

2024

Anuario de la Vivienda de América Latina y el Caribe



INSTITUTO LINCOLN
DE POLÍTICAS DE SUELO



BANCO DE DESARROLLO
DE AMÉRICA LATINA
Y EL CARIBE

Créditos de las imágenes

Portada: iStockphoto.com/negoworks, iStockphoto.com/johavel

Página 1: Banco de desarrollo de América Latina y el Caribe

Página 15: Banco de desarrollo de América Latina y el Caribe

Página 64: Banco de desarrollo de América Latina y el Caribe

Página 93: Shutterstock/Banco de desarrollo de América Latina y el Caribe

Anuario de la Vivienda de América Latina y el Caribe

Preparado por CAF — banco de desarrollo de América Latina y el Caribe —
y el Instituto Lincoln de Políticas de Suelo



INSTITUTO LINCOLN
DE POLÍTICAS DE SUELO



BANCO DE DESARROLLO
DE AMÉRICA LATINA
Y EL CARIBE

Presentación de CAF – banco de desarrollo de América Latina y el Caribe – del *Anuario de la Vivienda de América Latina y el Caribe*

En el Reporte de Economía y Desarrollo 2022, CAF presentó evidencia de una situación alarmante: hay factores enraizados que hacen que la inequidad se herede de generación en generación para millones de habitantes de América Latina y el Caribe. Uno de los factores que dictamina esta perpetuación de la inequidad es la falta de acceso a una vivienda digna. En ese contexto, **la vivienda adecuada es uno de los elementos estructurantes de cualquier política integral de desarrollo en el territorio**. Desde CAF y alineados con nuestros objetivos corporativos, consideramos que la vivienda adecuada es un factor fundamental para el bienestar de las personas, muy especialmente, para quienes se encuentran en situación de vulnerabilidad social. Para alcanzarla, cada vez más la formulación efectiva de las políticas de vivienda requiere basarse en datos y evidencias.

En ese sentido, me complace presentar el primer *Anuario de la Vivienda de América Latina y el Caribe*, una propuesta ambiciosa y necesaria para contribuir a una mejor comprensión de los mercados de vivienda en la región y delinear mejores políticas que aborden el déficit cualitativo y cuantitativo que nuestra región tiene en materia habitacional.

Esta propuesta, que hemos desarrollado junto con el Instituto Lincoln de Políticas de Suelo y a la que esperamos que se sumen en las próximas ediciones más instituciones interesadas en esta temática, busca constituirse en una referencia para

todos los actores que intervienen en el sector de la vivienda: empresas, cámaras sectoriales, funcionarios públicos, academia, bancos y organizaciones de la sociedad civil, entre tantos otros.

Nuestra expectativa es que este *Anuario* constituya un valioso insumo para diseñar políticas y alimentar decisiones acertadas de los agentes que intervienen en el sector de la vivienda, con la finalidad de que los habitantes que residen en América Latina y el Caribe tengan acceso a una vivienda que les permita llevar adelante una vida digna en sus múltiples dimensiones.

A través de esta publicación anual, reafirmamos nuestro compromiso con la transparencia, el conocimiento compartido y la colaboración regional. El *Anuario de la Vivienda* es mucho más que un compendio de datos y análisis; es también un llamado a la acción colectiva para transformar el panorama habitacional de nuestra región. Invitamos a todos los actores involucrados a utilizar esta herramienta, contribuir con sus perspectivas y unirse a este esfuerzo conjunto por contribuir a un mejor presente y futuro para quienes más lo necesitan.

Sergio Díaz-Granados

Presidente Ejecutivo de CAF —
banco de desarrollo de América Latina y el Caribe

Presentación del Instituto Lincoln de Políticas de Suelo del *Anuario de la Vivienda de América Latina y el Caribe*

Desde el Instituto Lincoln de Políticas de Suelo, nos complace presentar en conjunto con CAF — banco de desarrollo de América Latina y el Caribe — esta primera edición del *Anuario de la Vivienda de América Latina y el Caribe*, un recurso integral que sintetiza el estado de los mercados inmobiliarios de vivienda, crédito y suelo urbano en distintos países de la región. Comprender el funcionamiento de estos mercados y sus dinámicas, y en particular la influencia del componente suelo, resulta fundamental para gestores de políticas, tomadores de decisión, investigadores y todas aquellas partes interesadas en el desarrollo urbano, la planificación económica y la equidad social.

Los mercados de suelo desempeñan un papel determinante en la configuración de los precios inmobiliarios, ya que el valor del suelo constituye una parte sustancial de los costos de la vivienda, especialmente en áreas de rápida urbanización donde crecientemente la demanda supera la oferta. El costo del suelo urbano refleja un cúmulo de factores: la conveniencia de la ubicación, el acceso a infraestructura, la disponibilidad de servicios esenciales, los marcos regulatorios presentes, o su grado de escasez, por mencionar algunos. Así, el *Anuario* subraya la interdependencia crítica de los mercados de suelo y la asequibilidad de la vivienda, entre otras contribuciones. Desde la perspectiva del Instituto Lincoln y CAF, esperamos que la información disponible y las brechas detectadas en el *Anuario* sean semilla para estudios subsecuentes

que busquen entender mejor la significancia de esta relación y ofrezcan ideas para acrecentar tanto la oferta de suelo urbanizado como de vivienda asequible y bien localizada.

Mediante una amplia gama de indicadores sobre la producción de viviendas, mercados de créditos hipotecarios, valores de suelo, métricas de asequibilidad e informalidad, entre otras, el *Anuario* sugiere variables que hacen que la vivienda sea accesible o inalcanzable. El *Anuario* además destaca mejores prácticas y políticas de vivienda innovadoras adoptadas en algunas de nuestras ciudades latinoamericanas. Los estudios de caso y los datos comparativos ilustran el potencial de diversas políticas públicas en abordar las necesidades de vivienda de diversas poblaciones urbanas.

En una era de creciente urbanización y presión económica sobre las ciudades, comprender y gestionar la relación entre el suelo y la vivienda es crucial para el crecimiento urbano sostenible y equitativo. Esperamos que este *Anuario* sirva como una herramienta para tomadores de decisiones y académicos comprometidos con el fomento de ciudades asequibles e inclusivas en América Latina y el Caribe.

George W. McCarthy

Presidente y Director Ejecutivo
Instituto Lincoln de Políticas de Suelo

Presentación de la edición del *Anuario*

El *Anuario de la Vivienda de América Latina y el Caribe*, inaugurado con esta edición 2024, tiene como objetivo contribuir al desarrollo sostenible del mercado de vivienda en la región y constituir un insumo fundamental para la formulación e implementación de políticas públicas de vivienda en la región.

En general, el mercado inmobiliario es decisivo para el desarrollo socioeconómico y, en particular, el desarrollo del mercado inmobiliario asequible, ya que no solo promueve el crecimiento económico, sino también la inclusión social y la sostenibilidad ambiental. Por este motivo, el informe también busca proporcionar información que ayude a promover la asequibilidad de la vivienda.

La complejidad y dinamismo del mercado inmobiliario, especialmente en una región tan urbanizada como América Latina y el Caribe (ALC), requieren un conocimiento profundo y un seguimiento continuo, no solo de los datos inherentes al sector, sino de las demás dimensiones que moldean continuamente este mercado: el entorno macroeconómico, el marco regulatorio, las tendencias demográficas y sociales, las cuestiones climáticas, los avances tecnológicos y las innovaciones disruptivas. Al mismo tiempo, esta multidimensionalidad hace más complejo y urgente comprender la dinámica del sector, lo que requiere una extensa recopilación y análisis de información, que aún es insuficiente en la región.

El acceso a información actualizada y confiable es esencial para el desarrollo de este mercado, ya que contribuye a la asignación eficiente de inversiones, créditos y subsidios, a la atracción de inversionistas, al desarrollo de políticas públicas efectivas, al impulso de la innovación y a la superación de obstáculos y deficiencias. El conocimiento y el análisis basado en evidencia también son esenciales para reducir las desigualdades que aún persisten en la región y para que los distintos agentes financieros y productivos actúen con base en preceptos ambientales, sociales y de gobernanza (ASG).

En este sentido, el informe busca brindar a estos mercados datos y análisis consistentes y actualizados, que alimenten la planificación y la toma de decisiones, y promuevan el crecimiento sostenible de los mercados de vivienda y crédito en la región. Así, CAF — banco de desarrollo de América Latina y el Caribe —, junto con el Instituto Lincoln de Políticas de Suelo y el apoyo de consultores e instituciones locales, tienen el privilegio de presentar este *Anuario* en su primer volumen.

Inspirado por los anuarios de la Federación Hipotecaria Europea (EMF) y del Centro de Financiación de la Vivienda Asequible en África (CAHF), este *Anuario* se diseñó para ser una fuente de información integral, didáctica y confiable, y para constituir una herramienta de consulta para diversos actores: gestores del sector de la construcción, formuladores y ejecutores de políticas públicas, instituciones financieras, investigadores, académicos y consultores, organizaciones multilaterales y todos aquellos que deseen comprender mejor y actuar de manera más eficiente en estos mercados en ALC.

Por eso, presenta una amplia gama de estadísticas y análisis sobre los mercados de vivienda, crédito inmobiliario y suelo en los países de la región y está organizado en cuatro secciones:

1. la sección introductoria, que presenta un conjunto de definiciones básicas utilizadas, el panorama del sector vivienda en la región y el tema destacado de la edición;
2. el panorama del mercado inmobiliario en cada país, con análisis descriptivos basados en los datos recopilados;
3. estadísticas sectoriales para el conjunto de países;
4. una sección final compuesta por un cuadro de desafíos y oportunidades regionales, y estudios de caso seleccionados. También registra las brechas de información encontradas con el objetivo de promover la producción de un conjunto más amplio de datos en toda la región.

Esta primera edición cuenta con 12 de los 33 países de América Latina y el Caribe —Argentina, Brasil, Chile, Colombia, Costa Rica, El Salvador, Ecuador, México, Panamá, Perú, República Dominicana y Uruguay—, pero apunta a la inclusión progresiva de otros países en volúmenes subsecuentes.

Los datos presentados —totales anuales, promedios o medianas, y porcentajes— se refieren al año anterior y pueden retrotraerse hasta 3 años, siempre que no se disponga de datos del año anterior, según se especifica en las notas que acompañan a todos los datos, presentadas en el Anexo. Las cifras monetarias siempre se presentan en dólares estadounidenses y en el Anexo se incluye la tabla de tipos de cambio para conversiones con las monedas de cada país.

El proceso de recopilación de esta primera edición enfrentó, como era de esperarse, un desafío mayor, ya que muchas de

las variables buscadas no estaban fácilmente consolidadas ni disponibles en la mayoría de los países. En este sentido, e incluso antes de su publicación, este *Anuario* ya desempeña un papel importante al resaltar, desde la fase de recolección ni compilación de datos —entre las instituciones públicas y privadas, y los diversos actores consultados, así como ahora entre un público más amplio—, la importancia de disponer de estadísticas completas y fiables.

La conceptualización metodológica que acompaña a cada variable tiene como objetivo asegurar que los datos presentados no solo sean plenamente comprendidos por los usuarios, sino también un proceso de recolección armonizado que permita utilizar los datos de manera comparativa entre países.

El trabajo sincronizado con la construcción de una base global sobre crédito hipotecario —basada en Hofinet—, fue otro punto fundamental que permitió armonizar gran parte de las variables aquí presentadas, en particular las macro-

económicas, con las fuentes de recursos y la del mercado el crédito, a fin de permitir que las estadísticas de ALC se utilicen en estudios comparativos con los demás países que componen la base global.

Cabe señalar que los efectos compositivos de las variables siempre deben tenerse en cuenta en los estudios comparativos, ya que comprometen, hasta cierto punto, las comparaciones perfectamente simétricas. Los efectos de los marcos regulatorios y tributarios de cada país sobre los resultados de cada variable o indicador no deben subestimarse en el contexto de estudios comparativos.

En la búsqueda de una evolución constante, se invita a los lectores y las lectoras a contribuir a la mejora de este *Anuario*, mediante el envío de sus comentarios, críticas y sugerencias en cualquier momento a admin@anuariovivendalac.com.

¡Gran lectura!

Índice

ii	Presentación de CAF – banco de desarrollo de América Latina y el Caribe	73	Estructura del sistema de financiación hipotecario
iii	Presentación del Instituto Lincoln de Políticas de Suelo	74	Reglamentación de la financiación hipotecaria y garantías
iv	Presentación de la edición del <i>Anuario</i>	75	Fuentes para fondeo del crédito hipotecario para las familias
vi	Índice	76	Portafolios de crédito hipotecario para las familias
vii	Agradecimientos	77	Crédito hipotecario contratado con las familias
viii	Ficha técnica	78	Crédito hipotecario, condiciones
1	SECCIÓN I: Introducción a la región	79	Subvenciones al crédito hipotecario
2	Definiciones básicas adoptadas	80	Subvenciones al alquiler y a las microfinanzas de vivienda
4	Panorama regional	81	Asequibilidad
11	Tema destacado de la edición	82	Microfinanciación de vivienda
15	SECCIÓN II: Informes analíticos de los países	83	Principal agente de microfinanciación de vivienda
16	Introducción	84	Mercado de suelo: Reglamentación y estrategias
17	Argentina	86	Mercado de suelo: Costos
20	Brasil	87	Informalidad de la ocupación del suelo y de la vivienda
25	Chile	88	Política de vivienda e inversión pública
29	Colombia	89	Dimensión fiscal: Impuestos y tarifas
34	Costa Rica	90	Dimensión fiscal: Exenciones y deducciones
37	Ecuador	91	Sostenibilidad
40	El Salvador	93	SECCIÓN IV: Mirar adelante
44	México	94	Introducción
48	Panamá	95	Desafíos y oportunidades
52	Perú	97	Estudios de caso
55	República Dominicana	97	Subsidios de alquiler en Chile: ampliación del abanico
59	Uruguay	100	Fomento de la vivienda asequible en Ecuador mediante la titulización hipotecaria
64	SECCIÓN III: Estadísticas por tema	103	Sobre los vacíos de datos
65	Introducción	105	Tabla de los indicadores
66	Macroeconómicas	110	Lista de acrónimos
67	Demográficas y de los hogares	116	Referencias bibliográficas
68	Mercado del trabajo y de los ingresos		
69	Stock y déficit		
70	Producción de vivienda		
71	Financiación de la producción de vivienda		
72	Transacciones y precios de vivienda		

Agradecimientos

Queremos expresar nuestro más sincero agradecimiento a Kecia Rust, Alison Tshangana y a todo el equipo del Centro de Financiación de la Vivienda Asequible (CAHF, por sus siglas en inglés) en África, por su invaluable apoyo y generosidad en la concepción del *Anuario de Vivienda de América Latina y el Caribe*. El trabajo de CAHF con su Anuario de vivienda de África, que por más de 13 años ha sido un faro de conocimiento y una herramienta fundamental para el sector habitacional en el continente africano, constituye nuestra principal fuente de inspiración. Estamos profundamente agradecidos por la disposición del equipo de CAHF para compartir abiertamente sus metodologías, los términos de referencia detallados de las consultorías contratadas para la elaboración del *Anuario* y las lecciones aprendidas a lo largo de los años en la recopilación y análisis de datos. Esta transferencia de conocimiento y experiencia ha sido invaluable para dar forma a nuestra propia publicación y poder adaptarla al contexto latino-americano y caribeño.

También queremos emanifestar nuestro reconocimiento a la Dra. Marja Hoek-Smit porque su trabajo pionero en estos esfuerzos de recolección y sistematización de datos sectoriales a nivel global, materializados en el portal Hofinet, ha sido una importante referencia para este *Anuario*. Especialmente agradecemos a la Dra. Hoek-Smit por brindarnos la oportunidad, en el comienzo del desarrollo de este *Anuario*, de participar en las discusiones para armonizar variables con la base global, lo que permitió abrir un espacio a la perspectiva latinoamericana y caribeña.

Finalmente, también un especial agradecimiento a Anacláudia Rossbach, quien fue una impulsora clave de este proyecto desde su concepción, proveyendo ideas y facilitando los canales de cooperación con expertos e instituciones que posibilitaron estructurar y armar la hoja de ruta del *Anuario*.

Ficha Técnica

PROMOCIÓN

- CAF — banco de desarrollo de América Latina y el Caribe
Dirección de Hábitat y Movilidad Sostenible — Gerencia de Desarrollo Urbano, Agua y Economías Creativas
- Instituto Lincoln de Políticas de Suelo

COORDINACIÓN

- Pablo López
- Luis Felipe Quintanilla Tamez
- Stephanie Sosa

EDITORIA

- Claudia Magalhães Eloy

COLABORACIÓN

- Mariana Poskus
- Amparo Arteaga

LISTA DE AUTORES/CONSULTORES

• COORDINADORA TÉCNICA

Claudia Magalhães Eloy

Autora de la columna de ALC en el Housing Finance International Journal del International Union for Housing Finance (IUHF); consultora experta en financiación hipotecaria, política de vivienda y subsidios para el Banco Interamericano, el Banco Mundial, GIZ, además de fundaciones y cámaras de la construcción. Coordinó la sección de financiación y subsidios del Plan Nacional de Vivienda de Brasil en 2008 y desarrolló su análisis *ex post* en 2022. Integra hoy el equipo del Instituto de Investigación Económica Aplicada (IPEA, por sus siglas en portugués) en el desarrollo del nuevo Plan Nacional de Vivienda.

• ARGENTINA

Iván Kerr

Abogado (Universidad de Buenos Aires) y magíster en Derecho Empresario (Universidad Austral). Fue director del Instituto de Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires entre los años 2011 y 2015, secretario de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Nación

y presidente del Programa de Crédito Argentino (PROCREAR), entre 2015 y 2019. Actualmente es consultor internacional en temas de desarrollo urbano y vivienda, y coordinador del área de Vivienda y Ordenamiento Territorial de la Fundación Pensar.

