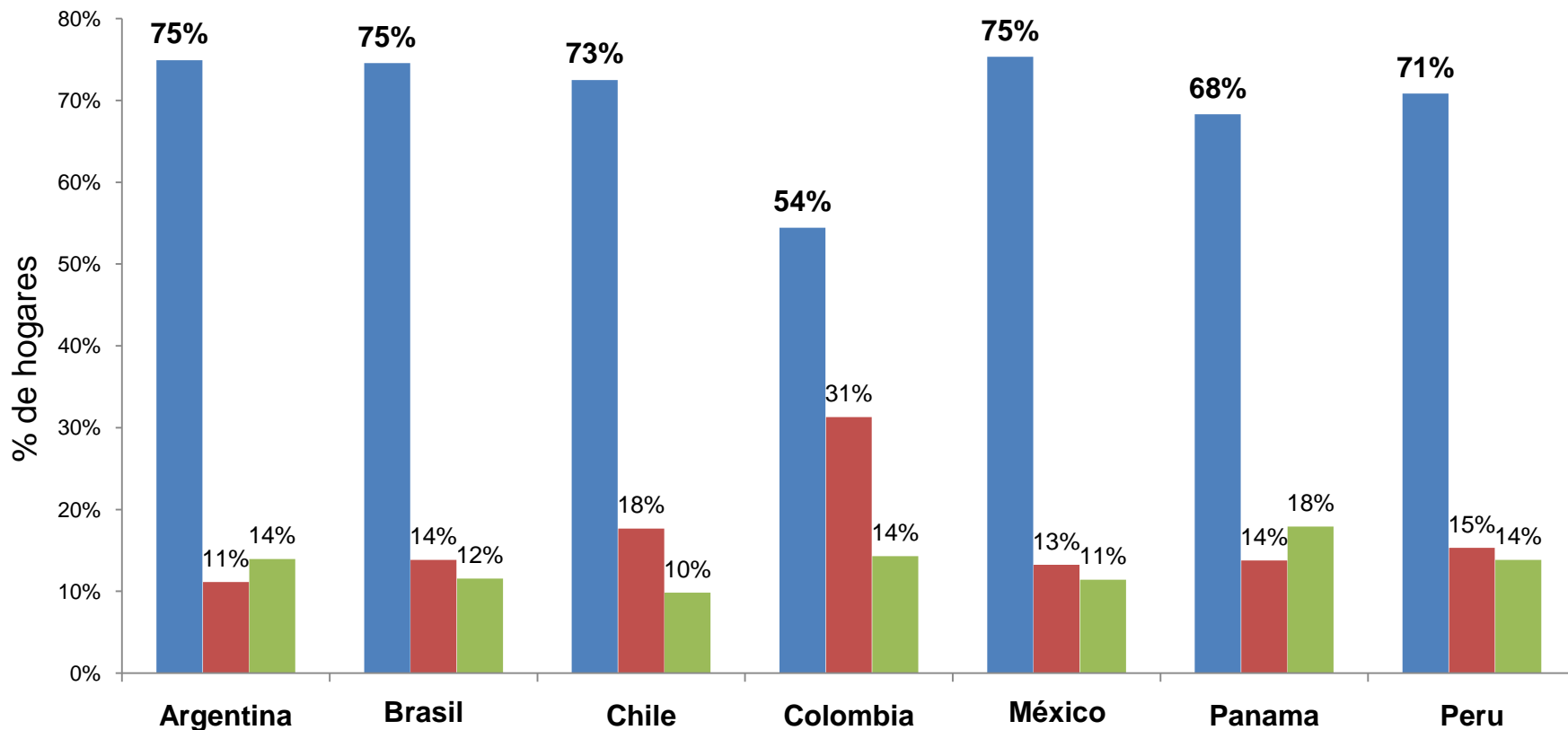
El proceso de asentamiento en las ciudades es continuo y común en todos los países de América Latina. Hacia 2020, más del 80% de la población se ubicará en grandes ciudades



# Tenencia de la vivienda

En la mayoría de países predomina la propiedad sobre el arrendamiento  
La adquisición es el eje de la política habitacional en la región

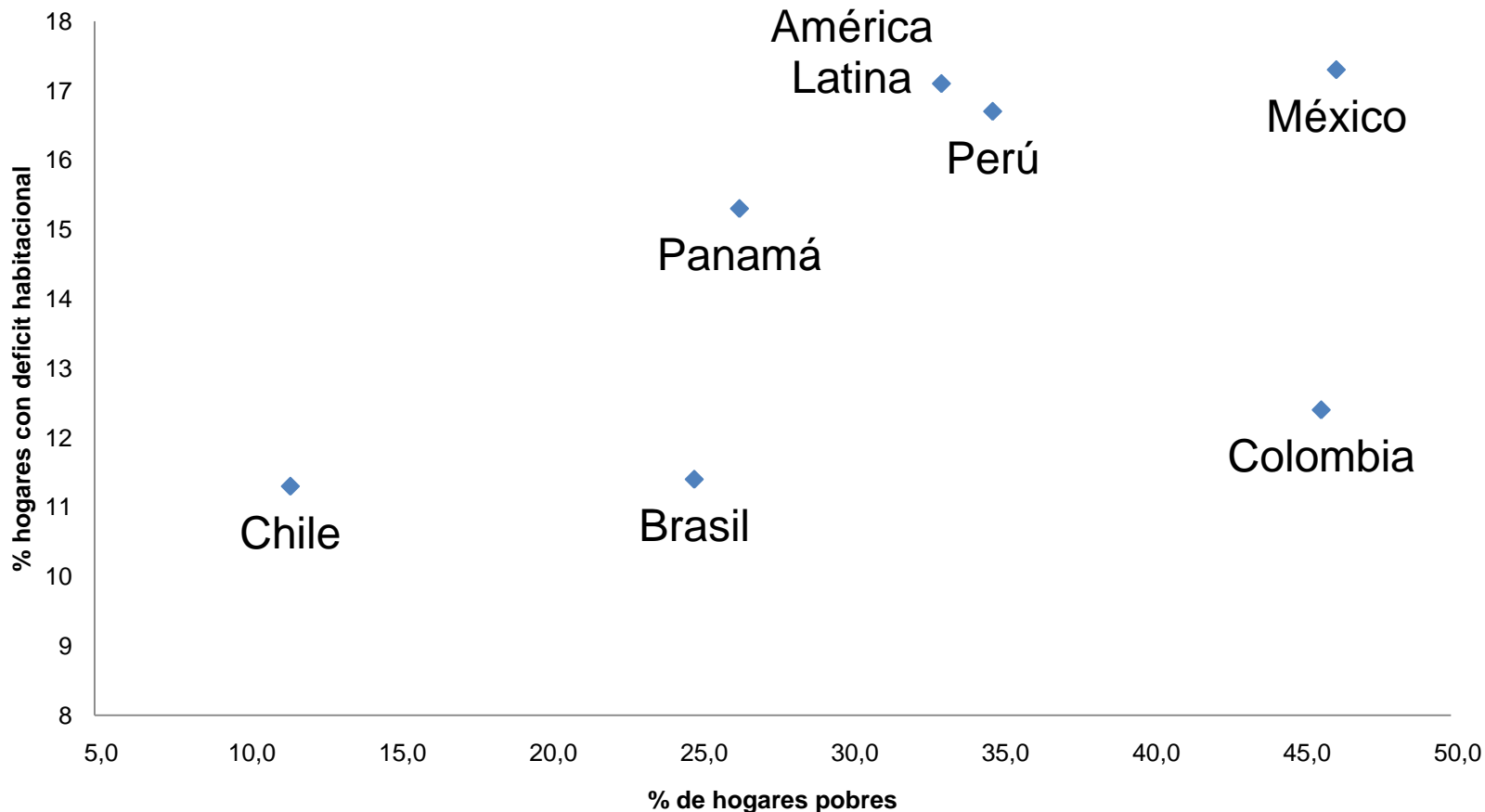
■ Propietarios ■ Inquilinos ■ Otras formas de tenencia