Federico Jorge González Rouco

Graduado en Economía de la Pontificia Universidad Católica Argentina con estudios de posgrado en la misma institución y de maestría en Políticas Públicas en el Instituto Torcuato Di Tella. Ha trabajado, tanto en el sector público como en el privado, en el asesoramiento y diseño de instrumentos de acceso a la vivienda. Escribió tres libros sobre política de vivienda.

• BRASIL



Flavia Leite

Estudiante de doctorado en el Departamento de Planificación Urbana y Regional de la Universidad de California, Berkeley. Realizó una maestría en Políticas Públicas y Urbanas en The New School. Es graduada en Economía por la Universidad de San Pablo. Trabaja sobre las políticas de vivienda y uso del suelo, mercado inmobiliario y desarrollo económico local. Ha trabajado para el Instituto Lincoln de Políticas de Suelo, São Paulo Parcerias y Schwartz Center for Economic Policy Analysis.

Adriano Borges Costa

Profesor del Instituto de Ensino e Pesquisa (Insper) y coordinador académico del Centro de Estudios de las Ciudades. Realizó una investigación posdoctoral en Estudios Urbanos en el Massachusetts Institute of Technology (MIT). Posee una maestría y un doctorado en Administración Pública y Gobierno de la Fundação Getulio Vargas (FGV). Graduado en Administración en la FGV y en Ciencias Sociales en la Universidad de San Pablo (USP). Es miembro del Instituto Lincoln de Políticas de Suelo e investigador visitante sénior del Sustainable Urbanization Lab (MIT-SUL) y del Center for Real Estate (CRE) en MIT.

• CHILE

Slaven Razmilic Burgos

Economista de la Universidad Católica de Chile y magíster en Desarrollo Urbano del Massachusetts Institute of Technology.

Tiene experiencia en investigación académica y aplicada en economía urbana, mercado inmobiliario, regulación y descentralización. Con etapas en el sector privado, público y en la academia, en la Cámara Chilena de la Construcción, la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios, el Centro de Estudios Públicos, la Universidad Católica y Adolfo Ibáñez, además de los Ministerios de Hacienda y de Vivienda y Urbanismo en distintas administraciones.

- **COLOMBIA**

Maria Cristina Rojas Eberhard

Arquitecta con especialización en economía de la Universidad de Los Andes, Colombia, y magíster en planificación y desarrollo urbano de la UCL-DPU, de Inglaterra. Fue becaria de Japan International Cooperation Agency (JICA), trabajó en el Ministerio de Vivienda de Colombia y en la Secretaría de Planeación de Bogotá. Consultora de instituciones públicas de Colombia, LAC, del Instituto Lincoln de Políticas de Suelo, el BID y el Banco Mundial en instrumentos de gestión del suelo, financiamiento del desarrollo y planeación urbana.

Luisa Mariana Palomino Hoyos

Ingeniera ambiental egresada de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas, Colombia, actualmente cursa la Maestría en Gestión Ambiental del Desarrollo Urbano en la Universidad Nacional de Mar del Plata, Argentina. Trabajó en el programa de Planes de Ordenamiento Territorial Modernos en Colombia financiado por el Banco Mundial en análisis de información geográfica y el desarrollo de modelos de ordenamiento territorial.

- **COSTA RICA**

Minor Rodríguez Rojas

Ingeniero costarricense con licenciatura en Ingeniería en Construcción y magíster en Administración de Empresas enfocada en Finanzas del Instituto Tecnológico de Costa Rica. Posee posgrados en Administración de la Construcción y *Shelter Design & Development* de la Universidad De Lund, Suecia. Ha liderado proyectos de infraestructura y vivienda centrados en la sostenibilidad ambiental. Con experiencia en la ONG Hábitat para la Humanidad, actualmente dirige Gestionando Hábitat, S. A., empresa de asesoría en proyectos de infraestructura y vivienda.

Alexander Sandoval Loria

Magíster en Administración de Empresas con Énfasis en Finanzas Internacionales, licenciado en Administración de Empresas con Énfasis en Banca y Finanzas del Instituto Tecnológico de Costa Rica. Se ocupó de la gerencia de Proyectos del I.T.C.R. y es profesor de la Escuela de Administración de Empresas de la Universidad de Costa Rica. Transcurrió 22 años en Mutuales de Ahorro y Préstamo y Banco Hipotecario de la Vivienda y 6 años como gerente general de la Mutual Sociedad de Fondos de Inversión, desarrollando productos financieros relacionados con vivienda. Actual asesor independiente de empresas privadas.

- **ECUADOR**

Jessenia Cazco

Ingeniera en Finanzas por la Escuela Superior Politécnica de Chimborazo, magíster en Mercadotecnia por la Universidad de las Fuerzas Armadas y especialista en Instituciones de Microfinanzas por la Universidad Tecnológica Equinoccial. Amplia experiencia en recolección y análisis de datos, elaboración de informes y estudios de casos. Ha trabajado en proyectos, investigación de mercados, inteligencia de negocios e innovación en el sector financiero, desempeñándose en roles de gerencia y alta dirección.

- **EL SALVADOR**

Edgar Alexander Renderos Pineda

Arquitecto (UCA, El Salvador), magíster en Urbanismo, Planificación y Diseño Urbano y doctor en Arquitectura con énfasis en vivienda y hábitat contemporáneos (US, España). Docente titular, director de la carrera de Arquitectura en la Universidad Centroamericana José Simeón Cañas y consultor con más de 12 años de experiencia para instituciones relacionadas al hábitat, la vivienda, las políticas públicas y la planificación urbana nacionales e internacionales.

- **MÉXICO**

Destacamos la participación de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y el Registro Único de Vivienda (RUV), quienes proporcionaron las estadísticas correspondientes a México. Asimismo, aclaramos que la responsabilidad del contenido completo del país presentado en este Anuario recae en los consultores mencionados a continuación.

Sara Topelson

Cofundadora de Grinberg + Topelson Arquitectos, presidenta de la Unión Internacional de Arquitectos entre los años 1996 y 1999. Fue directora de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del INBA entre los años 2001 y 2003; Subsecretaria de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) entre 2007 y 2012. Recibió el Premio Nacional de Vivienda México en 2021. Directora del Centro de Investigación y Documentación de la Casa entre 2001 y 2024.

Adán Téllez

Licenciado en Planeación Territorial de la Universidad Autónoma Metropolitana (UAM), Unidad Xochimilco. Investigador en el Centro de Investigación y Documentación de la Casa (entre 2016 y 2024). Investigador en Análisis del Mercado Inmobiliario en el área metropolitana del Valle de México para el Instituto Lincoln de Políticas de Suelo entre 2017 y 2018. Investigador para el Programa Universitario de Estudios Metropolitanos UAM Xochimilco entre los años 2010 y 2015. Ganador de la Medalla al Mérito Universitario otorgada por la UAM Xochimilco en 2010.

- **PANAMÁ**

Alessandra Treuherz

Graduada en Geografía y Ciencias Ambientales, y magíster en Planificación Urbana. Consultora en desarrollo urbano, desde 2018, apoya al Banco Mundial en Panamá en estudios y políticas de desarrollo urbano y resiliencia. Anteriormente, trabajó en la Dirección de Planificación Urbana del Municipio de Panamá y colaboró con la Iniciativa de Ciudades Emergentes y Sostenibles del BID y en la formulación del Plan de Acción de la Ciudad de Panamá.

Gabriela Irene Kinkead Boutin

Graduada de la Universidad de Panamá en Arquitectura y de la Universidad de Arizona, EE. UU., en Planificación Urbana. Con más de 20 años de experiencia en ambos campos, tanto en Panamá como en Estados Unidos, contribuye en el desarrollo de planes de ordenamiento territorial al igual que planes locales mixtos. A través de su trayectoria ha podido aportar sus conocimientos en presentaciones ante concejos municipales y reuniones comunitarias.

- **PERÚ**

Álvaro Espinoza Benza

Economista de la Pontificia Universidad Católica del Perú y magíster en Ciencias Políticas por New School for Social Research, de Nueva York. Es investigador adjunto de GRADE, donde ha publicado múltiples trabajos sobre desarrollo territorial, con especial énfasis en desarrollo urbano. Ha sido consultor e investigador para múltiples organismos internacionales y ha ocupado varios cargos de alta dirección en instituciones públicas peruanas vinculados a la política urbana.

- **REPÚBLICA DOMINICANA**

Carlos Ariel Cortés

Ingeniero civil, especialista en gerencia para ingenieros con más de 23 años de experiencia profesional en los sectores de vivienda, desarrollo urbano e infraestructura, con amplios conocimientos en el diseño, estructuración y ejecución de políticas, planes y programas, y en la formulación e implementación de esquemas e instrumentos de financiación de vivienda e infraestructura. Fue director ejecutivo del Fondo Nacional de Vivienda de Colombia, Pontificia Fonvivienda y director de Inversiones de Vivienda de Interés Social en el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, MVCT. Actualmente es consultor del Banco Mundial en donde asiste con la implementación del Programa Global de Vivienda Resiliente y asiste con la implementación de operaciones de crédito en varios países de América Latina y Asia.

Alba Mizoocky Mota López

Arquitecta (Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña-UNPHU) con magíster en Arquitectura del Paisaje y Sostenibilidad en el Instituto Universitario de Arquitectura de Venecia (IUAV).

Actualmente es coordinadora general, profesora e investigadora de la Escuela de Arquitectura y Urbanismo de UNPHU en Género y Ciudad, y Planificación, Sustentabilidad y Medioambiente. Trabajó en el Departamento de Ordenamiento Territorial en el Viceministerio de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Regional del Ministerio de Economía Planificación y Desarrollo. También es consultora en Ordenamiento y Planificación Territorial.

Ana Maria Fernandez Gonzalez

Graduada de Economía (*Cum Laude*) de la Universidad Autónoma de Santo Domingo con estudios realizados en la Pontificia Universidad Católica de Chile, acreditándose con un máster en Sociología con concentración en métodos cuantitativos. Ha efectuado investigaciones que versan en temas de educación, migración, movimientos migratorios y confianza institucional.

Omar Aquiles Herrera Camacho

Cuenta con experiencia de más de 20 años laborando en temas de desarrollo sostenible y fortalecimiento institucional. Graduado *Magna Cum Laude* de la Universidad Autónoma de Santo Domingo en 2005, posee estudios de posgrado en Gestión y Negociación de Cooperación Internacional y un magíster en Gestión y Políticas Públicas con distinción máxima de la Universidad de Chile. Ha colaborado con diversas iniciativas con organismos internacionales, instituciones públicas y académicas.

- **URUGUAY**

José Freitas Fourment

Experto en proyectos urbanos, planes de ordenamiento territorial y estrategias para el desarrollo urbano sostenible. Fue director nacional de Ordenamiento Territorial de Uruguay. Actualmente integra el equipo de expertos de la Asociación para el Desarrollo y la Innovación Sostenible IVY en proyectos orientados a promover el desarrollo y la transición sostenible en ALC. Es docente de cursos de grado y posgrado en el área del Urbanismo de la Universidad de la República de Uruguay y en la Universidad Ort.

Lucía Vázquez Sosa

Investigadora en diferentes temas urbanos con foco en la segregación residencial. Formó parte de un equipo encargado de crear y gestionar un fondo de inversión inmobiliaria en Uruguay. Anteriormente, integró durante más de 10 años equipos de consultoría económica en la consultora PwC. Actualmente integra equipos técnicos de la Gerencia de Planificación Territorial de la Intendencia de Montevideo, realizando aportes desde la economía urbana.

Lucía Anzalone Santamarina

Actualmente es docente cocordinadora del Centro de Vivienda y Hábitat de la FADU, espacio que se dedica a la investigación de la vivienda y el hábitat. Es Asesora de la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua, FUCVAM. Docente en cursos de posgrado y la Maestría en Hábitat y Vivienda. Ha trabajado gran parte de su carrera profesional con cooperativas

de vivienda por ayuda mutua, desde el Centro Cooperativista Uruguayo y desde el ámbito de la política pública como asesora de la Dirección Nacional de Vivienda.

Andrés Cabrera Recoba

Es doctor en Arquitectura de la Universidad de la República y magíster del Programa de Arquitectura y Urbanismo-Vivienda, FAU-USP. Profesor Adjunto y cocoordinador del curso TFC del Taller Martín y del Centro de Vivienda y Hábitat, FADU, Udelar. Docente responsable y tutor en la Maestría en Hábitat y Vivienda.

REVISORES

- Contenido técnico — Henrique Bottura Paiva
- Texto — Essence Translations

DISEÑO GRÁFICO Y DIAGRAMACIÓN

- David Gerratt/NonprofitDesign.com

TRADUCCIÓN

- Essence Translations

DATOS DE CONTACTO/ASESORÍA DE COMUNICACIÓN

- admin@anuarioviviendalac.com

NOTA LEGAL

Los textos y opiniones expresados en este *Anuario* son responsabilidad institucional y/o, cuando están firmados, de sus respectivos autores. Los contenidos y el contenido de los análisis publicados no reflejan necesariamente la opinión de todos los colaboradores involucrados en la producción del *Anuario*, ni de los miembros de los Consejos de Administración de CAF — banco de desarrollo de América Latina y el Caribe — ni de sus socios y colaboradores o del Instituto Lincoln de Políticas de Suelo.

DERECHOS DE REPRODUCCIÓN Y LICENCIA

Todo el contenido de este *Anuario* está protegido por derechos de autor. Puede copiar, distribuir, exhibir y crear obras derivadas usando la información de este *Anuario* solo bajo las siguientes condiciones: dar crédito al autor original según el autor y al *Anuario de la Vivienda en América Latina y el Caribe, 2024*; no utilizar este trabajo para fin comercial; alterar, transformar o crear otra obra basada en él.

Esta publicación debe citarse como:
Anuario de la Vivienda en América Latina y el Caribe
CAF — banco de desarrollo de América Latina y el Caribe —
y Lincoln Institute of Land Policy
2024

Número 01, Diciembre 2024



SECCIÓN I

Introducción a la región



Lista de definiciones básicas adoptadas

El objetivo de esta sección es establecer acuerdo y uniformidad de conceptos para términos de uso común. Hay aún términos que, dado que carecen de una conceptualización precisa y consensuada, los autores pueden utilizarlos de manera que se adecúen a su intención y también pueden variar según la interpretación del lector.

La estandarización de variables, a su vez, se promueve a través de definiciones metodológicas que acompañan a los cuadros estadísticos de la Sección III.

Tabla 1 **Estadísticas de producción de vivienda**

TÉRMINO	DEFINICIÓN	CORRESPONDIENTE
Domicilio/Vivienda	Es una construcción que tiene uno o más pisos cubiertos por un techo, y se la construyó o adaptó para que la habiten una o más personas en forma permanente o temporal. Debe tener acceso directo e independiente desde la calle o a través de espacios de uso común. Puede ser particular o colectiva.	Domicilio/Unidad habitacional Dwelling Unit
Hogar	Conformación de una o más personas con relación de parentesco o sin esta, que habita una misma vivienda. Pueden compartir recursos económicos y sociales.	Domicilio/Grupo familiar Household
Aglomerados urbanos informales	Asentamientos clandestinos, irregulares o sin regularización de las propiedades.	Asentamientos urbanos informales
Déficit cuantitativo	Déficit del parque de viviendas, equivale a la cantidad de viviendas que deben añadirse al parque actual para satisfacer todas las necesidades.	Déficit cuantitativo Quantitative deficit
Déficit cualitativo	Representa la parte del parque actual de viviendas permanentes que necesita alguna mejora —edificación, suelo, infraestructura— para ser considerado adecuado.	Déficit cualitativo Qualitative deficit
Familias con bajos ingresos	En sentido económico, comprende familias con ingresos hasta el 2.º quintil. Sin embargo, en las políticas de vivienda y subsidios en cada país, este límite puede alterarse	Familias de baixa renda
Familias con ingresos medios	En sentido económico, comprende a las familias con ingresos de los 3.º y 4.º quintiles. Difiere de la definición de clase media, que es un grado o estamento de la estratificación de clase social.	Familias de renda média
Vivienda de interés social (VIS) o Vivienda social (VS)	Viviendas destinadas a las familias de segmentos de baja renta, conforme a lo definido en cada país.	Habitacão de Interesse Social (HIS) Social housing
Vivienda digna	Vivienda considerada adecuada en los siguientes aspectos (ONU): – seguridad de la tenencia; – disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura; – asequibilidad; – habitabilidad; – accesibilidad; – ubicación y adecuación cultural.	Moradia digna
Hipotecas	Derecho real de garantía con que se grava un bien para asegurar el cumplimiento de una obligación de crédito.	Hipotecas Mortgages
Hipoteca a tasa fija	Un préstamo hipotecario que tiene un tipo de interés fijo establecido durante toda la vigencia del contrato.	Hipoteca a taxa fixa Fixed Rate Mortgage

(CONTINUACIÓN)

Tabla 1 **Estadísticas de producción de vivienda** (CONTINUACIÓN)

TÉRMINO	DEFINICIÓN	CORRESPONDIENTE
Hipoteca a tasa variable	Las tasas variables, ajustables o flotantes son tasas que varían según un punto de referencia o índice establecido. Nota: Cuando se contrata una hipoteca a tasa real fija + índice variable, la tasa se considera variable.	Hipoteca a tasa variável Variable Rate Mortgage
Fondeo del crédito	Se trata de los recursos financieros que hacen viable el crédito y están vinculados al concepto de liquidez, la capacidad de liquidar obligaciones con inmediatez.	Fontes de recursos do crédito Funding
Microfinanciación de vivienda	Alude a un tipo de crédito sin garantía real, no hipotecario, de relativo bajo valor, que tiene como objetivo financiar reparaciones, mejoras y construcción progresiva de viviendas. Como en las microfinanzas, el monto de financiamiento se determina con base en las capacidades de pago de los clientes y las garantías están vinculadas a las alternativas que están al alcance de los clientes, incluso cogarantes o solidarias.	Microfinanciamento habitacional Housing microfinance

Panorama regional

Por **Claudia Magalhães Eloy** y **Henrique Bottura Paiva**

La región de América Latina y el Caribe conforma un vasto grupo de 33 países, aunque distintos y únicos, comparten elementos básicos en términos de trayectoria de desarrollo, industrialización, urbanización y desigualdad. Sostener un crecimiento económico, ambientalmente sustentable y con inclusión social sigue siendo un desafío para la región.

La situación habitacional es parte de este contexto común y, al mismo tiempo, diverso en términos socioculturales, zonas bioclimáticas, políticas y paradigmas de desarrollo, con consecuencias en la forma en que el mercado inmobiliario se financia, se regula y organiza su producción.

La tarea de esta sección es buscar una síntesis regional actualizada, a partir de los datos recopilados para este *Anuario*, que permita una comprensión más profunda del tema de la vivienda y la identificación de caminos comunes, a pesar de las especificidades de cada país. Es interesante observar cómo países que enfrentan problemas de vivienda similares optan por utilizar a veces diferentes herramientas de política de vivienda, lo que revela la complejidad de las soluciones a este problema. Por otro lado, llama la atención la proliferación de instrumentos de política pública similares en una amplia gama de países encuestados.

En este sentido, este *Anuario* inaugura el importante avance de mapear las características, monitorear los indicadores y actualizar periódicamente el estado de desarrollo del sector vivienda en los países del continente, que muchas veces presentan desafíos comunes. Además, la identificación de las condiciones sociales, económicas y de escasez de vivienda en las que se insertan dichas políticas ofrece un apoyo importante para futuros trabajos de investigación que se centren en el tema. En este sentido, se espera que el intercambio de información y experiencias sirva para incrementar la caja de herramientas de los agentes públicos y así mejorar la planificación de la política de vivienda.

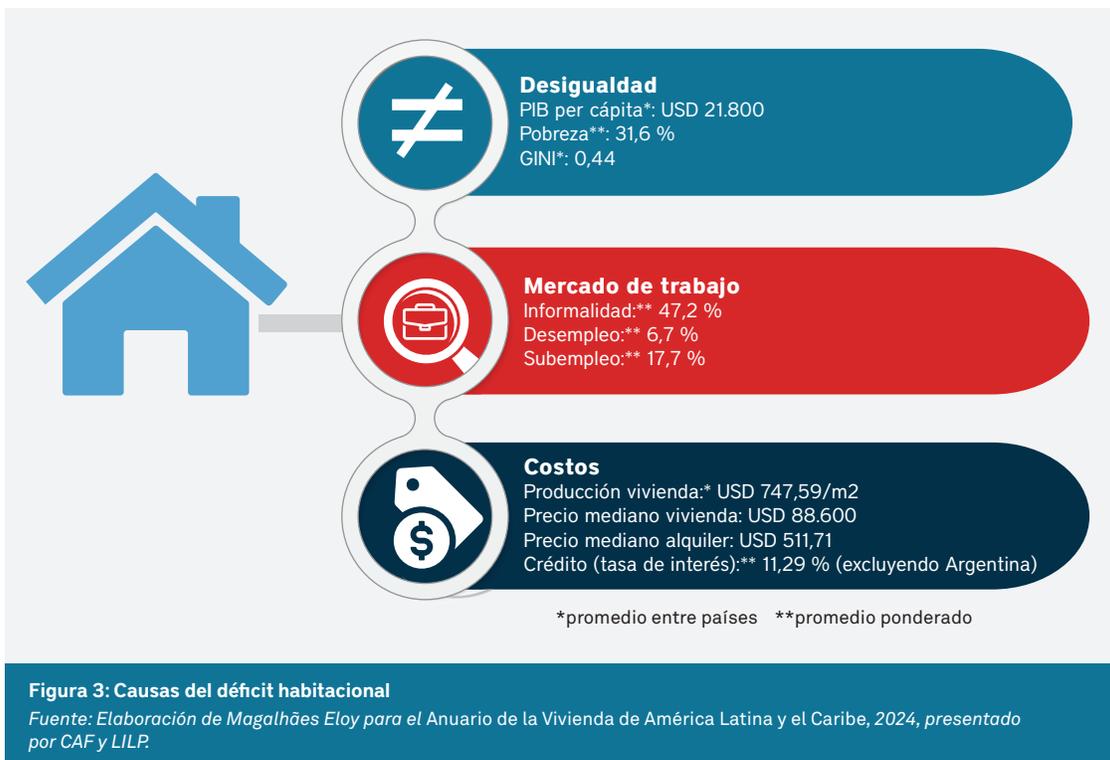
Desde el punto de vista socioeconómico, la cuestión de la vivienda se ilustra, incluso visual y territorialmente, por el importante déficit habitacional. En el grupo de 12 países relevados, el déficit cuantitativo —aquel que estima, según los parámetros y metodología particulares de cada país, el pasivo de las unidades habitacionales que es necesario agregar al stock— se acerca al 9,6 % del parque de viviendas construidas.



El déficit cualitativo es aproximadamente el 23,8 % —el que expresa las unidades de vivienda ya producidas y en uso, pero que no pueden considerarse adecuadas, nuevamente con diferencias contables específicas que pueden incluir, además de vivienda subestándar falta de infraestructura, seguridad de posesión y título, insuficiencias en tamaño y densidad—. Es decir, además de insuficiente, el parque de viviendas es flagrantemente deficiente, ya que casi una cuarta parte necesita inversión en algún nivel para que sea considerado adecuado.

Esta situación de déficit habitacional de diversos órdenes, compuesta principalmente por hogares de bajos ingresos, puede explicarse por la siguiente tríada, esencialmente estructural y macroeconómica, pero que también incluye





patrones y niveles de desarrollo sectorial financiero y productivo, la cual se resume esquemáticamente en la Figura 3:

En otras palabras, el tema habitacional se configura esencialmente por una demanda potencial que no se hace efectiva dada la brecha entre ingresos y costos de acceso a la vivienda urbana formal.

Estas limitaciones también se reflejan en el desarrollo del mercado crediticio, comúnmente expresado por el nivel de relación entre los stocks de crédito inmobiliario en relación con el PIB: la mitad de los países encuestados no alcanza ni siquiera el 10 % en esta relación. La excepción de esto rige para Panamá y Chile con el 23,1 % y el 30,6 %, respectivamente.

Este es un indicador relevante porque sirve como referencia para la profundidad del mercado crediticio de un país y para la formación bruta de capital fijo residencial, y también puede indicar la susceptibilidad a crisis financieras/bancarias. Sin embargo, su nivel no expresa directamente el alcance de la cobertura del mercado de crédito hipotecario. En el caso de Chile, por ejemplo, el aumento del ticket promedio de

financiamiento, debido al aumento de los precios inmobiliarios, provocó el crecimiento del stock crediticio en relación al PIB, sin que se produjera un aumento en la cantidad de operaciones crediticias. Es decir, el mayor volumen no significó una ampliación de la cobertura.

Los datos recopilados también permiten realizar análisis más segmentados, como los siguientes:

INFORMALIDAD

La informalidad de las relaciones laborales es una parte estructural de las economías latinoamericanas.¹ Ya sea como trabajador independiente (autónomo), o como contratista para trabajar como asalariado en una actividad informal, existen pérdidas importantes en esta forma de inserción laboral, frente al empleo formal. En primer plano, se destaca la tendencia a obtener menores ingresos, ya que las actividades informales son menos productivas y por tanto tienen menos margen para ofrecer una remuneración que permita acceder a una vivienda de calidad. En segundo lugar, el trabajador informal pierde una parte importante de la protección social, que en América Latina suele estar asociada al empleo, ya

1 Aunque existen diferentes niveles de desarrollo económico en el continente, la mayoría de los países se encuentran en el nivel de ingresos medios o por debajo de ellos, y pocos se clasifican como de ingresos medios altos. Las economías que lograron efectivamente un cierto grado de industrialización lo hicieron tarde, generalmente entre los años 1920 y 1980. Por lo general, los centros industriales modernos se establecieron en sociedades cuyo dinamismo central estaba dirigido a la exportación de productos básicos y apoyados por una vasta economía de subsistencia. Este escenario configura lo que se conoce como economía dual. En este contexto, con la interrupción del impulso de industrialización en la región durante la crisis de la década de 1980, el crecimiento del sector moderno está por debajo del crecimiento demográfico, lo que hace que el ritmo de creación de empleos formales sea insuficiente para absorber la fuerza laboral.



Figura 4: Tasa de propiedad de la vivienda en los 12 países

Fuente: Elaboración de Magalhães Eloy para el Anuario de la Vivienda de América Latina y el Caribe, 2024, presentado por CAF y LILP.

que se financia con aportes salariales (del empleador o no). Por último, también hay una pérdida de acceso a contratos a largo plazo en los que los ingresos laborales futuros son un elemento clave para evaluar la capacidad del individuo para cumplir con los compromisos financieros a lo largo del tiempo. Estos casos incluyen contratos de alquiler y financiación de vivienda.

La informalidad en la región se manifiesta en varias dimensiones, entre las que destacan la ocupación desordenada del territorio y la producción informal de vivienda. La tasa de propiedad de la vivienda es en general alta, superior al 62 % en promedio en los 12 países aquí encuestados, en Perú y Costa Rica superando el 80 %, porcentajes elevados, pero que ocultan tanto la precariedad edificatoria como la informalidad de la titulación. En todos los países incluidos en este *Anuario* se identifica la incidencia, en algún nivel, de transacciones informales de compraventa, transacciones de alquiler, loteos informales, además de la ocupación informal de propiedades vacías y áreas de conservación.

Hay evidencia de una correlación entre la informalidad en la vivienda y el mercado laboral a nivel intraurbano. En el estudio de García, Badillo y Aristizábal (2024),² centrado en Medellín (Colombia), ciudad con alta incidencia de vivienda precaria y la baja calidad de empleo, los resultados muestran que estos dos tipos de informalidad urbana son altamente persistentes territorialmente, con aglomerados espacialmente visibles observados en las áreas periféricas y marginadas de la ciudad. Además, los autores estiman que las condiciones laborales precarias son fundamentales para explicar la elección espacial de la vivienda y sus características, y viceversa.

Los referentes teóricos utilizados por los autores antes mencionados ayudan a explicar por qué el patrón de informalidad urbana prevalece en las ciudades latinoamericanas:

- Los trabajadores informales:
 - Normalmente realizan sus actividades en casa, diluyendo las fronteras entre los espacios domésticos y de trabajo, lo que lleva a condiciones de vida precarias (Cavalcanti, 2017; Suárez *et al.*, 2016).
 - Viven frecuentemente en barrios periféricos con menos reglamentaciones, precios de vivienda bajos y costos reducidos de bienes, servicios y otras mercaderías (Posada, 2018).
- La construcción informal prolifera en barrios informales, lo que resulta en una elevada concentración de trabajadores informales de bajos ingresos en estos asentamientos informales (Cavalcanti, 2019; Cavalcanti *et al.*, 2019; ONU-Hábitat, 2011).

Por otro lado, existe una perspectiva según la cual las altas tasas de informalidad en América Latina serían el resultado, en gran medida, de intentos de empresas y trabajadores de escapar del sistema tributario y regulatorio, por un lado, y por otra parte, de la excesiva burocracia estatal (Chen, 2023). En cualquier caso, la enorme extensión de la economía informal sigue siendo una característica de las economías latinoamericanas, con consecuencias socioeconómicas negativas, y sus efectos sobre el acceso a la vivienda deben ser abordados por la política de vivienda.

DIVERSIFICACIÓN DEL FONDEO (*FUNDING*)

En la recopilación de datos aparecen esfuerzos para diversificar las fuentes de fondos para respaldar el crédito inmobiliario. Los depósitos aparecen como la principal fuente en seis de los 12 países (Argentina, Brasil, Colombia, Panamá, Perú y Uruguay), cuyos tipos varían en tipo entre ahorros, pensiones o depósitos a la vista. Poco después aparecen los fondos especiales, fuente principal en otros dos países (Costa Rica y República Dominicana), los cuales ocupan la segunda o tercera posición para otros tres. Los recursos públicos, a su vez, ocupan una posición aún relevante como segunda fuente principal para cinco países. Los *securities* tienden a ocupar posiciones de menor relevancia para la mayoría de los países, excepto Chile (bonos generales emitidos por la banca) y Costa Rica. En Colombia, los bonos componen el fondeo de la banca, pero no es posible estimar el monto, mientras que la titulación corresponde a alrededor del 7 %. En Brasil, los bonos hipotecarios de emisión bancaria son la tercera fuente más importante.

Las tasas de interés altas y volátiles —la tasa de interés de referencia promedio de los 11 países (sin incluir a Argentina)

2 Utilizan datos de 2021 para 176 regiones de análisis.

es de 8,3 %, para una inflación promedio de 4,4 %— contribuyen a explicar esta dependencia. Además de la tendencia a que los niveles de interés, y en ocasiones la inflación, sigan siendo extremadamente altos, también son conocidas la susceptibilidad a los *shocks* externos y la inestabilidad de las economías. Como resultado, existen mayores obstáculos para la creación de contratos a muy largo plazo, como los típicos para el financiamiento de viviendas.

Este escenario de baja previsibilidad favorece la preferencia por los bonos de corto plazo. Los préstamos a largo plazo, cuando son receptivos, requieren primas de riesgo más altas que aumentan los costos de financiamiento a niveles incompatibles con el financiamiento de vivienda para la mayoría de la población. Esta estructura de riesgo también la perciben los inversionistas extranjeros, quienes no han mostrado gran interés por los títulos inmobiliarios originarios de la región.

Además, el tamaño relativamente pequeño de los mercados de capital es otro factor limitante a la expansión del financiamiento para el crédito inmobiliario. El nivel relativamente bajo de ingresos y su alta concentración constituyen obstáculos para el desarrollo de mercados de capitales más complejos. Por tanto, el espacio para la diversificación de instrumentos financieros es más restringido, lo que también se refleja en el bajo dinamismo del mercado secundario, lo que dificulta la colocación de títulos inmobiliarios.

Los instrumentos de garantía de crédito se utilizan para mercados o nichos en los que el crédito es escaso, porque el riesgo percibido es alto. En determinados contextos, estos instrumentos contribuyen a atraer recursos, y amplían el fondeo disponible. Además, según las normas prudenciales, la garantía puede reducir el capital social requerido, favoreciendo la relación entre el rendimiento esperado y el riesgo percibido. En presencia de competencia entre agentes financieros, dichas garantías pueden ayudar a reducir el diferencial, lo que hace que el crédito sea más accesible.

El seguro hipotecario (*mortgage insurance*) ya existe en muchos de los países encuestados, pero aún no está presente en Argentina y Brasil. Aquí parece haber espacio para el desarrollo de instrumentos que podrían favorecer la atracción de fondeo a la región.

CAPACIDAD DE INVERSIÓN DEL GOBIERNO

Debido a su inserción dependiente en la economía global, las economías latinoamericanas están sujetas a inestabilidades determinadas por los ciclos económicos globales y también por ciclos de su propia dinámica interna. En este contexto, las tendencias hacia presiones inflacionarias, presiones en la balanza de pagos y déficits fiscales son históricamente frecuentes y es común que desencadenen procesos de reforma para remediar desequilibrios macroeconómicos. En estas fases, los programas gubernamentales, especialmente

los relacionados con políticas sociales, a menudo se suspenden o se vacían sus presupuestos a raíz del ajuste fiscal. Por lo tanto, los programas de vivienda que dependen de subsidios importantes corren el riesgo de sufrir discontinuidad cuando se invierten los ciclos.

Además, dadas las amplias necesidades de política social para abordar serios desafíos sociales, los programas de vivienda compiten con otras áreas de acción social del gobierno por los escasos recursos públicos. De hecho, las inversiones públicas en vivienda no alcanzan cifras significativas, especialmente si se consideran los pasivos acumulados en déficit de vivienda, inferiores al 1 % del PIB en ocho de los 12 países.

En este contexto, la capacidad de dirigir fondos presupuestarios a políticas de vivienda no solo es limitada, sino que también está sujeta a retrocesos abruptos: ya sea debido a contingencias de gasto resultantes de altos déficits presupuestarios, cambios en otras condiciones macroeconómicas o debido a la alternancia de la orientación de las políticas públicas con revisión de las prioridades presupuestarias.

Ante este escenario, es importante apoyar el desarrollo de los mercados privados de crédito y producción, mediante la implementación de políticas que aseguren su adecuado funcionamiento. Esto no implica necesariamente, sin embargo, la renuncia a las políticas públicas de vivienda, aunque sean costosas para el Estado, ya que son, en general, fundamentales para promover el acceso a la vivienda de las poblaciones más vulnerables.

SISTEMAS DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA

La diversificación de los agentes financieros queda evidenciada en los datos recogidos en este *Anuario*. En todos los países hay una gran cantidad de agentes del primer piso, y al menos ocho también tienen agentes del segundo piso. Sin embargo, en tres países la participación de mercado del principal agente de crédito hipotecario para vivienda muestra la alta concentración en un solo agente: Brasil, Caixa con el 68,3 %, Ecuador, BIESS con el 62,9 % y México, INFONAVIT con el 52,1 %.