# Condición de pobreza

La situación de pobreza de los hogares en la región dificulta la adquisición de vivienda

## Pobreza Vs. Déficit habitacional

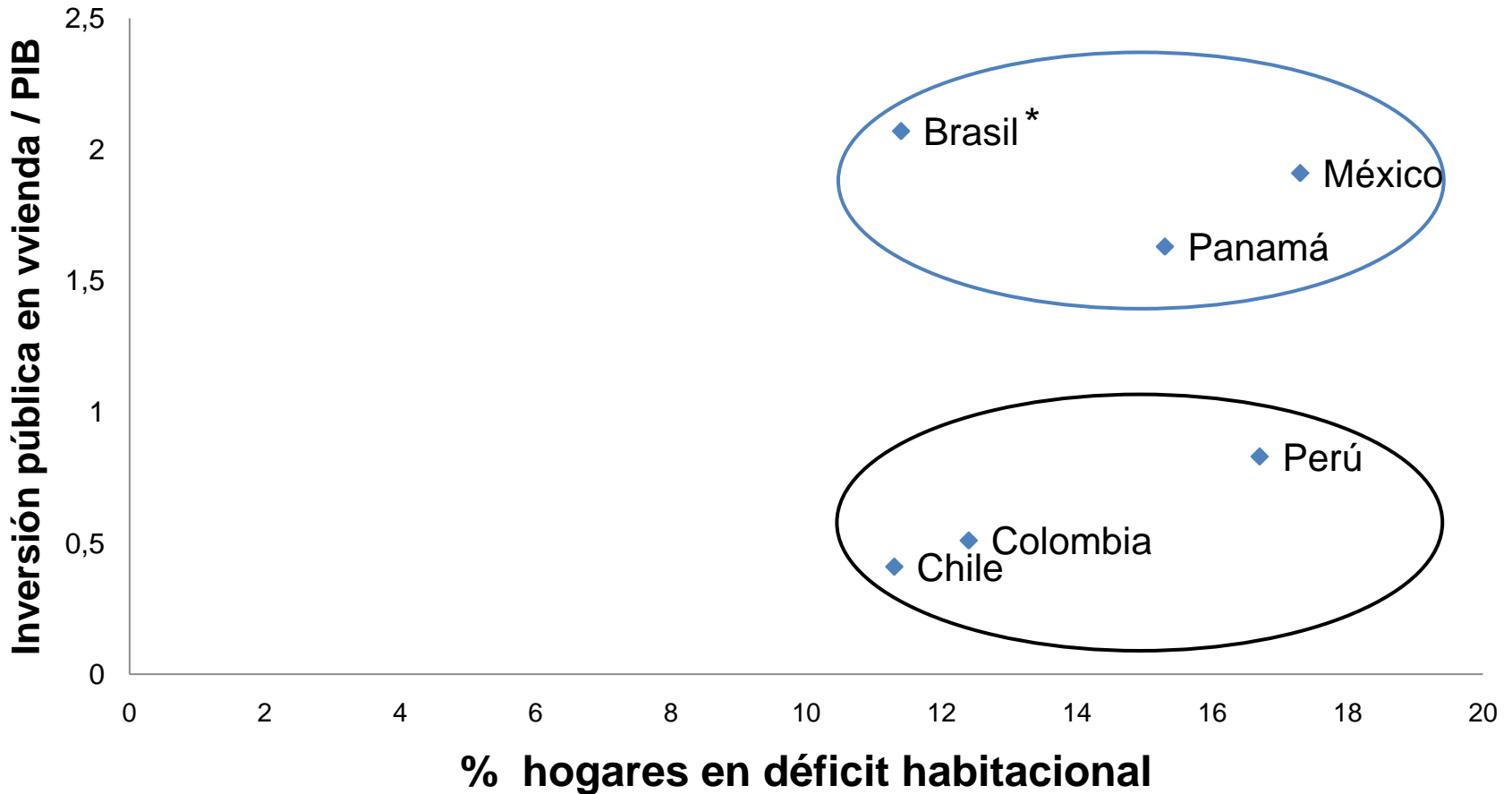


Fuente: CEPAL Datos de pobreza para 2009. Datos déficit habitacional: 2005 (Chile, Colombia, México), 2010 (Panamá), Brasil y Perú.

# Esfuerzo institucional

Se requiere de un gran esfuerzo presupuestal para impactar la necesidad habitacional de la región