Estas concentraciones alertan sobre las pérdidas de competitividad y potencial de innovación, además de la formación de posibles barreras de entrada para nuevos agentes financieros. Sin embargo, pueden ser un reflejo del tipo de fondeo predominante y del nivel de diversidad en el ecosistema de agentes financieros, así como el apetito del sector privado por este tipo de crédito. Cuando las instituciones públicas asumen un papel tan central, surge la pregunta de si el sector privado fue incapaz o no tuvo interés en operar en este sector, o si la intervención estatal, al concentrar actividades en sus manos, crea barreras de entrada, lo que compromete la libre y sana competencia y eficiencia del mercado.

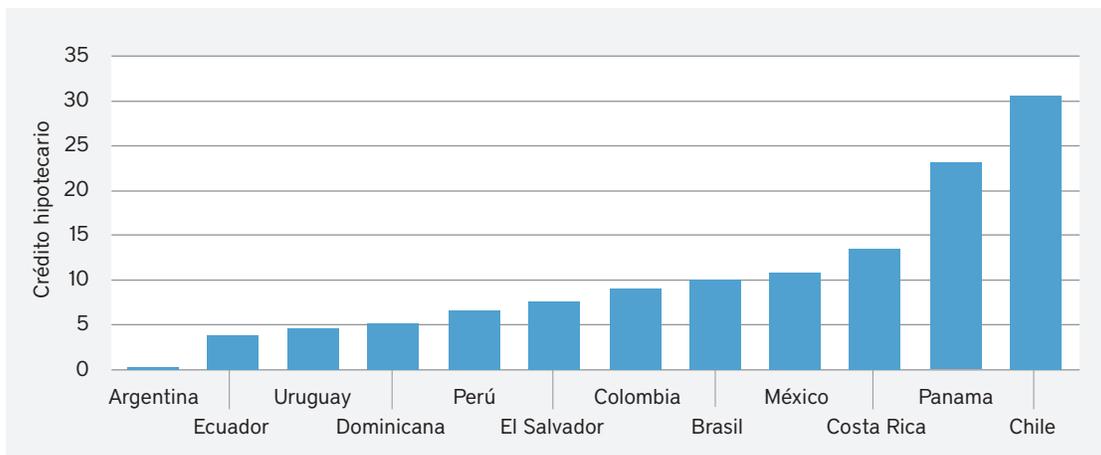


Figura 5: Crédito hipotecario vivienda/PIB

Fuente: *Elaboración de Magalhães Eloy para el Anuario de la Vivienda de América Latina y el Caribe, 2024, presentado por CAF y LILP.*

Los datos revelan que los burós de crédito ya están presentes en el conjunto de países incluidos en este *Anuario*. En cuanto a la regulación, la mayoría de los países imponen restricciones regulatorias al acceso a la información crediticia, y tienen regulaciones sobre el refinanciamiento y también sobre la portabilidad crediticia. En este último caso, Ecuador y Perú son excepciones.

CRÉDITO DE VIVIENDA

La relación crédito/PIB, mencionada anteriormente, destaca tres clases de desarrollo del mercado de crédito hipotecario: i) aquellas con alto desarrollo de este mercado (superior al 20 %) —Chile y Panamá—; ii) aquellas con desarrollo medio (entre 10 % y 20 %) —México, Brasil y Costa Rica—; iii) y aquellas con bajo desarrollo del mercado crediticio (por debajo del 10 %) —Colombia, Perú, República Dominicana, Uruguay, Ecuador y El Salvador—, como se muestra en la figura 5, Argentina aún tiene un desarrollo muy bajo de este mercado, con una relación de 0,04 %.

Sin embargo, existen algunas reservas con respecto al cálculo del *stock* de crédito, que a veces resulta de la limitación de bases y datos disponibles. Este es el caso, por ejemplo, de Brasil, donde no se incluyen en el cálculo los créditos titulizados, los créditos ofrecidos directamente por empresas de vivienda estatales y municipales, por promotores y desarrolladores de vivienda y por entidades de pensiones complementarias, además de los consorcios inmobiliarios. Por otro lado, existen estadísticas crediticias que incluyen operaciones de *home equity*, las cuales amplían el indicador. Sin embargo, estas lagunas o diferencias de datos, en general, no comprometen los análisis de orden de magnitud de estos agregados que se presentan aquí.

Cabe destacar que Panamá y Chile son los países con las tasas de interés más bajas en el crédito hipotecario para vivienda, por debajo del 8 %. Un estudio realizado por los autores³ de este panorama señala que, entre las condiciones crediticias, las tasas de interés son el elemento determinante en el acceso al crédito para vivienda, lo que tiene un efecto más significativo en la inclusión de las familias que la ampliación del plazo o el sistema de amortización. Si bien el interés es el factor más determinante para la accesibilidad entre las condiciones crediticias, otros factores contribuyen a la expansión o limitación del crédito, como los niveles de pobreza e informalidad, los niveles de bancarización y deuda, el fondeo y la oferta de crédito.

A pesar de ser relativamente pequeñas, las carteras parecen estar en general saludables. Las tasas de morosidad están por debajo del 3 % en la mayoría de los países, excepto Ecuador y Colombia, con tasas de morosidad superiores al 5 % del volumen de la cartera (más altas en el caso de Colombia, con el 7 % de la cantidad de hipotecas en cartera en el caso de Colombia). México presenta un caso único, en donde la morosidad alcanzó el 12,9 % de la cartera y 11,2 % de los contratos, los cuales son concentrados en las carteras de los fondos especiales (INFONAVIT y FOVISSSTE).

Para una región con niveles tan altos de urbanización y déficits cualitativos de vivienda, llama la atención el bajo desarrollo de las microfinanzas para vivienda. Se esperarían políticas que permitan mejoras, especialmente aquellas que induzcan este mercado. Existe espacio potencial para el desarrollo de un mercado de microfinanzas para vivienda robusto, eficiente y accesible, como se ve en el caso del microcrédito productivo dirigido a micro y pequeñas empresas.

3 Magalhães Eloy, Claudia. *Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo e o Crédito Habitacional*. CBIC. Mayo de 2016.

PRECIOS

Tanto los precios de las propiedades residenciales como los costos de construcción son extremadamente variables entre países. Estas diferencias pueden reflejar tanto los diferentes niveles de productividad como las limitaciones de capacidad de la industria de la construcción local (razón por la cual los países de bajos ingresos o menos industrializados pueden tener costos más altos) y, en otros casos, el mayor nivel salarial de la fuerza laboral ejerce presión sobre los costos en los países de mayores ingresos.

Además de los costos de producción de las viviendas, los precios de venta también reflejan el precio del suelo, que varía en cada región no solo con el nivel de ingresos, sino también con la relativa escasez de suelo, lo que es resultante del avance de la urbanización, ya que estos precios de suelo suelen ser típicamente más altos en zonas densamente pobladas y con acceso a servicios e infraestructura.

Entre los 12 países que participan en este *Anuario*, solo tres aún no cuentan con índices de precios de vivienda —El Salvador, Panamá y Perú—, un insumo fundamental para monitorear el mercado, incluidos los niveles de accesibilidad económica, necesarios para recalibrar los subsidios. Entre las metodologías encontradas prevalece el uso del promedio simple o mediana, y en términos de insumo para la elaboración del índice, los precios de evaluación son los más utilizados, seguidos de los precios de oferta/anuncio.

Es sabido que los precios de la vivienda no varían *pari passu* con el nivel general de precios de una economía, sino que siguen una dinámica propia que depende en gran medida, entre otros factores, de las variaciones de los intereses y los ingresos. Además, los valores de alquiler y los precios de venta no necesariamente varían en la misma dirección en un período y ubicación determinados, como se evidencia en las tasas de variación de los índices de precios. Las mayores tasas de variación de los precios de alquiler entre 2022 y 2023 se registraron en Brasil: 16,2 % respecto al último año, muy por encima de la inflación del 4,6 %, en Colombia, 13,1 % y en Panamá, 10,9 %, lo que indica que para quienes viven en el alquiler, los gastos de vivienda pesan más en el presupuesto. En cuanto a los precios de venta, las mayores variaciones se observaron en Colombia, con un 12,4 % y en México, en este caso entre 2021 y 2022, con un aumento del 11,7 %.

Por tanto, el seguimiento de estos precios constituye una importante fuente de información ya que revelan la caída de la accesibilidad económica y apoyan la toma de decisiones, tanto en las políticas públicas como en la planificación de los agentes privados que operan en el mercado de la vivienda.

SUBSIDIOS

Los subsidios vinculados al crédito para adquisición aparecen en 11 de los 12 países estudiados, con la única excepción de Argentina. Estos subsidios estuvieron presentes en una porción considerable de todo el crédito para vivienda otorgado en 2023: el 85,8 % en Brasil, el 65,5 % en Panamá, el 58,2 % en Perú, el 46,3 % en Chile y el 37,5 % en Colombia.

En estos 11 casos se aplican subsidios directos (aplicados al pago inicial) y en siete de ellos también se otorgan subsidios indirectos para reducir la tasa de interés (excepto en Argentina, Chile, Costa Rica y República Dominicana).

La ineficiencia en centrar los subsidios en los segmentos de menores ingresos está bastante presente: en algunos casos se accede a ellos independientemente del ingreso o por deciles de ingresos muy altos, entre el noveno y el décimo —casos en Brasil, Colombia, México y Perú (mientras que en Chile y Uruguay la cobertura llega hasta el octavo decil)—, a pesar de que las restricciones presupuestarias y los pasivos deficitarios se concentran en los deciles más bajos. Esto puede ser un reflejo de la dificultad para acceder al crédito incluso para las clases medias de la sociedad, en contextos en los que el mercado de crédito privado no funciona adecuadamente, por lo que son necesarias subvenciones para acceder incluso para aquellos en deciles de ingresos relativamente altos. Sin embargo, cuando este no es el caso, los subsidios no focalizados terminan distorsionando el mercado (aumentando los precios, desplazando a los agentes privados, etc.) y provocando ineficiencias que comprometen la expansión de la demanda salvable, con lo que se exigen presupuestos cada vez mayores para menor servicio, como se ve en Chile.

Cinco de los países encuestados no establecen un vínculo entre el otorgamiento de subsidios y la ubicación intraurbana, lo que permite canalizar los subsidios hacia la producción periférica, con impactos ambientales, especialmente por el aumento de los viajes; e impactos fiscales, debido a la demanda de expansión de infraestructura; y, también, con menor impacto socioeconómico (generación de ingresos y creación de activos) para las familias “beneficiadas”.

Los subsidios también incluyen, en 10 países, exenciones y deducciones fiscales para la producción de vivienda (excepciones solo para El Salvador y Perú); exenciones o deducciones por emisiones de títulos respaldados por créditos inmobiliarios (casos de Argentina, Brasil, Colombia, Costa Rica y Uruguay); al pago de intereses hipotecarios —en 10 de los 12 países (excepciones solo para Brasil y El Salvador)—. Estos subsidios rara vez se contabilizan o se centran en los segmentos de menores ingresos.

Los subsidios para microfinanzas de vivienda son menos comunes, aunque, como ya se mencionó, la mayoría de las familias no tienen acceso a otro tipo de crédito de vivienda. La ausencia de esta subvención contrasta con el tamaño del parque de viviendas construidas inadecuadamente y que requiere mejoras. Aparece en forma de asistencia técnica en cuatro países —Costa Rica, Ecuador, El Salvador y Panamá— y de forma indirecta, en tasas de interés y garantías, en solo dos: Ecuador y Panamá.

Finalmente, los subsidios de emergencia para alquileres son prácticamente universales y también se encuentran programas más estructurados de alquiler social subsidiados (con voucher), lo que denota un movimiento hacia la diversificación del modelo de acceso a la vivienda, tradicionalmente concentrado en la propiedad. Estas experiencias, relativamente recientes, abren nuevos caminos en la política de vivienda en el continente. Naturalmente, se pueden esperar desafíos, dada la distancia social y económica entre las sociedades de la región y aquellas en las que estos precios de suelo suelen ser típicamente más altos en zonas densamente pobladas y con acceso a servicios e infraestructura.

Por lo tanto, dada la similitud de las problemáticas sociales y económicas en ALC, compartir experiencias debe ser enriquecedor para la construcción de una agenda de investigación en esta área de las políticas públicas y para ampliar las herramientas de intervención disponibles para los gestores públicos.

ENVEJECIMIENTO DE LA POBLACIÓN

La tendencia al envejecimiento de la población en una región en la que el bono demográfico está desapareciendo es otro de los factores que aparecen en las estadísticas. Entre los 12 países encuestados, seis ya cuentan con más del 10 % de población de 65 años o más; en otros cinco, este segmento ya supera el 7,5 %, salvo Ecuador donde los adultos mayores son apenas el 1,5 %. Además de las consecuencias macroeconómicas, en la renta y en la capacidad de ahorro, el impacto en el sector inmobiliario incluye, por el lado de la demanda, cambios en el estándar de la vivienda buscada y la reducida capacidad de tomar crédito y, por tanto, de acceder a la vivienda mediante adquisición financiada.

Para una región política e institucionalmente muy enfocada en la adquisición como vía prioritaria para acceder a la vivienda, este impacto debe traducirse en cambios en las políticas públicas y en los subsidios habitacionales. Como se mencionó, ya se observa que varios países cuentan con políticas de bonos para el alquiler en parques privados, con lo que se avanza, por tanto, hacia la estructuración de políticas de servicios de alquiler más allá de la atención de emergencia —poco adecuada para la población anciana— y con mayor alcance de servicio que los modelos de parque público, que dependen más de subsidios.

Por el lado de la oferta de crédito, del potencial de fondeo, los cambios en el perfil actuarial de las inversiones de los fondos de pensiones y compañías de seguros tienden a reflejarse en los bonos buscados por estas instituciones, especialmente aquellas que operan con beneficios definidos, lo que exige reconfiguraciones en las emisiones en una región que aún no ha logrado, en general, conectar el mercado inmobiliario con estos importantes segmentos de inversores institucionales.

MERCADO DE SUELO

La mitad de los países encuestados mantienen bancos de suelo públicos y las medidas para contener la especulación del suelo urbano y promover la densificación en áreas ya infraestructuradas todavía parecen ser incipientes, aunque existen al menos instrumentos regulados de planificación urbana inclusiva.

Llama la atención la falta de información sobre la participación de los costos del suelo en el desarrollo de proyectos de vivienda, incluidos aquellos clasificados como “de interés social”.

SOSTENIBILIDAD

La cobertura básica de energía, agua y saneamiento avanzó significativamente, con niveles alrededor del 98,8 %, 91,1 % y 80,7 %, respectivamente, en promedio de los países. Considerando las tres coberturas, Chile es el país con los niveles más altos. En general, el saneamiento es el área que aún necesita mayores avances, incluso en lo que respecta a soluciones de microfinanciación para las conexiones a los domicilios. En este sentido, Uruguay, Argentina y Brasil tienen las tasas de cobertura más bajas, por debajo del 65 %.

La incidencia de domicilios sin baño exclusivo, a su vez, presenta importantes variaciones entre los países encuestados, lo que configura aún un grave problema en Ecuador, que afecta al 34,2 % de los hogares, y El Salvador, con el 10,7 %. En los casos de Chile, Colombia, República Dominicana y Argentina, ese porcentaje ya está por debajo del 1 %.

En términos de certificación ambiental, los 12 países cuentan con producción de vivienda certificada. Sin embargo, en general, los estándares de sostenibilidad en la producción aún aparecen más como una recomendación. Como ejemplo de lo anterior: el caso de República Dominicana, con su Guía de Construcción Sostenible que integra los criterios de selección de proyectos dentro de los alcances del Plan Nacional de Vivienda Familia Feliz (PNVFF).

Cinco de los 12 países ya cuentan con normativa para clasificar las llamadas hipotecas verdes y cuatro con los bonos inmobiliarios verdes. Ecuador y Perú parecen estar avanzando más rápidamente en este sentido, seguidos por Brasil, Colombia y México.

Tema destacado de la edición: asequibilidad

Por **Claudia Magalhães Eloy**

El concepto de vivienda “sostenible” se viene construyendo desde finales de la década de 1990 y abarca progresivamente sus diversas dimensiones: ambiental, social, cultural y económica (Choguill, 1999; Golubchikov, Badyina *et al.*, 2012).

Actualmente, para ser considerada adecuada, una vivienda necesita evaluarse en sus dimensiones: i) físicas, de las edificaciones —relacionadas con seguridad, durabilidad, salubridad, confort, accesibilidad y adaptabilidad—; ii) ubicación y conectividad con la ciudad y su infraestructura; iii) sostenibilidad —en relación con el consumo de agua y energía, menores emisiones de gases de efecto invernadero—; y, iv) económica, particularmente en lo que respecta a la accesibilidad, tal como lo reconoce el Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU, 2020).

Ante una creciente crisis de vivienda a nivel global, la dimensión de la asequibilidad cobra especial importancia, como lo demuestran las siguientes afirmaciones:

El mundo se enfrenta a una situación en la que cada vez más personas no pueden afrontar los gastos de vivienda. Millones de personas carecen de los medios financieros para acceder a viviendas seguras y habitables. (Balakrishnan Rajagopal, relator especial de la ONU sobre el derecho a una vivienda adecuada, 2023)

La insatisfacción con los costos de la vivienda ha alcanzado un nivel récord en los países ricos, superando otras preocupaciones como la atención médica y la educación. (*Financial Times*, 2024)

La pandemia explica, en parte, este fenómeno de mayor desacoplamiento entre ingresos y precios, ya que provocó una fuerte caída de los ingresos familiares, especialmente en el caso de ALC, que tiene altas tasas de trabajadores informales y por cuenta propia. Por otro lado, también desvió una parte importante de los presupuestos de fondos públicos antes destinados a programas sociales para ayuda de emergencia. Sin embargo, los efectos de la pandemia en el mercado de vivienda, el desajuste entre los precios inmobiliarios y los ingresos en la región son estructurales.

En América Latina y el Caribe, según López:

En muchas ciudades, el precio de la tierra, componente clave en los costos finales de construcción de viviendas, suele duplicarse cada 6 a 10 años, mientras que los ingresos medios de un hogar de América Latina lo hacen cada 80 años aproximadamente. Los costos de los materiales de construcción como por ejemplo el acero o el cemento son también elevados en muchos países de ALC, lo cual plantea barreras importantes a los desarrolladores inmobiliarios o a las propias familias, para la construcción de viviendas asequibles y de calidad. (López, 2023)

A este desajuste entre ingresos y precios se suma el alto nivel de informalidad en el mercado laboral, así como el volumen relativamente pequeño de oferta de crédito para vivienda y el acceso restringido de las personas que obtienen ingresos informales al crédito, especialmente al crédito a largo plazo. Así, para los segmentos de menores ingresos las soluciones siguen siendo la autoconstrucción —57,3 % de los hogares mexicanos, según la encuesta ENVI 2020 y 71 % del stock de viviendas urbanas en Perú (Espinoza y Fort, 2024)—, muchas veces precaria e informal, o la vivienda pública y subsidiada, siempre insuficiente frente a las necesidades en la región.

Los datos y análisis de esta primera edición del *Anuario* destacan la cuestión de la asequibilidad como tema de gran relevancia actualmente:

- **En Brasil:** “Entre 2010 y 2023, los precios de la vivienda aumentaron un 92,4%, lo que se refleja en el salto de este indicador del 19 al 30% del PIB en el período. Los ingresos familiares aumentaron apenas un 24,6% y la relación entre número de créditos y número de familias se mantuvo prácticamente constante entre 2010 y 2023”. (Informe, Flavia Leite y Adriano Borges)
- **En Chile:** “Entre 2010 y 2023, factores positivos de demanda y restricciones a la oferta llevaron a un alza de precios de vivienda del 92,4 %, mientras que los ingresos de los hogares solo aumentaron un 24,6 %”. (Informe, Slaven Razmilic)
- **En El Salvador:** “El alza del precio de todas las tipologías habitacionales ya no es coincidente actualmente con la

oferta de productos crediticios tanto estatales como del sector privado y el precio promedio nacional de viviendas es un 77 % superior al techo máximo de la cobertura de crédito estatal”. (Informe, Alexander Renderos)

- **En Costa Rica:** “Las viviendas accesibles representan solo el 14 % de la oferta de vivienda en el mercado inmobiliario de condominios. El 86 % de las soluciones de vivienda en proyectos se ofrecen para los deciles VIII, IX y X, es decir casi el 90 % de las soluciones están pensadas para satisfacer las necesidades del 30 % de la población”. (Informe, Minor Rodríguez y Alexander Sandoval)
- **En Ecuador:** “El acceso a la vivienda sigue siendo un desafío para las familias de bajos ingresos en Ecuador. [...] Incluso las tasas de interés subsidiadas para créditos de vivienda, como las ofrecidas por el BIESS, se mantuvieron en aproximadamente el 9.9 %, lo cual sigue siendo elevado para muchas familias de escasos recursos”. (Informe, Jessenia Cazco)
- **En México:** “De acuerdo con los ingresos promedio generales de 2022, el primer, segundo y tercer decil (hasta USD 4.212 anuales de ingreso), 30 % de la población no tenía acceso a un crédito hipotecario para comprar una vivienda. [...] La brecha de asequibilidad a la vivienda ha incrementado constantemente en la última década, derivada de la eliminación de los subsidios a la vivienda que generaban oportunidades de adquisición de vivienda para la población de menores ingresos”. (Informe, Sara Topelson y Adán Téllez)

La accesibilidad económica puede entonces entenderse, de forma simplificada, como la capacidad de los hogares de acceder a una vivienda considerada digna. Las medidas de asequibilidad se han debatido a lo largo de los años, con varias propuestas metodológicas, siendo la más sencilla de elaborar, quizás la más utilizada, y también criticada por su sencillez,⁴ la relación entre el precio de la vivienda y los ingresos de los hogares, *Price-to-Income Ratio* (PIR, por sus siglas en inglés).

Como referencia genérica, se considera que una vivienda es económicamente accesible si cuesta hasta tres veces el ingreso bruto anual de una familia⁵ —es decir, cuando solo se necesitan tres años de ingresos del hogar para pagar una vivienda—. Otros autores consideran que este índice puede llegar hasta cuatro veces (Trimboth y Montoya 2002).

Según este criterio, entre los países encuestados, solo República Dominicana, Chile y Uruguay se encuentran en un nivel cercano a la asequibilidad, con índices entre 3,5 y 3,9. Ecuador tiene un índice de 4,3 y los demás países por encima de 5, con el nivel más alto —el menos asequible— en Argentina, donde el precio medio equivale a más de 12 veces el ingreso mediano. Esos indicadores demuestran el problema generalizado de asequibilidad en la región.

El índice situado en el promedio o en la mediana, sin embargo, no expresa la situación de asequibilidad en los dos primeros quintiles, en los que el impacto del aumento de los precios de la vivienda y de los alquileres tiende a ser naturalmente mayor.

En relación con los gastos mensuales de alquiler, el nivel de asequibilidad comúnmente adoptado es de un máximo del 30 % en relación a los ingresos mensuales. Nuevamente, Chile y Uruguay se presentan como mercados más asequibles en el mercado de alquileres, junto con Ecuador y Colombia, además de Ecuador, que tiene el índice más bajo con un 17,7 % en la mediana, como se ve en la Figura 7. Por otro lado, Argentina y República Dominicana emergen como los mercados de alquiler menos asequibles, ya que estos superan el 70 % de los ingresos, con Brasil, México y Panamá todavía en torno al 50 %, una tasa muy alta. En Brasil, este indicador infla el déficit cuantitativo de vivienda, ya que uno de los componentes considerados en su cálculo es la excesiva carga de pago del alquiler.

De acuerdo con Dastres y Selló, los menores grados de asequibilidad se asocian con menores niveles de ingresos

4 Las críticas se centran básicamente en los siguientes aspectos: las estadísticas de ingresos tendían a no capturar todos los ingresos (Hulchanski, 1995) y, principalmente, por diferencias en la composición de los miembros del hogar y en los gastos, lo que daría como resultado porcentajes específicos de ingresos disponibles para esta partida de gasto en cada caso (Baer, 1976). Por lo tanto, muchos defienden la necesidad de medir diferentes deciles de ingresos y no solo un punto de la distribución (Gan y Hill, 2009). Otros reflexionan sobre la influencia de las tasas de interés sobre el crédito para ampliar o reducir la accesibilidad, sin necesariamente cambiar el indicador que solo considera el precio de la propiedad y los ingresos (Meen, 2018).

5 “El *price to income ratio* (PIR) es ampliamente utilizado por organismos internacionales e investigaciones en la materia. Este indicador divide el precio mediano de la vivienda por el ingreso anual bruto mediano de los hogares en un territorio determinado. Se utilizan valores medianos dado que estos son menos susceptibles a los valores extremos: ingresos y precios de vivienda con valores muy altos y muy bajos. El valor entregado por este indicador es interpretado como la cantidad de años en los que una familia de ingresos medianos debe dedicar el 100 % de su ingreso a pagar y con esto obtener una vivienda propia, cuyo valor estará dado por el precio mediano de la vivienda en el territorio respectivo. Ahora bien, es importante reconocer que el PIR tiene falencias. Especialmente, considerando que analiza la capacidad de pago de forma aislada a la cobertura de otras necesidades, alejándose de todo lo que nos interesaría capturar de acuerdo con la definición de asequibilidad. Sin embargo, su uso permite obtener un índice de fácil medición, comparable entre años y países. De acuerdo al valor que este indicador toma, en base a la 16th Annual Demographia International Housing Affordability Survey (2021), es posible definir la asequibilidad a la vivienda según las siguientes categorías:

Tabla n.º 1: Categorías de accesibilidad a la vivienda según nivel de PIR

0 < PIR ≤ 3 Alcanzable

3 < PIR ≤ 4 Moderadamente Inalcanzable

4 < PIR ≤ 5 Seriamente Inalcanzable

5 < PIR Severamente Inalcanzable”

Fuentes: Suhaida et al. 2011; Dastres y Selló, 2022.

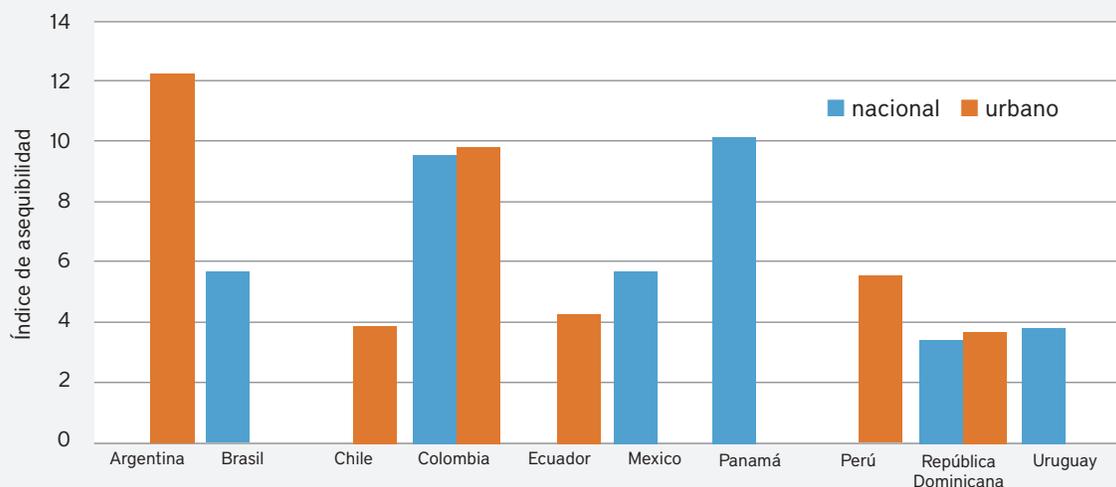


Figura 6: Índice de asequibilidad de la compra

Fuente: Elaboración de Magalhães Eloy para el Anuario de la Vivienda de América Latina y el Caribe, 2024, presentado por CAF y LILP.

Notas:

- 1 Estos indicadores son compuestos preferencialmente por datos de ingresos y precios medianos, pero en varios países la indisponibilidad del dato mediano resultó en el uso de datos promedios para su cálculo (ver las notas que acompañan los datos en cada caso). No pudieron presentarse esos indicadores para Costa Rica o El Salvador por lagunas de datos de precios.
- 2 En Panamá, los bajos ingresos de las zonas rurales reducen el promedio nacional, lo que empeora el índice nacional. Es necesario producir el índice para las zonas urbanas.
- 3 En Brasil, se utilizó la base de precios medianos del Banco Central. Si se hubiera utilizado la base de precios de FipeZap, este índice hubiera subido casi nueve veces.

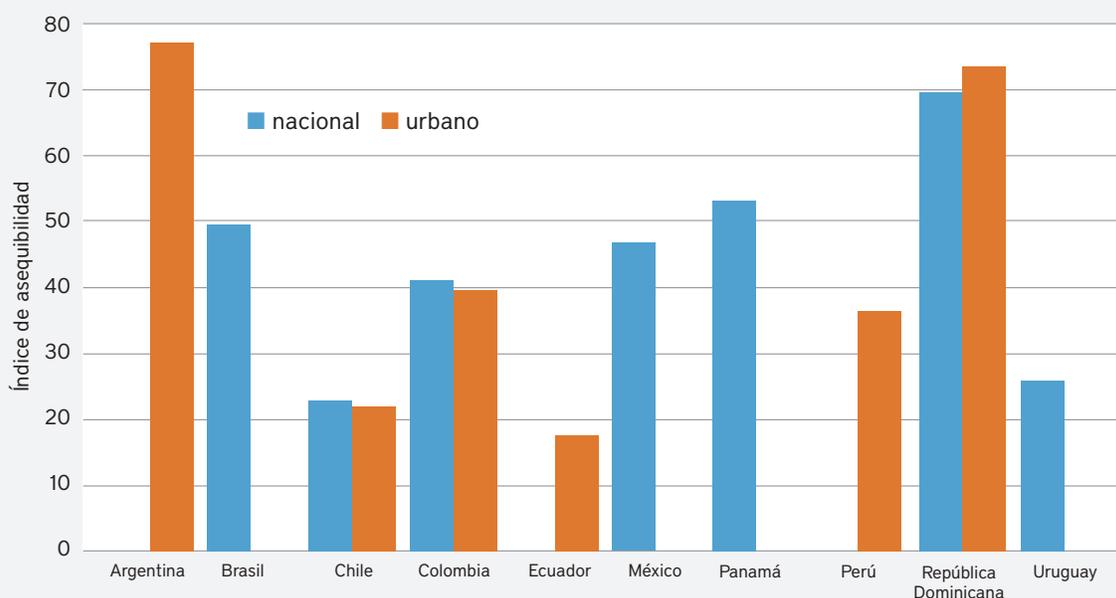


Figura 7: Índice de asequibilidad del alquiler

Fuente: Elaboración de Magalhães Eloy para el Anuario de la Vivienda de América Latina y el Caribe, 2024, presentado por CAF y LILP.

Nota:

- 1 Estos indicadores son compuestos preferencialmente por datos de ingresos y precios medianos, pero en varios países la indisponibilidad del dato mediano resultó en el uso de datos promedios para su cálculo (ver las notas que acompañan los datos en cada caso). No pudieron presentarse esos indicadores para Costa Rica o El Salvador por lagunas de datos fiables de precios.

y mayores niveles de desigualdad (GINI): “Otros factores, como el aumento de la desigualdad, también podrían haber impactado hacia el alza [...] los valores que ha tomado el PIR durante los últimos años. De hecho, la evidencia empírica relaciona positivamente mayores niveles de desigualdad con el valor que tome el PIR” (Dastres y Selló, 2022).

Cabe destacar una limitación de los índices PIR adoptados anteriormente: la dimensión socioeconómica de la asequibilidad no se debe restringir solo a la capacidad del acceso a la vivienda, sino también a la capacidad de sostener ese acceso abarcando los demás costos asociados a la vivienda y su impacto en el presupuesto familiar y el disfrute de otros derechos básicos:

Una vivienda no es adecuada si su costo pone en peligro o dificulta el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes. (Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales [Comité DESC] de la Organización de Naciones Unidas [ONU])

La vivienda es asequible cuando se puede obtener y retener una vivienda de un estándar mínimo aceptable, dejando suficientes ingresos para cubrir los gastos esenciales no relacionados con la vivienda. (Stephens, 2017)

Así, cuando se adopta este nivel del 30 % —para el compromiso máximo de ingreso mensual con el pago de alquileres o de financiación hipotecaria— como una especie de regla general, independientemente del nivel de ingresos, se tiende a subregistrar la incidencia del compromiso excesivo de ingresos, ya que en ALC, para las familias de los primeros deciles de ingresos, un compromiso del 30 % solo para pagos de acceso a vivienda deja ingresos insuficientes —como lo demuestran los altos niveles de pobreza— para cubrir otros gastos esenciales como alimentos, salud, educación, vestimenta, transporte y otros costos inherentes a la vivienda (agua y saneamiento, electricidad, gas, mantenimiento y reparaciones, impuestos y cuotas condominales cuando son existentes).

La accesibilidad tiende a seguir siendo un tema destacado que requiere un esfuerzo concertado para reducir los costos de producción y crédito, contener los movimientos especulativos en los precios de la tierra y promover la densificación con calidad urbana, entre otras medidas. Las innovaciones en estos campos son necesarias, y comprende uno de los temas tratados en la sección final de este *Anuario*.



SECCIÓN II

Informes analíticos de los países



Introducción

Los informes presentados en esta sección buscan ofrecer una síntesis del perfil del sector de vivienda en el país, con breves análisis sobre las dinámicas y los principales aspectos destacados a partir de las variables e indicadores recogidos, para poder abordar aspectos más cualitativos. En este sentido, se ofrece una visión del contexto macroeconómico y demográfico, así como de las particularidades del mercado inmobiliario y crediticio.

En el inicio de cada subsección, se resumen los puntos principales del análisis.

Luego, los apartados analíticos se establecen por áreas temáticas, las cuales se enumeran a continuación:

1. Panorama general: aspectos macroeconómicos y demográficos
2. Acceso a la vivienda para el segmento de interés social
3. Mercado de vivienda
4. Mercado de crédito hipotecario de vivienda
5. Mercado del suelo urbano
6. Informalidad, inclusión y sostenibilidad

Al cierre, se presentan las perspectivas, las tendencias y las proyecciones que se pueden realizar con base en los análisis previos desarrollados.