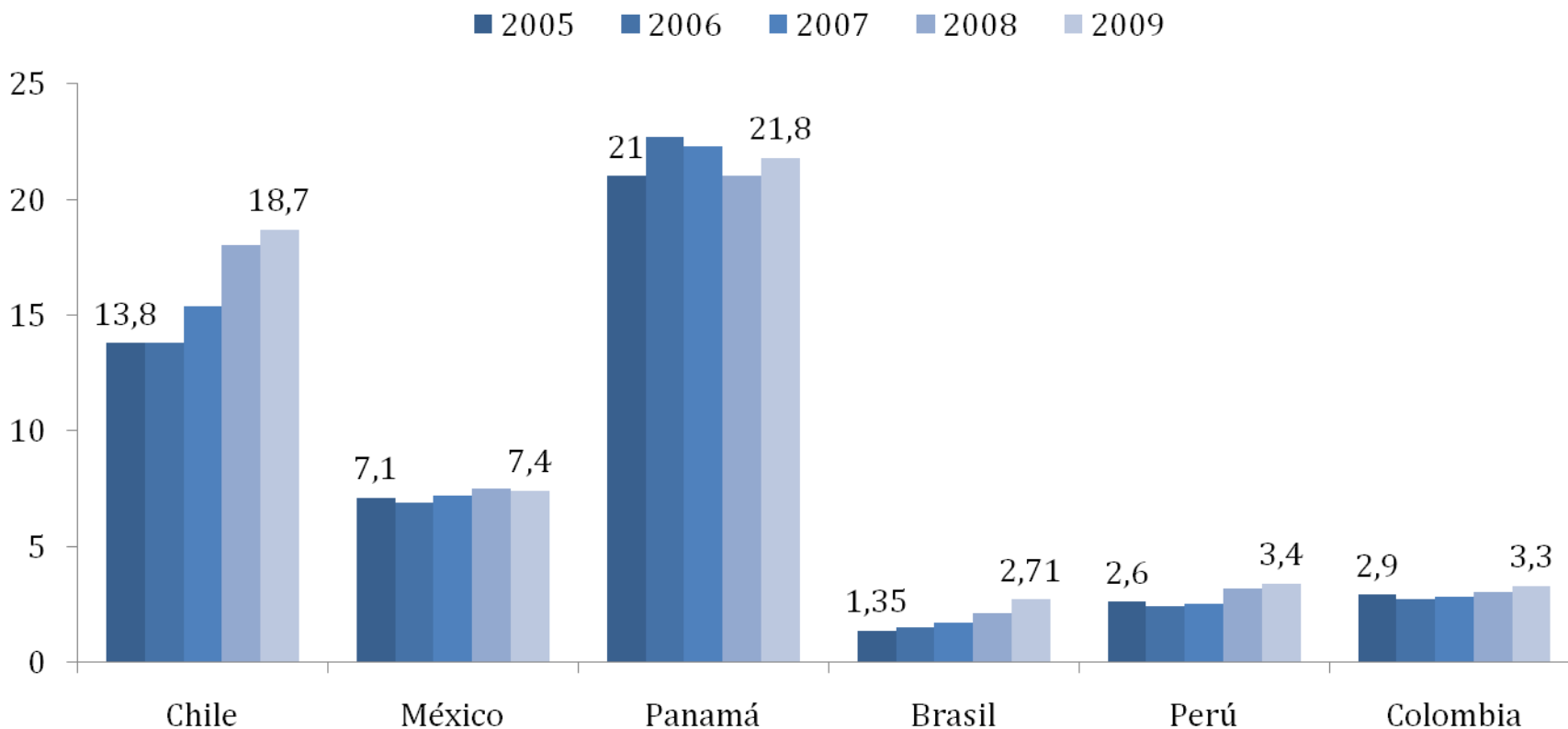
## *Inversión pública Vs. Déficit habitacional*



# Profundización de la cartera hipotecaria

En algunos países se ha logrado una gran participación de recursos financieros en el modelo de adquisición de vivienda

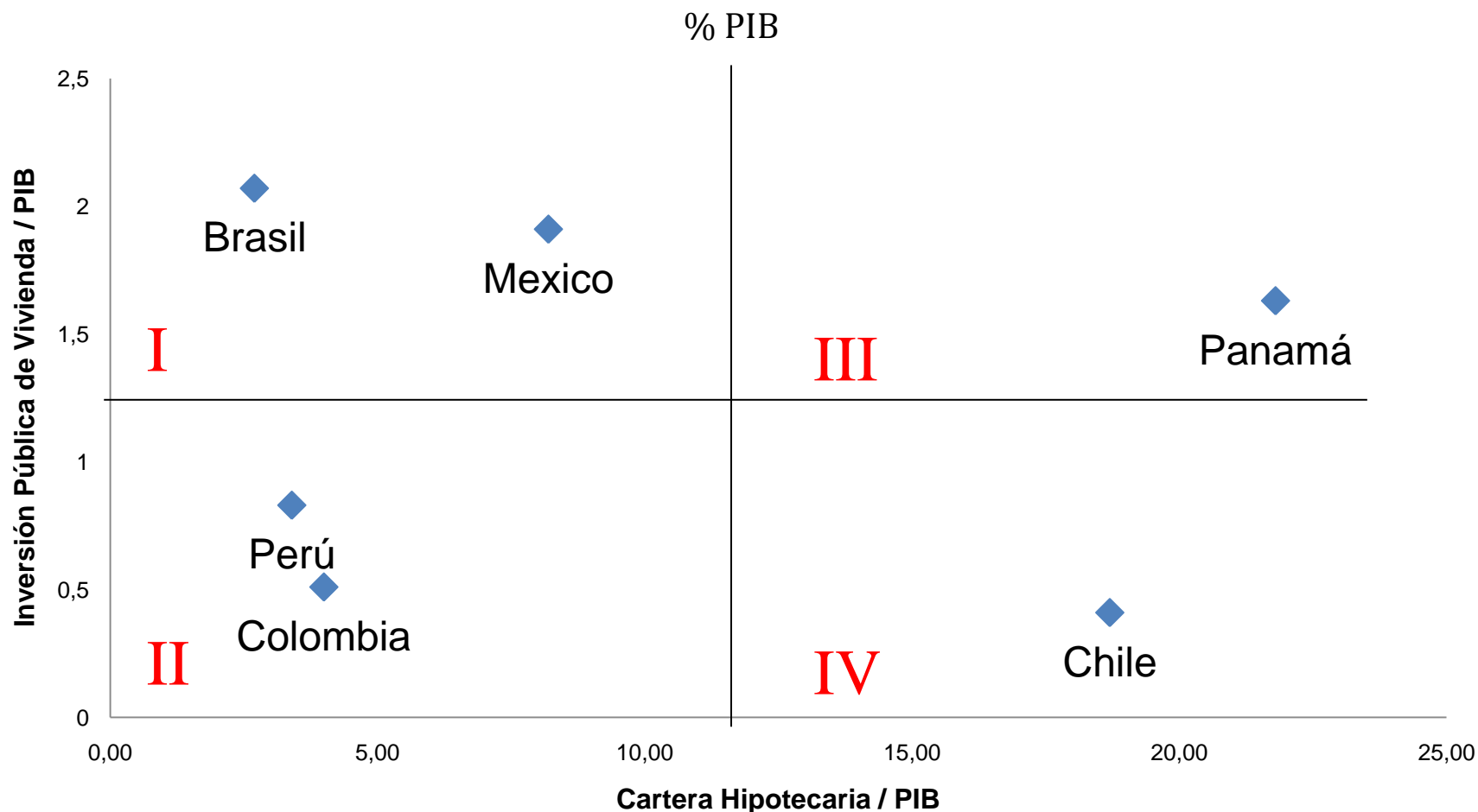
## Cartera Hipotecaria / PIB



# Inversión pública y recursos financieros

La política habitacional requiere gran cantidad de recursos. Sin embargo, en la región se observan diferentes grados de profundización financiera y de inversión pública.