Finalmente, los informes también incluyen un Cuadro resumen del sistema hipotecario —una síntesis de las características propias de ese sistema en el país, por medio de preguntas estandarizadas, lo que favorece la comparabilidad— y una Tabla resumen con los siguientes 14 indicadores seleccionados, extraídos de las estadísticas:

- Tasa de inflación
- Tasa de desempleo
- Tasa de informalidad del mercado laboral
- Relación entre el *stock* de crédito hipotecario de vivienda y el PIB
- Relación entre la inversión pública en vivienda y el PIB
- *Spread* bancario (la diferencia entre la tasa promedio del crédito bancario general —no solo hipotecario— y la tasa promedio pagada a los depósitos por la banca en el país)
- Relación entre el déficit cuantitativo y el *stock* total de domicilios
- Relación entre el déficit cualitativo (viviendas inadecuadas) y el *stock* total de domicilios
- Tasa de propiedad de vivienda
- Índice de asequibilidad de compra de vivienda urbana (la relación entre el precio mediano de venta y los ingresos anuales medianos de las familias)
- Índice de asequibilidad de alquiler de vivienda urbana (la relación entre el precio mediano de alquiler y los ingresos anuales medianos de las familias)
- Tasa de variación del índice de precios de venta
- Tasa de variación del índice de precios de alquiler
- Relación entre la cantidad de domicilios sin titulación formal de propiedad y el *stock* total de domicilios en el país



Argentina

Por **Iván Kerr** y **Federico González Rouco**

EN RESUMEN

- La inflación y la inestabilidad económica impactaron el acceso al crédito, tanto para la compra de viviendas como para la inversión en construcción.
- Se espera un aumento en el financiamiento hipotecario en 2024.
- El alto costo del suelo y la construcción dificultan el desarrollo de viviendas asequibles. Además, la escasez de fuentes de fondeo genuino encarece las tasas de interés y obliga a acortar los plazos de financiamiento.
- La informalidad laboral y la falta de inclusión financiera son desafíos críticos.
- La transición hacia una economía verde ofrece oportunidades para crear empleos sostenibles en la construcción, lo que mejora la inclusión social y económica.

1. PANORAMA GENERAL: ASPECTOS MACROECONÓMICOS Y DEMOGRÁFICOS

En 2023, la economía argentina experimentó una significativa inestabilidad debido a desequilibrios macroeconómicos y políticos. La inflación anual alcanzó un alarmante 211 %, lo que llevó a una erosión considerable del poder adquisitivo. En paralelo, el producto interno bruto (PIB) se contrajo un 1,6 %, lo que refleja el impacto de las tensiones económicas y políticas, incluidas las elecciones presidenciales que resultaron en un cambio de liderazgo en diciembre.

El déficit fiscal, cercano al 5 % del PIB, agravó la situación financiera del país y restringió la capacidad de los bancos para expandir el crédito a los hogares. Como resultado, el crédito personal cayó a niveles históricamente bajos, lo que limitó el acceso a la financiación para la compra de viviendas y otros bienes.

Además, los salarios reales mostraron una tendencia a la baja hacia finales del año, lo que exacerbó las dificultades económicas de los hogares argentinos. El contexto de alta inflación y bajo crecimiento económico afectó no solo la confianza del consumidor, sino también la capacidad de ahorro, de deuda e inversión de las familias.

2. ACCESO A LA VIVIENDA PARA EL SEGMENTO DE INTERÉS SOCIAL

En 2023, la economía argentina enfrentó una inestabilidad significativa, lo cual afectó directamente el mercado de vivienda y dificultó el acceso para el segmento de interés social. Los alquileres aumentaron drásticamente, superando la inflación, con el alquiler promedio en la Ciudad de Buenos Aires alcanzando el 72 % del ingreso promedio formal, un salto considerable desde el promedio del 40 % en años anteriores. La normativa vigente impulsó el incremento hasta diciembre, la cual posteriormente se derogó, pero no sin dejar un impacto significativo.

La creación de nuevos créditos hipotecarios permaneció en niveles mínimos, similar a años anteriores, a pesar de un pequeño repunte gracias a la posibilidad de acceder al mercado oficial de moneda extranjera. Esta medida actuó como un subsidio implícito y regresivo (ya que benefició a los hogares con mayores ingresos) debido a las restricciones cambiarias, lo que complicó aún más el acceso a la propiedad, dado que las transacciones inmobiliarias se realizan principalmente en dólares.

Estas condiciones destacan la necesidad urgente de políticas públicas que mejoren la asequibilidad de la vivienda. Es esencial fomentar la estabilidad económica y garantizar que las futuras intervenciones consideren el impacto en los sectores más vulnerables, para que se permita un acceso más equitativo al mercado inmobiliario. Aunque no se dispone de datos actualizados sobre el déficit habitacional, es probable que haya aumentado debido a la recesión económica y la disminución de los ingresos y la inversión. Esta situación subraya la urgencia de implementar políticas que promuevan la producción de viviendas asequibles y respondan a las necesidades crecientes del mercado habitacional en el país.

3. MERCADO DE VIVIENDA

En 2023, el sector de la construcción privada en Argentina enfrentó serios desafíos, reflejados en una disminución en los permisos de construcción y en el consumo de insumos clave. A pesar de este contexto adverso, algunos segmentos aprovecharon los costos de construcción relativamente bajos, derivados de la brecha cambiaria, para realizar inversiones privadas en viviendas.

El mercado inmobiliario presentó resultados variados según la región. En la Ciudad de Buenos Aires, las transacciones aumentaron un 20 % respecto a 2022, lo que indica una recuperación en esa área. Sin embargo, en la provincia de Buenos Aires, las operaciones cayeron un 13 %, mientras que en Tucumán se registró una disminución del 4 %, lo que demuestra una disparidad en el desempeño del mercado a nivel nacional.

La fuerte **variación de los precios** de alquiler, al mismo tiempo que los precios de venta caen ligeramente, se explica principalmente por la legislación del alquiler vigente hasta diciembre de 2023.

4. MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO DE VIVIENDA

En 2023, el mercado de hipotecas en Argentina experimentó uno de sus peores años en términos de volumen de desembolsos y valor de cartera en relación con el PIB desde que se tiene registro. La cartera total hipotecaria representó solo el 0,3 % del PIB y, al considerar exclusivamente la vivienda, esta cifra se redujo al 0,1 %. En todas las jurisdicciones disponibles, menos del 8 % de las operaciones inmobiliarias se realizaron con financiamiento hipotecario, lo que refleja la baja penetración del crédito en el sector.

La relación entre el saldo total y la cantidad de hipotecas en cartera, ambos muy bajos, producen un saldo medio de USD 1.682/hipoteca. Eso se debe a la antigüedad de esos contratos, a la actualización del capital que se imputa total-

mente en las estadísticas del Banco Central y a los controles cambiarios, así como también a la casi nula existencia del crédito en Argentina.

El nivel bajo de tasas reales de interés es el reflejo de que no haya créditos a precio de mercado abierto. Sin embargo, tampoco son créditos “subsidiados” con recursos públicos debido a que no cuentan con una partida específica del Gobierno. En la mayoría de los casos, la hipótesis explicativa es que son políticas comerciales de los bancos que buscan dar crédito a sus empleados, tasas muy por debajo de las que habría en el mercado abierto; además, en 2023 se dio la particularidad de que había una posibilidad de acceder al mercado cambiario oficial (a un valor más barato) y hubo un banco público provincial que lo aprovechó y a tasas bajas.

El Banco Nación, históricamente la principal institución en el sistema hipotecario, vio reducida su participación al 38 % hacia diciembre de 2023, comparado con más del 50 % en años anteriores. Este cambio se dio en paralelo al crecimiento del Banco de Córdoba, cuya participación aumentó al 13 % desde un histórico 4 %. Esta reconfiguración del mercado fue resultado de una caída generalizada en el sector, mientras que el Banco de Córdoba implementó una estrategia agresiva para capturar más mercado, mediante la oferta de productos como créditos con una relación préstamo-valor (LTV, por sus siglas en inglés) del 100 %.

A pesar de las condiciones macroeconómicas adversas, las tasas de incumplimiento en el crédito hipotecario para familias se mantuvieron sorprendentemente bajas, cercanas

Tabla 2 **Cuadro resumen del sistema hipotecario**

PREGUNTAS	RESPUESTAS
¿Cuáles son las fuentes de recursos que respaldan el crédito para vivienda?	<ul style="list-style-type: none"> • Depósitos (banca minorista) y recursos públicos (utilizados principalmente para financiamiento de refacción, ampliación y mejoramiento de viviendas). No se enfocan principalmente en créditos hipotecarios directos. • Hay limitaciones en la diversificación de fuentes.
¿Cuál es la fuente principal y su participación en el stock total de crédito para vivienda?	<ul style="list-style-type: none"> • La banca comercial, con una alta dependencia de los depósitos captados.
¿Qué tipos de instituciones otorgan préstamos para vivienda?	<ul style="list-style-type: none"> • Banca comercial: predomina en el otorgamiento de créditos al sector. • Sector público: a nivel nacional y provincial. • Otras organizaciones: incluyen seguros de retiro, aunque en menor medida.
¿Cuál es la principal institución y cuál es su participación de mercado?	<ul style="list-style-type: none"> • Banco Nación: la principal institución con el 38 % de la cartera hipotecaria a diciembre de 2023.
¿Cuál es el tipo de producto crediticio más común para la adquisición de vivienda?	<ul style="list-style-type: none"> • Crédito hipotecario con tasa variable: parte real fija, pero denominado en unidades de valor adquisitivo (UVA), ajustables por inflación.
¿Cuáles son las tasas de interés típica (fija, variable y subsidiada, respectivamente)?	<ul style="list-style-type: none"> • Créditos en UVA: 0,7 % de tasa de interés real anual promedio + inflación. • Créditos en pesos: 85 % de tasa de interés anual promedio, fija. • Diferenciación de subsidios: no se dispone de datos específicos sobre la discriminación de tasas con subsidios.
¿Cuál es la cuota (<i>loan-to-value ratio</i>) típico de los préstamos hipotecarios de vivienda?	<ul style="list-style-type: none"> • Relación de préstamo-valor (LTV) típica: 75 %.
¿Cuál es el compromiso de ingresos típico en los créditos hipotecarios para vivienda?	<ul style="list-style-type: none"> • Compromiso de ingresos típico: 25 % del ingreso familiar.
¿Qué porcentaje de los créditos contratados durante el año recibieron algún tipo de subsidio?	<ul style="list-style-type: none"> • No se dispone de datos específicos sobre el porcentaje de créditos con subsidio.

al 1 %. Este dato resalta una resiliencia en la calidad de la cartera, aunque el acceso y crecimiento del crédito siguen siendo un desafío significativo que requiere atención para fomentar la inclusión financiera y el acceso a la vivienda en Argentina.

5. MERCADO DEL SUELO URBANO

En 2023, el mercado del suelo urbano en Argentina continuó enfrentando desafíos críticos, impulsados por la especulación inmobiliaria y la falta de planificación urbana efectiva. Buenos Aires se destaca como la ciudad con el suelo urbano más caro de América Latina, con un valor mediano de USD 1.320 por metro cuadrado, lo que refleja una alta especulación y limitaciones para el desarrollo de viviendas asequibles.

El Plan Nacional de Suelo Urbano ha buscado abordar estas problemáticas mediante la generación de lotes con servicios a precios más accesibles, para fortalecer la gestión del suelo en colaboración con gobiernos locales. A pesar de estos esfuerzos, la ocupación informal y la subutilización de terrenos públicos siguen siendo obstáculos significativos para el desarrollo urbano sostenible. La implementación de políticas de zonificación y planificación inclusivas es esencial para mejorar el acceso al suelo urbano y fomentar un crecimiento más equitativo.

6. INFORMALIDAD, INCLUSIÓN Y SOSTENIBILIDAD

En 2023, Argentina continúa enfrentando importantes desafíos en la inclusión de sectores informales en el mercado de vivienda. La alta informalidad laboral, combinada con la escasez de productos financieros inclusivos, ha mantenido a muchos argentinos fuera del acceso al crédito hipotecario, por lo que resulta esencial que se reduzcan las desigualdades estructurales y se promueva la formalización para poder avanzar hacia un desarrollo más inclusivo.

En lo que refiere a la sostenibilidad, el mercado de la vivienda aún tiene un largo camino por recorrer. El desarrollo de viviendas bioclimáticas con eficiencia energética y energías renovables representa una oportunidad para promover la sostenibilidad en el sector de vivienda social. Escalar estas prácticas no solo mejoraría la inclusión y accesibilidad, sino que también contribuiría a un desarrollo urbano más sostenible, reduciría el impacto ambiental de la vivienda y mejoraría la calidad de vida de las comunidades más vulnerables.

Asimismo, el etiquetado de eficiencia energética para viviendas, vigente en varias provincias, busca estandarizar las prácticas sostenibles y fomentar el desarrollo de viviendas

Tabla 3 **Tabla resumen de indicadores**

INDICADOR	AÑO: 2023
Tasa de inflación	133,5 %
Tasa de desempleo	6,81 %
Tasa de informalidad del mercado laboral	34,3 %
Stock de crédito hipotecario de vivienda/PIB	0,04 %
Inversión pública en vivienda/PIB	0,21 %
Spread bancario	1,61 pp
Déficit cuantitativo/stock de domicilios urbanos	17,3%
Déficit cualitativo/stock de domicilios urbanos	5,1 %
Tasa de propiedad de vivienda	68 %
Índice de asequibilidad de vivienda nacional (compra)	12,14
Índice de asequibilidad de vivienda nacional (alquiler)	77,2%
Tasa de variación del índice de precios de venta*	-0,4 %
Tasa de variación del índice de precios de alquiler*	49 %
Domicilios sin titulación formal respecto al stock de domicilios	13,3 %

* ciudad de referencia

energéticamente eficientes. Estas iniciativas, aunque aún en fases iniciales, tienen el potencial de contribuir significativamente a un desarrollo urbano más sostenible.

PERSPECTIVAS, TENDENCIAS Y PROYECCIONES

A comienzos de 2024, cerca de 20 bancos lanzaron o relanzaron líneas de crédito hipotecario, lo que augura un posible incremento en el financiamiento a hogares para la compra o construcción de viviendas. Aunque los requisitos son exigentes, se anticipa un mejor desempeño del mercado hipotecario. Sin embargo, el aumento en los costos de construcción, derivado de la reducción de la brecha cambiaria, ha impactado negativamente en los proyectos inmobiliarios y pequeñas reformas.

Para fomentar un crecimiento inclusivo y sostenible, es crucial promover la inclusión financiera a través de microfinanzas y apoyar proyectos de vivienda que incorporen prácticas sostenibles. La transición hacia una economía verde ofrece oportunidades para integrar sostenibilidad y creación de empleo en la construcción, lo que mejoraría la calidad de vida y reduciría las desigualdades en el acceso a la vivienda.



Brasil

Por **Flávia Leite** y **Adriano Borges Costa**

EN RESUMEN

- Mantenimiento de costos elevados para la toma de créditos en general en Brasil, en promedio casi cuatro veces mayores que los de la tasa paga a los depósitos de la banca. Estos altos costos tienen un impacto indirecto sobre las tasas de crédito inmobiliario residenciales que, a pesar de estar en su mayoría reguladas/subsidiadas, siguen siendo elevadas para incluir a las clases con mayor déficit de vivienda.
- Reanudación y reformulación del programa *Minha Casa Minha Vida* (MCMV) y aumento de los recursos a él destinados en relación con 2022 a través principalmente del Fondo de Garantía por el Tiempo de Servicio (FGTS) y, en menor monto, del Presupuesto General de la Unión (OGU, por sus siglas en portugués).
- Aumento de un 4 % en el déficit habitacional cuantitativo entre 2018 y 2022, a pesar del incremento de un 11 % anual en el promedio de unidades residenciales lanzadas durante el mismo período, lo que indica un desajuste entre la oferta y el segmento de familias que componen el déficit.

1. PANORAMA GENERAL: ASPECTOS MACROECONÓMICOS Y DEMOGRÁFICOS

A pesar de registrar un índice de inflación en 2023 (4,6 %) dentro de la meta y por debajo del promedio de la región (aun excluyendo a Argentina y a Venezuela), Brasil cerró el 2023 con una de las tasas de interés de referencia (SELIC, por sus siglas en portugués) más altas de América Latina (11,75 %). Esta tasa se mantuvo en niveles altos por parte del Banco Central durante gran parte del año. La tasa de referencia marca la rentabilidad promedio de los depósitos (un promedio de 12,1 %) y, en parte, el costo promedio de la toma de crédito (43,6 %) en el país. Vale la pena señalar que el costo elevado para la toma de crédito en Brasil, casi cuatro veces superior que el de fondeo, no solo determina un alto margen “spread” (31,5 %), el mayor de la región, sino que también revela tasas de mercado altas para el consumidor final, ya que el costo promedio de crédito incluye tasas subsidiadas del sistema de crédito direccionado (sistema financiero habitacional [SFH], el ahorro rural y del Banco Nacional de Desarrollo Económico y Social [BNDES]). A pesar de que el crédito inmobiliario residencial en este país se caracterice, principalmente, por tasas reguladas/subsidiadas y, por lo tanto, por debajo de las de

mercado, son aún elevadas y el monto de oferta de crédito insuficiente para expandir el crédito al sector de menores ingresos.

Con respecto a la demanda en el sector de la vivienda, cabe destacar tres aspectos. En primer lugar, la tasa de informalidad en el mercado laboral que alcanzó el 39 % en 2023. Aunque es levemente inferior al promedio de los países de la región, esta alta informalidad afecta considerablemente a la capacidad de las familias de obtener crédito de las instituciones financieras brasileñas que no aceptan ingresos informales como prueba de capacidad de pago. En segundo lugar, otro factor importante para la demanda en el sector es la tasa de desempleo, que cerró el 2023 en el 7,8 %, siendo la más baja desde 2014, lo que indica una recuperación gradual de la economía. En tercer lugar, según los datos recientemente publicados por el Censo, Brasil registró un crecimiento de su población de solo un 6,5 % entre 2010 y 2022, el porcentaje más bajo de la serie histórica. A largo plazo, la continua reducción en el crecimiento de la población tiende a disminuir la demanda de nuevas viviendas. Esta situación puede permitir avances en la reducción de los déficits de vivienda, provocar menor actividad de la construcción y contribuir a la estabilización de los precios de los inmuebles. Sin embargo, los cambios en los estándares de vida de la población y en la formación de nuevas familias impactaron directamente en la cantidad de personas por hogar, cuyo promedio disminuyó de 3,31 en 2010 a 2,79 en 2022. Esta tendencia a la baja, a su vez, aumentaría la demanda y la oferta de nuevas viviendas.