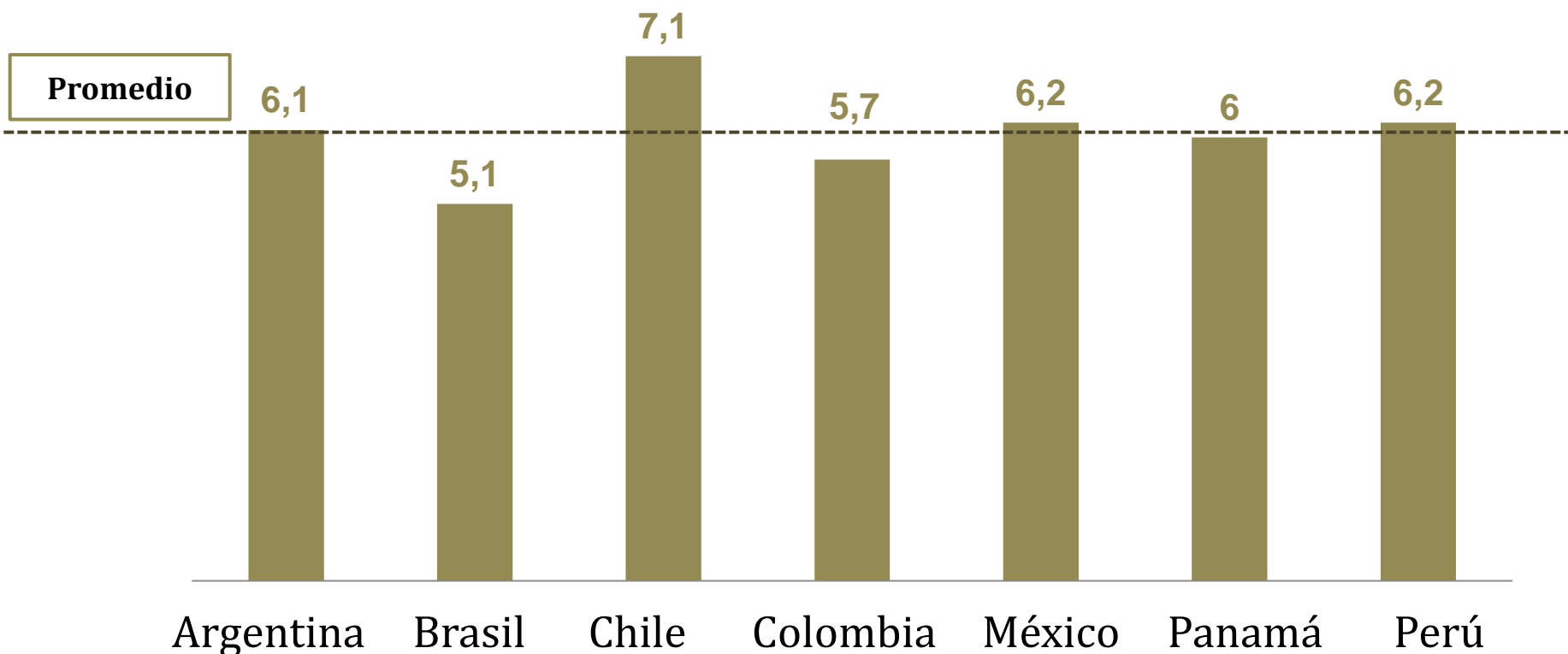
## Inversión pública Vs. Cartera Hipotecaria



# PIB - Construcción


El sector representa en promedio el 6,02% del PIB de América Latina

PIB CONSTRUCCIÓN / PIB TOTAL



# Agenda

---



Situación habitacional en América Latina



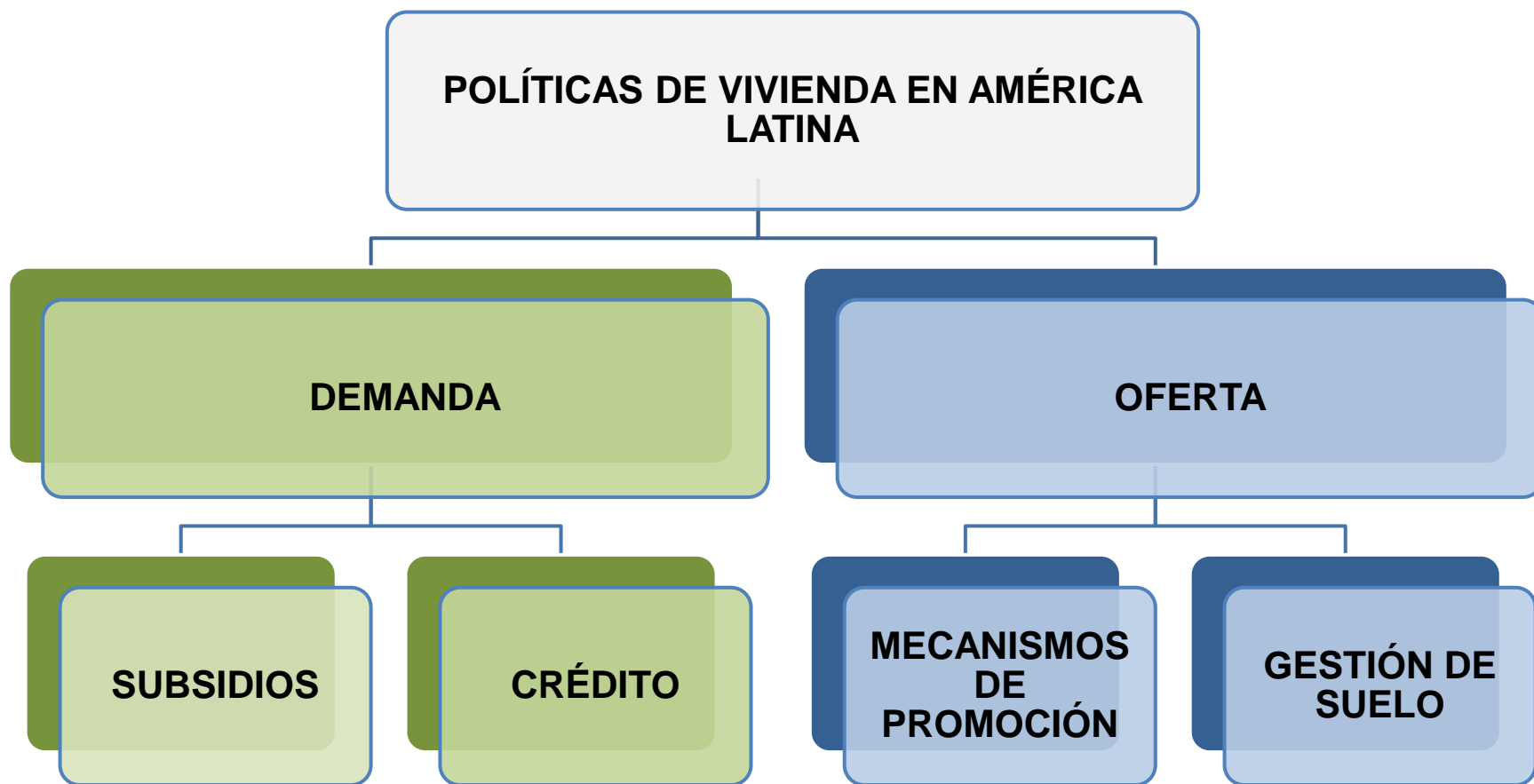
**Generalidades de la política habitacional**



Información y vivienda:  
El Sistema Coordinada Urbana



# Esquema de oferta y demanda





# Política Habitacional en Brasil

DEMANDA  
Mi casa  
Mi vida

## SUBSIDIOS

- Se asigna una vivienda a hogares con ingresos hasta 900 usd (2,7 SMM), se exige el 10% del ingreso familiar
- Se otorga un subsidio de adquisición en función del ingreso, para familias con renta mensual de hasta US\$1.700 (5 SMMV). El monto máximo del subsidio es de US \$14.000
- La vivienda de interés social tiene unos valores tope para apartamentos de US\$ 32.700 y para casas de US\$ 30.100
- Los hogares que compran vivienda social reciben además reducciones tributarias y en los costos de trámites.