2. ACCESO A LA VIVIENDA PARA EL SEGMENTO DE INTERÉS SOCIAL

El programa MCMV se reanudó en 2023, en reemplazo del entonces llamado *Casa Verde e Amarela*. Una reciente reforma por parte del actual Gobierno aumentó los recursos presupuestarios disponibles en 2023 en más de 12 veces (USD 1.700 millones frente a USD 180 millones en el 2022, [Ministerio de Planificación y Presupuesto {MPO}, 2024]). Sin embargo, cabe señalar que este presupuesto aún está por debajo del disponible en los años de mayor actividad del programa, cuando los recursos del OGU alcanzaron los USD 4.500 millones (2015). Aumentar los subsidios para vivienda es esencial, especialmente para las familias de bajos ingresos (ingreso bruto mensual de hasta BRL 2.850/USD 518), dado que el 75 % del déficit habitacional cuantitativo,

más de 4,6 millones de domicilios, se concentra en este estrato. Sin embargo, históricamente, solo un tercio de las unidades construidas por el programa desde 2009 (1,6 millones) se asignaron a ese tipo de familias, cantidad que resulta insuficiente para equiparar el acceso a la vivienda digna para la masa de bajos ingresos.

El acceso a la vivienda a través de financiamiento (mercado privado) se destina, generalmente, a familias con ingresos mensuales brutos formales a partir de BRL 2.850/USD 518, y con subsidios en las tasas de interés y entradas. A pesar del apoyo del sector público a través de los subsidios, la adquisición de la vivienda propia sigue siendo un desafío ya que el precio mediano de un inmueble corresponde a casi seis veces la mediana del ingreso familiar. Al considerar al país en su conjunto, se observa que los precios de los inmuebles residenciales han estado creciendo en un promedio del 4 % anual durante los últimos cinco años, mientras que la media del ingreso real de la población crece a una tasa de solo el 0,3 %. Para agravar este escenario, las familias con ingresos informales conforman un mercado no contemplado por las instituciones financieras brasileñas que, contrariamente a la tendencia mundial, aún consideran de gran riesgo estas transacciones. Al fin y al cabo, la mayoría de las unidades producidas para familias de ingresos bajos o medios-bajos se siguen ejecutando a través de la autoconstrucción, lo que contribuye a que el 37 % de los hogares del país se consideren inadecuados o rústicos.

En este contexto, el microfinanciamiento de vivienda (MFV) surgiría como una alternativa atractiva, especialmente para las familias de bajos ingresos y los trabajadores informales, para reducir el déficit cualitativo. Sin embargo, en el país este tipo de crédito aún está poco extendido: el saldo de la cartera de MFV en 2023 (USD 11,3 millones) representó solo el 0,005 % del saldo total de créditos hipotecarios, y solo ocho instituciones trabajaron regularmente con este producto, según datos de la Asociación Brasileña de Operadores de Microcréditos y Microfinanzas (ABCRED, por sus siglas en portugués) para 2023. Los factores centrales para la tímida participación de la MFV son la falta de regulación, de financiamiento y su costo, lo que resulta en tasas promedio del 49,4 % por año.

Para los próximos años se espera que el acceso a la vivienda digna para la población de bajos ingresos aún enfrente obstáculos significativos.

3. MERCADO DE VIVIENDA

En 2023, el mercado inmobiliario mostró una ligera expansión en la disponibilidad de viviendas, lo que reflejó un aumento en la producción formal, especialmente en los grandes centros urbanos. Las ofertas residenciales crecieron un 1 % en comparación con 2022, lo que generó un total de 122.000 unidades,

un porcentaje significativamente menor al promedio histórico de crecimiento reciente que, según datos de la Asociación Brasileña de Desarrolladoras Inmobiliarias (ABRAINC, por sus siglas en portugués), fue del 8 %. De acuerdo con la información de la ABRAINC, la producción de nuevas viviendas en 2023 se concentró en el segmento de MCMV (73 % de las 104.000 unidades entregadas a nivel nacional). Sin embargo, dichas unidades subsidiadas se destinan en su mayoría a los niveles dos y tres del programa que incluye estratos medios y por encima del medio. En este contexto, aun estando en crecimiento, la construcción de viviendas no está destinada a los sectores de menores ingresos. En virtud de ello, contribuye poco a reducir el déficit cuantitativo de viviendas del país, que es de 6,2 millones de unidades, un déficit 4 % mayor a 2019. Vale la pena señalar que el déficit cualitativo es cuatro veces mayor (26,5 millones de unidades), lo que destaca la necesidad de crecimiento de la producción residencial y, principalmente, de mejora de lo existente.

En cuanto a los precios, se observa que el valor del canon locativo creció más que el de venta. Al comparar el índice IVG-R del Banco Central para precios de venta y el índice FipeZap para locaciones, se observa que los índices de venta aumentaron un 3,7 % entre 2022 y 2023, mientras que el de locación un 16,2 %, tendencia ya observada en el período anterior. El crecimiento del mercado de locaciones puede ser el resultado de la mayor movilidad de la población en los años posteriores a la pandemia, de las dificultades para adquirir propiedades formales o incluso de la oferta reducida de propiedades para locación (debido a la falta de financiamiento para esta modalidad). Cabe destacar que el mercado de locaciones en Brasil es relativamente pequeño dado que el 70 % de los brasileños viven en vivienda propia, lo que incluye a los residentes en situación informal.

4. MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO DE VIVIENDA

Continuando con la tendencia de los últimos años, la concentración del sistema financiero nacional (SFN) disminuyó en 2023. El aumento de la diversificación se debe, principalmente, a la mayor participación de las cooperativas crediticias y de instituciones no bancarias, como las del sector tecnofinanciero. Aunque el mercado crediticio brasileño en general está siendo más competitivo, cabe destacar que la diversificación no se viene produciendo con tanta intensidad en el crédito para la vivienda. En este sector las grandes entidades bancarias, como Caixa, mantienen un papel dominante y ocupan el 68,3 % del volumen de financiación. Del total de créditos para vivienda existentes en 2023, el 43 % está respaldado por el FGTS y el 57 % corresponde a una combinación entre el sistema brasileño de ahorro y préstamos (SBPE, por sus siglas en portugués) y las letras de crédito inmobiliario no garantizadas (LCI, por sus siglas en portugués).

También se observa una diversificación relativa en el fondeo del mercado crediticio. El volumen de fondeo creció en los últimos años, incluso en el sector inmobiliario. Siguiendo la tendencia de años anteriores, en 2023 aumentó el volumen de los instrumentos exentos del impuesto sobre la renta de las personas físicas, como los LCI y los bonos cubiertos (los títulos de crédito inmobiliario garantizados-LIG, por sus siglas en portugués). En contrapartida, la principal fuente de recursos para la producción y adquisición inmobiliaria, el ahorro, disminuyó su participación (reducción del 1,5 %). Sin embargo, la disminución del ahorro no es necesariamente un sinónimo de crecimiento de la oferta de financiación en el mercado de la vivienda, ya que tales instrumentos (certificados de créditos inmobiliarios [CRI, por sus siglas en portugués], LIG, etc.) se venían emitiendo a los fines de obtener capital para sectores distintos del residencial, o mismo del inmobiliario en general. Como resultado, en 2024 el Banco Central emitió resoluciones que restringieron los respaldos elegibles y ajustaron los plazos para su nueva emisión. En este contexto, es posible que se revierta la tendencia de crecimiento de estas fuentes alternativas de financiamiento y la consolidación de FGTS y SBPE y LCI como las principales fuentes de crédito para la adquisición de vivienda.

El saldo del crédito para vivienda en los portafolios creció un 12 % en 2023 y cerró el año en USD 208 millones. Esta cartera tiene un porcentaje de incumplimiento relativamente bajo del 1,44 %, lo que está en línea con años anteriores. Casi todo este volumen (95 %) proviene de financiamiento con tasas variables y ajustables por la Tasa de Referencia (TR, que no es un índice de precios, pero un índice utilizado por el sector). El resto se distribuye entre financiamiento con tasas variables indexadas a la inflación (IPCA, por sus siglas en portugués) o prefijadas. La tasa típica de “mercado” de estos contratos en

2023 fue del 12,2 %, lo que revela el subsidio incorporado en todo el sistema. La tasa promedio con subsidio fue del 10 %, pero cuando se mira FGTS exclusivamente, las tasas promedio son bien más bajas.

5. MERCADO DEL SUELO URBANO

Desde la aprobación de la Ley Federal del Estatuto de la Ciudad en 2001, todos los municipios con más de 20.000 habitantes están obligados a tener legislación que instituya un plan director para establecer su política de desarrollo y expansión urbana. De acuerdo con la directiva federal, los planes directores y demás legislación municipal pueden prever instrumentos para garantizar el cumplimiento de la función social de la propiedad y la producción de viviendas de interés social. Tales instrumentos demuestran ser de gran importancia, pero difíciles de implementar. Este es un hecho corroborado por el creciente número de familias que ocupan propiedades deficitarias debido a una falta de adecuación del suelo: más de 3 millones de hogares en 2022 en comparación con 2,5 millones en 2016.

Además, la débil implementación de los instrumentos de planificación urbana previstos en el marco regulatorio contribuye a los problemas de accesibilidad. El precio de la tierra constituye un elemento significativo en la composición de los costos para el desarrollo de viviendas, especialmente en los centros urbanos y las regiones metropolitanas, donde se acentuó la valorización de la tierra. Esta situación limita el acceso a viviendas bien ubicadas de los grupos de menores ingresos. En este contexto, las áreas especiales de interés social (ZEIS, por sus siglas en portugués) se destacan entre los instrumentos que podrían controlar los precios elevados de la tierra. Las ZEIS se implementaron con éxito en algunos municipios

Tabla 4 **Cuadro resumen del sistema hipotecario**

PREGUNTAS	RESPUESTAS
¿Cuáles son las fuentes de fondos que respaldan el crédito para la vivienda?	Principalmente, depósitos de ahorro y fondos de reserva de los trabajadores. Los bonos no garantizados constituyen una fuente relevante, después de los depósitos. Los bonos garantizados y la titulación continúan siendo de poca importancia en el crédito para la vivienda.
¿Cuál es la fuente principal y su participación en el stock total de crédito para vivienda?	Sistema brasileño de ahorro y préstamos (43,9 % del total).
¿Qué instituciones otorgan préstamos para vivienda?	Bancos comerciales que incluyen bancos públicos, cooperativas crediticias y compañías hipotecarias.
¿Cuál es la principal institución y cuál es su participación de mercado?	Caixa Econômica Federal (un banco público con 68,3 % del total).
¿Cuál es el producto de producto crediticio más común para la adquisición de vivienda?	Financiamiento con amortización integral y tasa variable (VRM, por sus siglas en portugués) pero no indexada a inflación.
¿Cuáles son las tasas de interés típicas (fija, variable y subsidiada, respectivamente)?	10,2 %. Variable. El índice utilizado (TR), sin embargo, suaviza la volatilidad de los índices de precios.
¿Cuál es la cuota (<i>loan-to-value</i> ratio) típica de los préstamos hipotecarios de vivienda?	67,6 %.
¿Cuál es el compromiso de ingresos típico en los créditos hipotecarios para vivienda?	27,29 %.
¿Qué porcentaje de los créditos contratados durante el año recibieron algún tipo de subsidio?	100 % si se considera que todos los SFH que operan a tasas de interés inferiores a las del mercado incorporan algún tipo de subsidio, incluso si no es su público directo.

del país, ya que delimitaron tierras en zonas centrales. Sin embargo, en otros casos, solo se limitaron a identificar barrios marginales y tierras poco accesibles, por lo que demostraron ser incapaces de promover por sí solas una reversión del patrón de producción de VIS en regiones periféricas o con poca infraestructura. Algunas ciudades han intensificado el uso de terrenos públicos, subutilizados o sin uso, para proyectos de vivienda social, pero la escala de estos proyectos también es insuficiente para impactar el mercado. El instrumento progresivo en el tiempo del IPTU, mecanismo tributario en el que la alícuota del impuesto sobre la propiedad aumenta progresivamente en las propiedades ociosas, también está restringido en los municipios. La ciudad de San Pablo, a pesar de ser uno de los precursores en el uso de este instrumento, aún hace una tímida aplicación de acuerdo con el análisis del Instituto Lincoln de Políticas de Suelo.

6. INFORMALIDAD, INCLUSIÓN Y SOSTENIBILIDAD

Con dos quintos de la población activa trabajando en la informalidad y más de 3 millones de hogares sin título de propiedad, el acceso al crédito para la vivienda se convierte en un gran desafío para muchas familias brasileñas. La falta de información pública sobre los ingresos que efectivamente acceden al crédito, sobre la participación de los trabajadores informales en el mercado crediticio, sobre los créditos refinanciados y ejecutados, hace aún más difícil analizar el sector e implementar políticas públicas eficientes. En Brasil existe una notable falta de transparencia en la divulgación de información crediticia que permita evaluar y monitorear los préstamos hipotecarios, refinanciar y rechazar las solicitudes de crédito, que incluyen dimensiones como la raza, el sexo y los ingresos de los tomadores, a diferencia de lo que ocurre en los Estados Unidos desde 1975 por la Ley de Divulgación de Hipotecas de Viviendas (HMDA, por sus siglas en inglés).

Otra ausencia notable es la falta de datos e incentivos referidos a la producción de viviendas certificadas en sostenibilidad ambiental. Aunque la regulación nacional permite que los proyectos de energía renovable, movilidad y vivienda social se financien mediante CRI, faltan incentivos adicionales para el uso de otros instrumentos verdes y no existe una financiación específica para el sector. Sin embargo, se esperan cambios en los próximos años, a medida que la problemática ambiental gane protagonismo en la agenda política. Un indicio de este movimiento es la reciente firma de un decreto presidencial que prevé la instalación de paneles solares para la generación de energía fotovoltaica en unidades de primer nivel del programa MCMV.

PERSPECTIVAS, TENDENCIAS Y PROYECCIONES

Después de un largo período de estancamiento causado, principalmente, por la pandemia, la economía brasileña comenzó a mostrar signos de recuperación, aunque en menor medida

Tabla 5 **Tabla resumen de indicadores**

INDICADOR	AÑO: 2023
Tasa de inflación	4,60 %
Tasa de desempleo	7,80 %
Tasa de informalidad del mercado laboral	39,00 %
Stock de crédito hipotecario de vivienda/PIB	10,02 %
Inversión pública en vivienda/PIB	0,89 %
Spread bancario	31,46
Déficit cuantitativo/stock de domicilios urbanos	9,60 %
Déficit cualitativo/stock de domicilios urbanos	40,93 %
Tasa de propiedad de vivienda	69,80 %
Índice de asequibilidad de vivienda urbana (compra)	5,6%
Índice de asequibilidad de vivienda urbana (alquiler)	49,6%
Tasa de variación del índice de precios de venta (nacional)	3,69 %
Tasa de variación del índice de precios de alquiler (nacional)	16,16 %
Domicilios sin titulación formal respecto al stock de domicilios	4,39 %

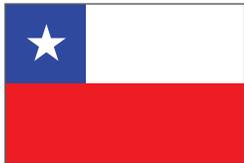
de lo esperado. En 2023, el crecimiento del PIB fue un 2,9 %, inferior al promedio de la región. Para 2024, el FMI prevé un crecimiento para el país del 3 %, aún por debajo del crecimiento promedio de los países en desarrollo. A pesar del modesto nivel de crecimiento, la recuperación de la economía, la reactivación de la inversión pública en el sector de la vivienda y las posibles reducciones en las tasas de interés deberán tener un impacto positivo en el sector.

Con relación a la demanda, las expectativas son positivas por la recuperación del ingreso medio de los brasileños y la estabilización del desempleo. Además, la implementación del programa *Desenrola Brasil*, cuyo objetivo es evitar el sobreendeudamiento de las familias brasileñas, es otro factor positivo. Esto responde a que la gran cantidad de familias brasileñas endeudadas (un 80 % del total, según Serasa), es motivo de preocupación en el mercado. Con relación a la oferta, las expectativas son moderadamente positivas. Por un lado, la reanudación del programa MCVM desde 2023 debe continuar estimulando la construcción de unidades para familias de bajos ingresos. Por otro lado, la operación del FGTS, que ofrece los mayores subsidios a las tasas de interés, continúa (y debe continuar) financiando a los ingresos más elevados que el promedio (familias con ingresos mensuales de hasta BRL 8.000), lo que hace el *crowding out* de otras fuentes de fondeo y restringe la oferta de crédito para las franjas de ingresos en las que se concentra el déficit.

Finalmente, un factor relevante para el comportamiento del mercado inmobiliario en el próximo período, tanto por el lado de la oferta como por el de la demanda, se vincula con la definición de la tasa de interés básica de la economía. Después

de varias reducciones a lo largo de 2023 y 2024, el ciclo a la baja de la tasa Selic parece haber terminado y se especula que comenzará un nuevo ciclo alcista, con el Banco Central elevando la tasa al 11,75 % para fines de 2024. Sin embargo, para el año siguiente, en un escenario de inflación controlada, con disciplina fiscal y condiciones globales relativamente

estables, los actores del mercado esperan que se reduzca. Aun así vale la pena señalar que una eventual baja no es suficiente para ampliar el crédito inmobiliario, dado que el mercado ya opera a tasas controladas y las instituciones financieras generalmente no otorgan crédito a familias con ingresos informales.