## CRÉDITO

- Plazos de hasta 30 años.
- El porcentaje del crédito puede cubrir el 100% del valor de la vivienda (LTV)
- **Subsidio a la tasa de interés:** Reducción del 5p.p en la tasa de interés hipotecaria por los tres primeros años
- Banca Estatal Caixa Federal: mantiene el 77,3% del mercado hipotecario\* (2010)  
Criterios de originación de crédito diferentes y no regulados

OFERTA

- **ZEIS – Zonas Especiales de Interés Social:** Habilidadación de suelo con la infraestructura urbana requerida. Además promueve la titulación y regularización de zonas informales.
- **Programa Morar Melhor:** Promoción Desarrollo Urbano en sitios económicamente deprimidos. El programa involucra al reconstrucción de zonas y la ampliación de la cobertura de servicios básicos de saneamiento.





# Política Habitacional en Chile

DEMANDA  
Compra tu  
vivienda

SUBSIDIOS

- Subsidio cercano al 100% para la población vulnerable (exigencia \$425 USD)
- El subsidio de adquisición se otorga en función del ingreso, esencialmente a familias de ingresos bajos y medios. El monto máximo del subsidio de vivienda es de US\$23.250. El valor de una vivienda social es de hasta US\$ 46.500

CRÉDITO

- Se financia hasta el 90% del valor de la vivienda
- Los plazos del crédito hipotecario van entre los 8 y 30 años, 20 años en promedio.
- Banca Estatal: Banco del Estado de Chile tiene el 25% del mercado hipotecario (80% de los créditos para viviendas sociales)
- Otros Instrumentos: leasing habitacional para no asalariados, mutuos hipotecarios endosables

OFERTA

- Promoción de la oferta en terrenos de renovación urbana, ampliando el tope del subsidio familiar de vivienda para estos proyectos
- Cooperativismo: se otorgan subsidios a la construcción comunitaria
- Existen exenciones tributarias para los constructores (IVA de 6,65% en lugar de 19%)





# Política Habitacional en Colombia

## DEMANDA

### SUBSIDIOS

- Se otorga un subsidio de adquisición en función del ingreso, para familias con renta mensual de hasta US\$1.155
- El monto máximo del subsidio es de US\$6.500 (US\$ 9.000 para familias desplazadas)
- Las familias deben aportar el 10% del valor de la vivienda (ahorro programado, excepto para familias desplazadas)
- El valor tope de las viviendas de interés social es: US\$21.000 (VIP) y US\$40.000 (VIS).

### CRÉDITO

- Se financia hasta el 70% del valor de la vivienda. (80% en el caso de al VIS)
- Tasas de interés reguladas para el de crédito hipotecario
- Plazo de 15 años
- **Subsidio a la tasa de interés:** se establece en función de precio de la vivienda
- Banca Estatal: 18% de la cartera hipotecaria es financiada por el Fondo Nacional del Ahorro

## OFERTA

- **Macroproyectos de Interés Social** : habilitación de suelo para VIS, con disposición adecuada de servicios públicos domiciliarios, redes viales primarias y secundarias, espacio público y equipamientos sociales y recreativos de alta calidad
- **Renovación Urbana:** renovación y redensificación de zonas deterioradas. En los terrenos de renovación urbana se amplía el tope del subsidio familiar de vivienda



# Política Habitacional en México

## DEMANDA

### SUBSIDIOS

- El monto máximo del subsidio de vivienda es de US\$ 4.900 (CONAVI)
- La vivienda social tiene un precio tope de US\$19.000 para casas y US\$24.000 para apartamentos
- Familias con ingresos mensuales inferiores a US\$744
- Se requiere un ahorro equivalente a US\$730 (5 Salarios mínimos mensuales) para recibir el subsidio

### CRÉDITO

- Hasta el 95% del valor de la vivienda
- Plazos del crédito hipotecario hasta 30 años
- Banca Estatal: Infonavit y Fovisste tienen el 67.1% del mercado hipotecario para población asalariada formal.
- La Sociedad Hipotecaria Federal: garantiza y otorga créditos para la compra de vivienda social

## OFERTA

- **Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS):** estrategia que contribuye al ordenamiento territorial de los Estados y Municipios al tiempo que promueven un Desarrollo Urbano más ordenado, justo y sustentable.





# Política Habitacional en Panamá

## DEMANDA

### SUBSIDIOS

- Subsidio de 100% a hogares vulnerables o en condición de pobreza extrema (FASHABI). Se entrega una vivienda de 36m<sup>2</sup>
- El subsidio de adquisición se otorga a población con ingresos mensuales inferiores a los US\$ 1.000 y es decreciente en función del ingreso
- Con el subsidio se puede financiar hasta el 60% del valor de la vivienda

### CRÉDITO

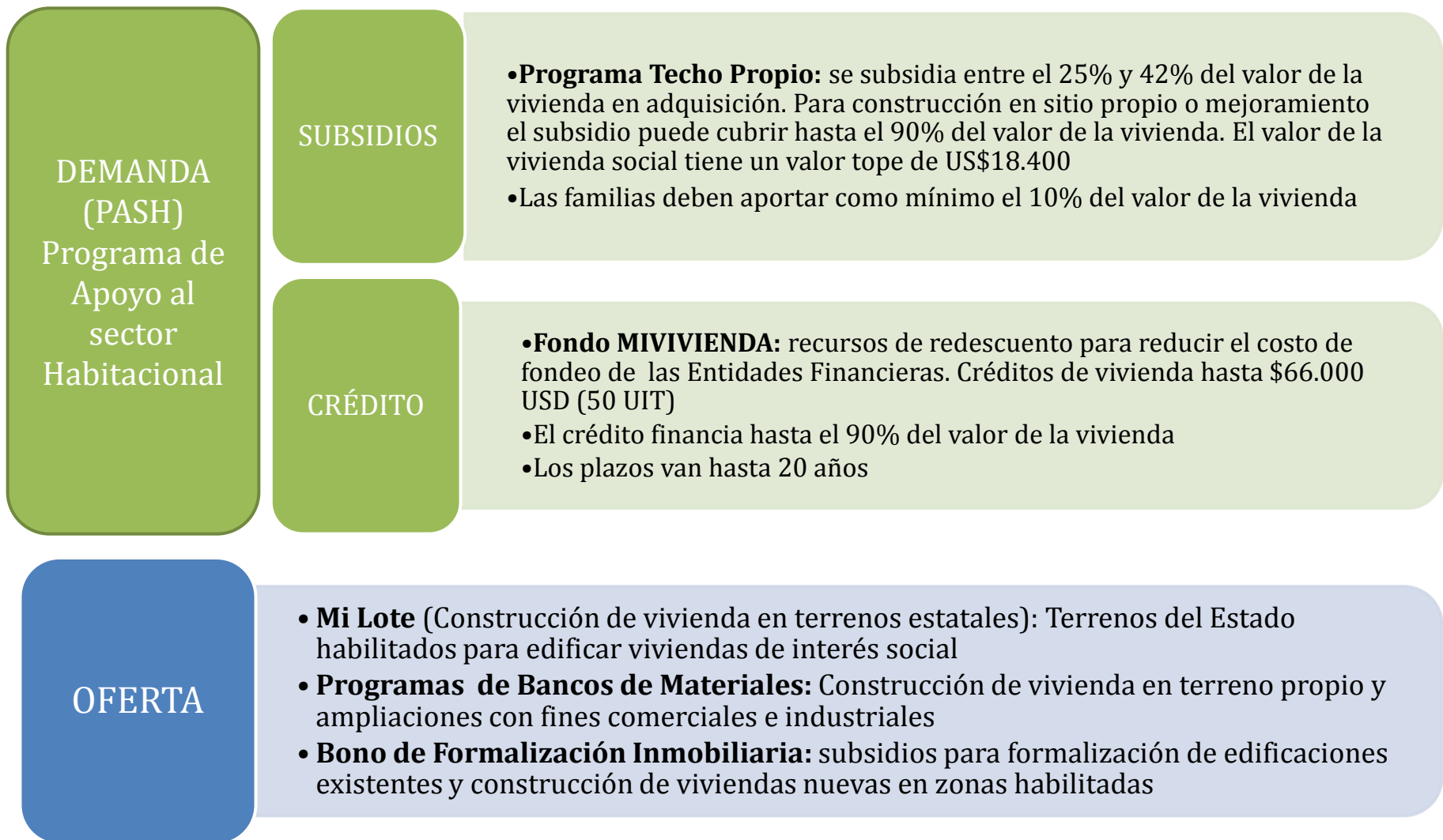
- Plazos de hasta 25 años
- **Subsidio a la tasa de interés.** Si el valor de la vivienda es inferior a los USD\$30 mil, el descuento sobre la tasa es total, luego se aplica un subsidio de 2 y 4 puntos porcentuales para vivienda hasta \$80 mil USD (Ley de interés preferencial).
- El crédito financia hasta el 90% del valor de la vivienda (LTV)
- **Ley de descuento directo:** Descuento obligatorio al salario de las cuotas mensuales de los créditos de vivienda (Libranza)
- **PARVIS:** Financiación total de la vivienda por parte del Estado para hogares con ingresos mensuales inferiores a \$300 USD.
- **Banca Estatal:** los bancos del estado tienen 21% del mercado hipotecario (Banco Nacional de Panamá y Caja de Ahorros)

## OFERTA

- **Programa de mejoramiento integral de barrios (PROMEBA):** Su objetivo es la urbanización (obras de infraestructura física) y desarrollo social (capacitaciones sociales y educación sanitaria y ambiental)
- **Programa de Mesura y legalización:** Tiene como objetivo principal legalizar la tenencia de la tierra y mejorar el desarrollo urbano de los asentamientos informales



# Política Habitacional en Perú



# Hechos Transversales



## Problema Habitacional

- ▶ Importantes niveles de déficit habitacional
- ▶ Presión en la demanda por vivienda
  - ▶ Expansión demográfica
  - ▶ Urbanización
  - ▶ Preferencia por la propiedad
- ▶ Condición de pobreza

## Política de vivienda

- ▶ Subsidios cercanos o iguales a 100% para población vulnerable
- ▶ Existencia de banca del Estado
- ▶ Amplios topes y plazos para la financiación



# Agenda

---



Situación habitacional en América Latina



Generalidades de la política habitacional



**Información y vivienda:  
El Sistema Coordinada Urbana**



# Información y Vivienda

¿Por qué es importante un sistema de información?

Monitoreo permanente de la actividad.  
Cifras de apoyo para generación de estudios del sector.

**Gremio**



Información veraz proveniente de la fuente directa, que permite hacer seguimiento a temas específicos

**Sector**



Búsqueda de nuevos negocios y mercados.

Medición de participación.

**Empresarios**

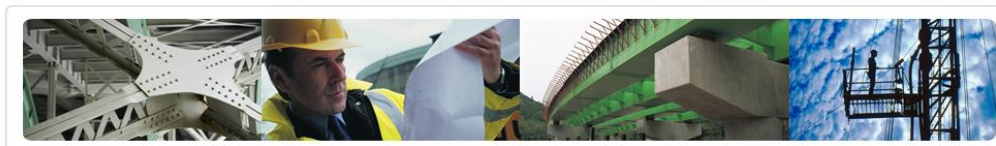


# Qué es Coordenada Urbana?

---

Es el sistema de información del sector constructor en Colombia, propiedad de Camacol, que se alimenta con un censo de obras mensual de todo tipo de edificación nueva.

Tiene como finalidad entregar a todos los agentes asociados a la cadena de valor constructor, información del seguimiento a la evolución del sector edificador, lo que se traduce en una herramienta de apoyo a la toma de decisiones estratégicas.





# Principales características

Análisis a diferentes niveles de agregación

- Agregado nacional (12 Regionales)
- Ciudad o grupo de ciudades (72 Municipios)
- Zonas predefinidas o definidas por el usuario
- Proyecto

Completa información de proyectos en curso

- **Cuantitativa:** Número unidades, metros cuadrados construidos, precios, y comportamiento de ventas etc.
- **Cualitativa:** nombre del proyecto, constructor, dirección obra, evolución de la obra, tipo de obra etc.

Actualización mensual (mes inmediatamente anterior)

- La última semana del mes se tiene información del mes inmediatamente anterior.

Georreferenciación

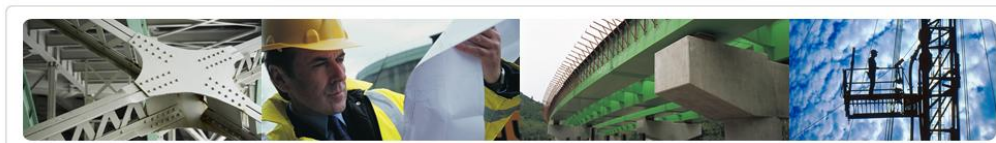
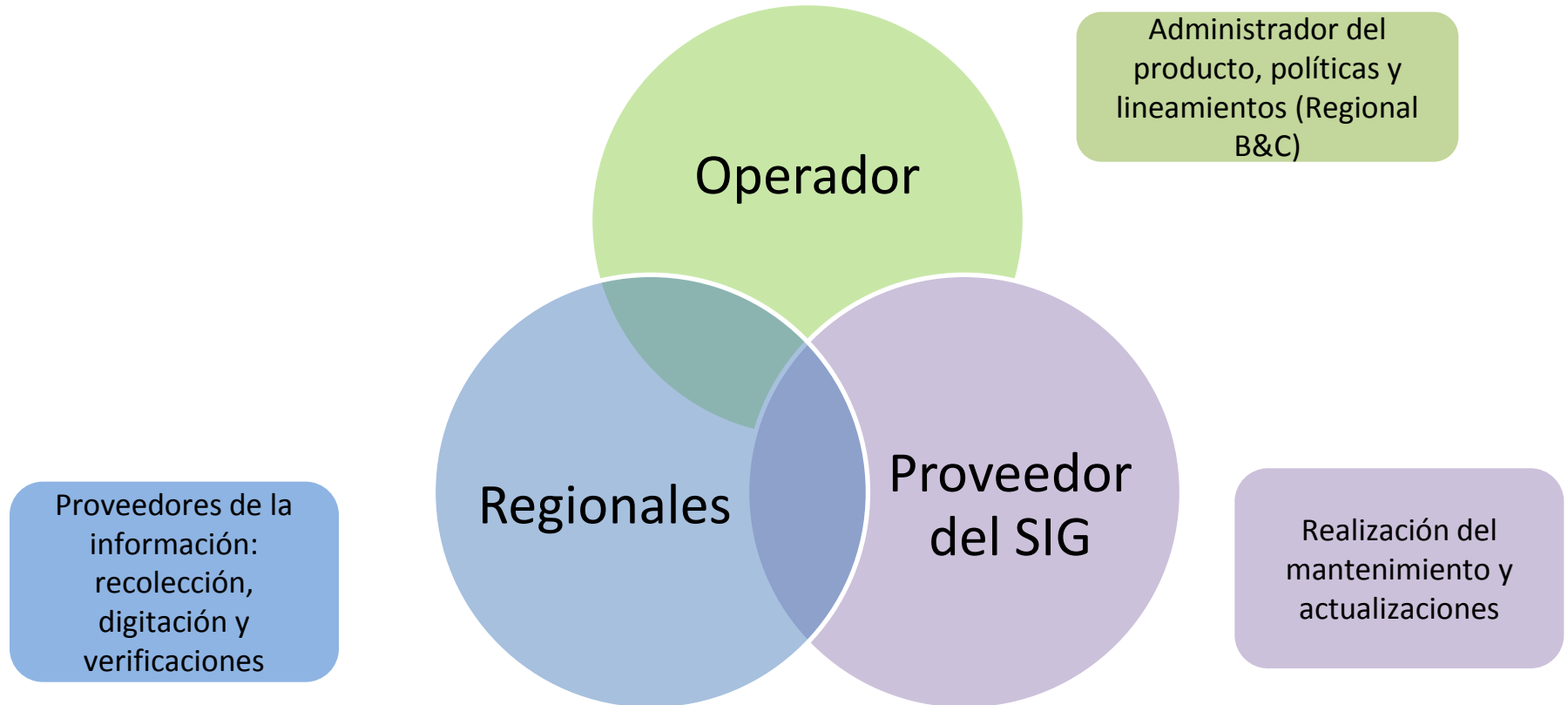
- Permite hacer análisis de mercado con una perspectiva espacial.





# Actores involucrados

Dada la naturaleza de Camacol y del producto, los actores involucrados son:

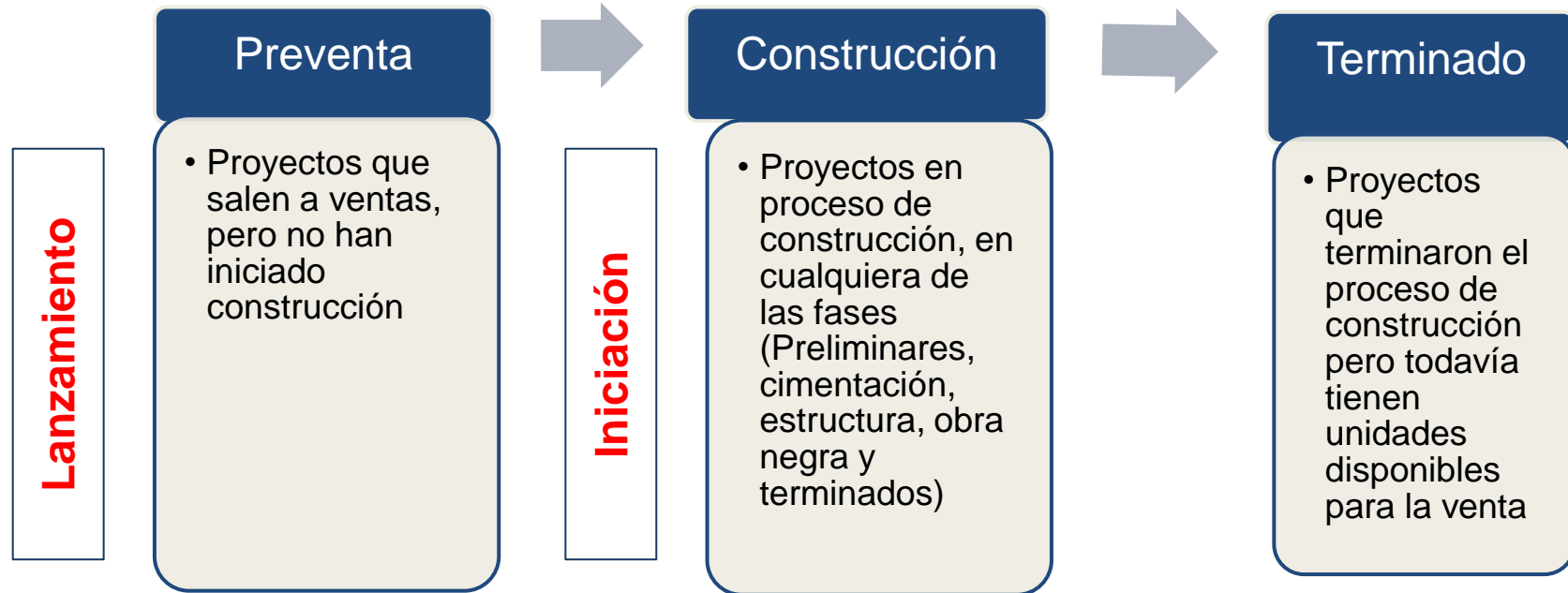




# Edificaciones censadas



# Evolución constructiva y comercial



Oferta Disponible

Ventas





# Tipos de Informes

## Informe Básico



Principales variables sobre el desempeño: oferta, ventas y otros indicadores de actividad del mercado

## Informe Premium



Análisis de:

- Participación de mercado
- Competencia
- Potencial de mercado
- Informes de seguimiento

## Informe Dinámico



Acceso a diferentes bases de datos:

- Oferta y demanda
- Materiales y acabados
- Beneficios de otros informes

## Informe Personalizado



Informes a la medida con cifras detalladas y análisis de valor agregado de acuerdo con las necesidades de los clientes

# Tipos de informes - Visualización

## INFORME BÁSICO

Herramientas

Filtrar  
Ver mis informes

**Básico**

- Resumen del Mercado
- Resumen de la Oferta
- Resumen de Ventas
- Resumen de la Oferta y Ventas
- Resumen de la Actividad

**Premium**

- Participación de Mercado
- Análisis de Competencia
- Indicadores de Seguimiento
- Precios y Valorización

**Personalizado**

Haga aquí su solicitud

**Dinámico**

- Base de datos
- Vistas

**Informes**

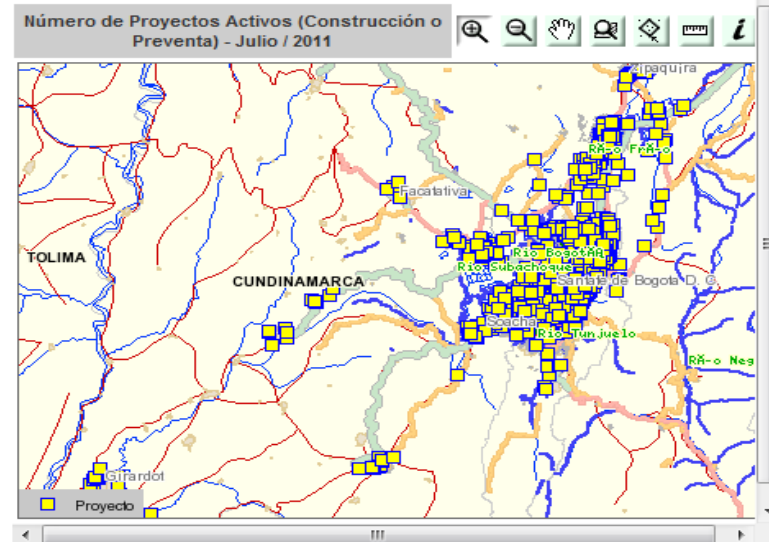
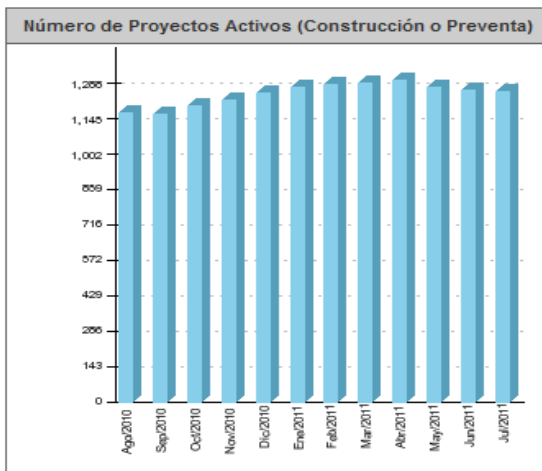
Mis informes: ccardona

Más...

### Informe: Evolución del Mercado

FILTROS APLICADOS: Regional [Cundinamarca]

Limpiar filtros | Guardar mi informe | Ver mis informes |



Evolución del Mercado	Jul/2011	Jun/2011	% de Variación	Ene/2011	% de Variación	Jul/2010	% de Variación
Número de Proyectos Activos (Construcción o Preventa)	1.253	1.262	-0,71	1.268	-1,18	1.133	10,59
Número de Constructores Activos (Construcción o Preventa)	838	845	-0,83	866	-3,23	771	8,69
Nro. Unidades Disponibles en preventa	14.064	13.383	5,09	16.612	-15,34	14.193	-0,91
Nro. Unidades Disponibles en construcción	10.749	11.353	-5,32	11.863	-9,39	10.132	6,09
Unidades Disponibles en Oferta	24.813	24.736	0,31	28.475	-12,86	24.325	2,01
Nro. Unidades lanzadas en el mes	3.922	3.862	1,55	3.710	5,71	3.446	13,81
Nro. Unidades que inician construcción	4.960	6.569	-24,49	7.306	-32,11	3.819	29,88
Área lanzada	357.213	325.836	9,63	293.271	21,80	242.474	47,32

# Beneficios para el gremio

---

**CAMACOL**, como Gremio del sector Constructor en Colombia recibe los siguientes beneficios al contar con un sistema de información como Coordenada Urbana:

- ▶ Fuente de información propia del gremio, oportuna, actualizada y pertinente.
- ▶ Seguimiento constante de la actividad edificadora nacional y regional. Seguimiento a indicadores y series de datos propios del sector (como lanzamientos, ventas, rotación, entre otros)
- ▶ Generador de cifras de apoyo a estudios del sector (adicional a los estudios económicos se apoyan estudios urbanísticos, jurídicos, de políticas de vivienda, entre otros).
- ▶ Interacción permanente con el **Gobierno Nacional**



# Beneficios para los afiliados

---

Con el sistema de información los afiliados pueden:

- ▶ **Para los proveedores:** Identificar y abordar de manera oportuna los proyectos y potenciales demandantes de sus productos. Esto permite ahorrar tiempo y aumentar eficacia en los negocios.
- ▶ Detectar nuevas oportunidades de negocio.
- ▶ Generar estrategias de comercialización y dar apoyo a la fuerza comercial.
- ▶ Determinar penetración en el mercado y mercados potenciales.
- ▶ **Para los constructores:** Apoyar el análisis de riesgo de proyectos y definir hacia dónde se mueven las ciudades y dónde ubicar los nuevos proyectos, entre otros

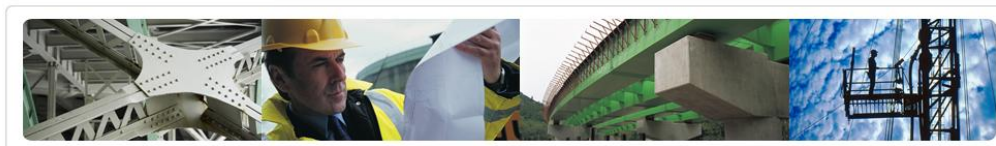




# Cómo iniciar?

---

1. **Coordenada Urbana** provee asesorías en:
2. Planeación del montaje de un censo de obras en una ciudad o región
3. Implementación del operativo censal de obras en una ciudad o región
4. Evaluación de cada uno de los pasos del proceso de generación de la información
5. Procesamiento y análisis y de la información recolectada



# Contactos

---

## Coordenada Urbana:

- ▶ Carlos Betancourt
  - ▶ Director de Estudios Económicos e Información
  - ▶ E-mail: [cbetancourt@camacol.org.co](mailto:cbetancourt@camacol.org.co)
  - ▶ Tel (57) 315 320 0233
- ▶ Carolina Cardona
  - ▶ Coordinadora Operativa – Coordinada Urbana
  - ▶ E-mail: [ccardona@camacol.org.co](mailto:ccardona@camacol.org.co)
  - ▶ Tel (57) 312 458 98 59

## CAMACOL - Departamento de Estudios Económicos y Técnicos :

- ▶ Néstor Preciado
  - ▶ Director de Estudios Económicos y Técnicos
  - ▶ E-mail: [npreciado@camacol.org.co](mailto:npreciado@camacol.org.co)
  - ▶ Tel (57) 317 403 2181





## **SITUACIÓN HABITACIONAL EN AMÉRICA LATINA**

**Comisión de Vivienda FIIC: I Reunión**

**Sandra Forero Ramírez**

**Presidente Ejecutiva**

**Ciudad de Panamá, septiembre de 2011**