Chile

Por **Slaven Razmilic Burgos**

EN RESUMEN

- Entre 2010 y 2023, factores positivos de demanda y restricciones a la oferta llevaron a un alza de precios de vivienda del 92,4 %, mientras que los ingresos de los hogares solo aumentaron un 24,6 %.
- Lo anterior se refleja en un aumento sustantivo de la razón entre colocaciones hipotecarias y el producto, que pasaron del 19 % al 31 % del PIB en el período, principalmente como consecuencia del aumento del monto de los créditos, producto del alza de precios. De hecho, la relación entre cantidad de créditos y cantidad de hogares se mantuvo prácticamente constante entre 2010 y 2023.
- Los hogares en asentamientos informales precarios llegaron a 114.000 en 2023, nivel que no se verificaba desde principios de los años 90.
- Es imprescindible repensar o bien complementar la batería de programas, instrumentos y normativas a fin de retomar la senda de reducción del déficit habitacional que Chile mostró en décadas pasadas.

1. PANORAMA GENERAL: ASPECTOS MACROECONÓMICOS Y DEMOGRÁFICOS

Superado el shock de la pandemia del COVID-19 y los desequilibrios macroeconómicos que fueron consecuencia de las distintas medidas de alivio a la crisis, Chile se ha estacionado en niveles de crecimiento bajo a moderado (entre el 0 % y el 2 % anual), aunque con una tasa de inflación que ha vuelto al rango meta del Banco Central (entre el 2 % y el 4 %), luego de picos en 2022 que llegaron sobre el 14 % anual. La inversión registró una baja anual en 2023 (-1,1 %) y no se anticipa un repunte sustantivo en 2024, en un contexto de tasas de interés de corto y largo plazo muy superiores a las vigentes en el período pre-pandemia.

Las perspectivas para el mediano plazo son de una recuperación gradual de la actividad económica, con un consecuente impacto positivo en las remuneraciones reales y en un mercado laboral que actualmente exhibe tasas de desocupación en torno al 8,5 %. Por su parte, desde la perspectiva demográfica, la demanda por vivienda se ha visto y seguirá viéndose

alentada por el significativo flujo migratorio que Chile recibió principalmente entre 2015 y 2020, y que vino a compensar la sostenida reducción del crecimiento vegetativo de la población local. Considerando lo anterior, la expectativa es que el mercado inmobiliario se mantenga presionado y que el desacople entre precios de vivienda y de arriendo respecto de los ingresos de la población se mantenga en el mediano plazo, de no mediar aumentos sustantivos de producción de vivienda.

2. ACCESO A LA VIVIENDA PARA EL SEGMENTO DE INTERÉS SOCIAL

El Estado chileno concentra esfuerzos y recursos en subsidios directos que cubren entre el 10 % y el 95 % del valor de la vivienda de acuerdo con el programa de subsidios y el nivel de ingreso del hogar beneficiario. A su vez, en la última década ha comenzado a masificar el otorgamiento de subsidios a la demanda que cubren parcialmente el alquiler pactado por las familias. Cabe destacar que Chile no cuenta actualmente con políticas sustantivas de apoyo al financiamiento hipotecario para el segmento de interés social (banca de segundo piso, fondos dedicados) ni con políticas de microfinanzas de vivienda, salvo mecanismos que buscan facilitar el acceso al crédito complementario por parte de las familias beneficiarias de subsidios a través de seguros de remate, seguros de desempleo y premios por pago puntual de obligaciones hipotecarias.

En los últimos 40 años, aproximadamente un 65 % de las viviendas nuevas que se construyen anualmente se adquieren con el apoyo de subsidios habitacionales. Se trata de viviendas producidas por el sector privado, pero con estándares exigentes y verificados al momento de aplicar el subsidio correspondiente. El estándar de la vivienda subsidiada ha subido gradualmente junto al valor del suelo y el costo de los materiales. Estos efectos combinados han llevado a que el gasto público en subsidios habitacionales se multiplique por cinco en los últimos 30 años, para un volumen de producción que es un 20 % inferior al de los años 90.

La reducción del volumen de producción de vivienda subsidiada y el dinamismo de la demanda por vivienda apuntalado por el factor de la migración, han redundado en que el déficit cuantitativo de vivienda se haya mantenido sobre las 500.000 unidades, mientras que la cantidad de hogares en

asentamientos informales actualmente llega a 114.000, un nivel que no se verificaba en Chile desde principios de los años 90. La persistencia del déficit cuantitativo, el crecimiento de los asentamientos informales y el sostenido aumento de la carga financiera (hogares del segundo decil de ingreso pagan en torno al 46 % de su ingreso para cubrir créditos hipotecarios y el 53,5 % para cubrir arriendos) suponen un desafío enorme para el Estado chileno. Un desafío en términos de lograr una mejor planificación del territorio para generar una nueva oferta, el rediseño o el complemento de los actuales programas, y las regulaciones a fin de aumentar la producción, sin elevar excesivamente un gasto que compite con otras necesidades de la población (pensiones, seguridad, educación y salud).

3. MERCADO DE VIVIENDA

Salvo el reciente resurgimiento de los asentamientos informales (que de todos modos no superan el 2 % del parque habitacional), el mercado de vivienda chileno opera en un contexto altamente normado y regulado, con una participación mayoritaria del sector privado en la producción y una sustantiva participación pública en el financiamiento del acceso a la vivienda. Con todo, en los últimos 15 años se ha visto un deterioro en la capacidad del mercado de absorber la demanda existente.

Desde 2010, tanto el déficit cuantitativo como el cualitativo se han estancado, siendo el déficit para zonas urbanas en 2022 de 516.187 unidades en lo cuantitativo y de 996.248 unidades en lo cualitativo. A su vez, el precio promedio de la vivienda aumentó un 92,4 % entre 2010 y 2023, mientras que en el mismo lapso los ingresos reales promedio lo hicieron solo en un 24,6 %, lo que ha redundado en un creciente problema de asequibilidad. Si bien el precio promedio de transacción bajó un 4,2 % en 2022 y un 0,4 % en 2023, únicas bajas en toda la serie de registros iniciada en 2002, se estima que esta contracción es puntual y derivada del shock inflacionario de 2022 y del alza en las tasas de interés, sin que haya indicios que permitan reducir en el mediano plazo la significativa brecha existente entre precios e ingresos. En un fenómeno directamente relacionado, la proporción de propietarios se ha reducido, del 68,1 % en 2006 al 57 % en 2022, con la contrapartida de un aumento de 10 puntos porcentuales de los hogares que arriendan (del 16,8 % al 26,5 % en el mismo lapso).

En tiempos más recientes, la producción de viviendas se encuentra muy menguada. Las 90.592 unidades aprobadas en 2023 son el nivel más bajo de la serie de permisos de edificación que data de 1991. Si bien la baja en los permisos solicitados en parte responde al shock negativo de demanda de los últimos dos años (inflación, mayor tasa de interés e incertidumbre) y al consecuente sobrestock puntual de viviendas en el segmento no subsidiado, lo cierto es que, en los últimos 10 años, el flujo anual de viviendas construidas se ha contenido y su precio ha ido en franco aumento.

4. MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO DE VIVIENDA

Desde 2022 hasta el primer semestre de 2024, el mercado de crédito hipotecario de vivienda ha estado particularmente disminuido. Lo anterior resulta en gran parte por el alza en la tasa promedio de los créditos hipotecarios que llegó al 4,4 % anual (por sobre la variación del índice de precios) en 2023 y al 5 % promedio durante el primer semestre de 2024. Son niveles que básicamente duplican los existentes de 2020 y 2021. El alza responde a las mayores tasas de interés de largo plazo en Chile y el mundo, sumado a la menor profundidad del mercado financiero local producto de los tres retiros sucesivos del 10 % de los saldos de ahorros del sistema de fondo de pensiones en 2020 y 2021 (medida aprobada por el Congreso para paliar los efectos de la crisis y entregar liquidez a las familias), junto al aumento sostenido de la deuda pública (un 39,4 % del PIB al cierre de 2023). La contracción en este mercado se verifica en que las 80.597 operaciones crediticias contratadas en 2023, si bien muestran un aumento del 4,9 % respecto de 2022 (la parte más baja de la serie), están un 36,1 % por debajo de las de 2019 y son un 31,4 % inferiores al promedio del período 2014-2019. La expectativa para el mediano plazo es que las colocaciones aumenten entre un 5 % y un 10 % anual y así retomar muy gradualmente los niveles prepandemia.

Respecto a la organización industrial del mercado hipotecario chileno, cabe destacar que el 87 % de las operaciones registradas en 2023 corresponde a créditos hipotecarios originados por la banca comercial y financiados con recursos levantados por la misma banca a través de la emisión de bonos corrientes. No se trata, en estos casos, de bonos hipotecarios ni de bonos securitizados respaldados en hipotecas. Si bien estos últimos instrumentos existen en la normativa y se ofrecen en el mercado, el grueso de las transacciones no depende de vehículos especialmente diseñados para el financiamiento habitacional ni se financia con recursos públicos o privados marcados para este propósito (no existe una banca de segundo piso ni recursos públicos dedicados).

Un aspecto relevante es que las viviendas adquiridas con subsidio del Estado y que involucren el otorgamiento de un crédito hipotecario complementario incluyen una serie de resguardos para el hogar deudor y el banco acreedor, a saber, seguro de desempleo, seguro de remate e incentivos al pago al día. Estos elementos buscan facilitar el acceso al crédito de los hogares beneficiarios de subsidios.

5. MERCADO DEL SUELO URBANO

El costo del suelo ha aumentado sostenidamente en Chile en los últimos 40 años, con excepción de los últimos dos años en que las condiciones de mercado han llevado a una leve contracción. La incidencia del suelo en proyectos inmobiliarios de departamentos para el segmento sin subsidio se ubica en

Tabla 6 **Cuadro resumen del sistema hipotecario**

PREGUNTAS	RESPUESTAS
¿Cuáles son las fuentes de recursos que respaldan el crédito para vivienda?	Solo fuentes privadas como depósitos y emisión de deuda por parte de bancos comerciales, en menor medida mutuos hipotecarios adquiridos por inversionistas institucionales, y muy marginalmente bonos hipotecarios y bonos securitizados.
¿Cuál es la fuente principal y su participación en el stock total de crédito para vivienda?	El 85,7 % de las colocaciones hipotecarias son originadas por bancos comerciales, los cuales se financian con la emisión de bonos corrientes.
¿Qué tipos de instituciones otorgan préstamos para vivienda?	Bancos comerciales, administradoras de mutuos hipotecarios y cooperativas.
¿Cuál es la principal institución y cuál es su participación de mercado?	Banco Santander con una participación del 21,3 % de las colocaciones hipotecarias a diciembre de 2023.
¿Cuál es el tipo de producto crediticio más común para la adquisición de vivienda?	Créditos hipotecarios a tasa variable en plazos de 20 a 30 años.
¿Cuáles son las tasas de interés típicas (fija, variable y subsidiada, respectivamente)?	La tasa promedio de 2023 fue del 7,8 % anual para créditos a tasa variable que considera un fijo (4,4 %) por sobre la inflación del periodo. Chile no cuenta con instrumentos con tasa subsidiada.
¿Cuál es la cuota (<i>loan-to-value ratio</i>) típica de los préstamos hipotecarios de vivienda?	78,6 % (promedio 2023).
¿Cuál es el compromiso de ingresos típico en los créditos hipotecarios para vivienda?	25 % (estándar habitual en la industria, exigencia para algunos instrumentos y se replica en los demás).
¿Qué porcentaje de los créditos contratados durante el año recibieron algún tipo de subsidio?	46,3 % (esta proporción es el techo, ya que asume que el total de los subsidios estatales a la compra por parte de segmentos medios contaron con créditos complementarios asociados).

torno al 18 %, mientras que en el caso de la vivienda subsidiada se estima una participación del 10 %. Por lo mismo, durante los últimos años, el Estado ha tenido un rol más activo en la adquisición de terrenos mediante la creación de un Banco de Suelo Público para proyectos subsidiados, a la vez que ha sido más eficiente en la disposición de terrenos públicos subutilizados para el desarrollo de vivienda de interés social.

Desde la oferta de suelo, recientemente se ha ajustado la legislación (Ley de Integración Social en la Planificación Urbana) de manera que los instrumentos de planificación local puedan incorporar incentivos normativos. Cada municipio puede, a través de estos, premiar con mayor densidad-altura-constructibilidad los casos en que los proyectos incluyan porcentajes de vivienda de interés público. El mecanismo se está incorporando de manera gradual en las actualizaciones de planos reguladores locales y busca contrarrestar las crecientes restricciones al desarrollo que, en general, ocupan la agenda de las autoridades locales a la luz de las preferencias de los residentes originales.

6. INFORMALIDAD, INCLUSIÓN Y SOSTENIBILIDAD

En Chile, tanto el mercado inmobiliario como el de financiamiento habitacional operan bajo esquemas mayoritariamente formales y regulados. A pesar de lo anterior, en los últimos 10 años se ha verificado un aumento sostenido de hogares en asentamientos precarios e informales, llegando en 2023 a 114.000 viviendas, un nivel que no se verificaba en el país desde principios de los años 90. Este fenómeno representa

Tabla 7 **Tabla resumen de indicadores**

INDICADOR	AÑO: 2023
Tasa de inflación	3,4 %
Tasa de desempleo	8,5 %
Tasa de informalidad del laboral	27,5 %
Stock de crédito hipotecario de vivienda/PIB	30,6 %
Inversión pública en vivienda/PIB	1,1 %
Spread bancario	2,21
Déficit cuantitativo/stock de domicilios urbanos	8,3 %
Déficit cualitativo/stock de domicilios urbanos	16,1 %
Tasa de propiedad de vivienda	57 %
Índice de asequibilidad de vivienda urbana (compra)	3,9
Índice de asequibilidad de vivienda urbana (alquiler)	22%
Tasa de variación del índice de precios de venta	-0,4 %
Tasa de variación del índice de precios de alquiler	—
Domicilios sin titulación formal respecto al stock de domicilios	4,2 %

un desafío mayor y exige repensar mecanismos de inclusión, formalización y regularización, junto a programas de urbanización, relocalización o radicación según las posibilidades y particularidades de cada asentamiento.

En cuanto a la agenda de sostenibilidad, hay que destacar las altísimas tasas de acceso a servicios básicos en zonas urbanas (energía eléctrica: 99,7 %; agua: 98,4 % y saneamiento: 99,3 %), la generación de estándares de certificación de viviendas y el sostenido aumento de las exigencias

constructivas y arquitectónicas en materia de aislación térmica y resistencia sísmica.

PERSPECTIVAS, TENDENCIAS Y PROYECCIONES

El mercado de vivienda sin subsidio, que actualmente pasa por un período complejo, mantendrá un ritmo de recuperación moderado que lo llevará recién en 2026 a los niveles de venta existentes previos a la pandemia. Esto redundará en que la reactivación de la inversión inmobiliaria será lenta, por lo que no se espera que esta empuje el crecimiento económico en el corto plazo. La actividad en el sector tiene un correlato directo con las colocaciones hipotecarias, las que

actualmente se otorgan a tasas de interés relativamente restrictivas, influyeron en la demanda efectiva por vivienda y retrasaron la recuperación.

Independientemente de lo anterior, el aumento del costo de suelo, las restricciones normativas al desarrollo y el aumento de estándares constructivos y de diseño seguirán presionando al alza los precios de la vivienda, lo que resulta en un desafío especialmente exigente para las políticas públicas de acceso a la vivienda, en particular en un marco fiscal en que los recursos públicos están especialmente restringidos. Lo más probable es que los problemas de asequibilidad se mantengan o incrementen, de no mediar medidas efectivas que logren aumentar la producción de vivienda.



Colombia

Por **María Cristina Rojas E.** y **Luisa Mariana Palomino H.**

EN RESUMEN

- Los programas de vivienda en Colombia se han enfocado principalmente en adquisición de vivienda nueva (Mi Casa Ya, mediante subsidio a la cuota y subsidio a la tasa de interés). Sin embargo, se han definido otras acciones en el marco de la política, más coyunturales, como subsidios al alquiler y mejoramiento de vivienda, vivienda gratuita, oferta de crédito a hogares con empleos informales. No obstante, solamente el programa Mi Casa Ya cuenta con evaluación de resultados lo cual no permite dimensionar el efecto de los programas y el impacto de sus acciones con el fin de corregirlas o fortalecerlas.
- El déficit cualitativo se ha venido incrementado y para 2023 representa más que cinco veces el cuantitativo a nivel urbano, y en contraste la inversión pública aún es insuficiente para el tamaño del déficit. En particular, llama la atención que, con más de 2 millones de hogares en déficit cualitativo, no exista un programa robusto que desarrolle regulación para microcréditos para el mejoramiento de vivienda.
- Es evidente la falta de información sobre el mercado informal de vivienda y suelo, frente a la abundante información institucionalizada sobre el mercado formal con la que cuenta el país, a pesar de que este mercado informal representó el 46,6 % o 198.900 viviendas anuales entre el período intercensal del 2005-2018.
- El Banco (Central) de la República ha incrementado su tasa de interés de intervención (TIBR) en 14 oportunidades desde octubre de 2021, la cual pasó del 1,75 % al 13,04 % vigente a diciembre de 2023, lo que representa uno de los factores relacionados con la disminución de la cartera de crédito hipotecario y de la cantidad de viviendas iniciadas y permisos de construcción.

1. PANORAMA GENERAL: ASPECTOS MACROECONÓMICOS Y DEMOGRÁFICOS

Para 2023 se estima que la población total de Colombia fue de 52,3 millones de personas, entrando en la última etapa del bono demográfico (etapa 3), la cual se caracteriza por tener

una mayor proporción de población potencialmente activa frente a la población dependiente. La cantidad total de hogares fue de 18 millones, con un tamaño medio de 2,9 personas por hogar. La tasa de urbanización fue del 76,5 %, con Bogotá D. C. como la ciudad más poblada con una población de 7,91 millones de personas, mientras que las dos ciudades que le siguen tienen una población aproximadamente tres veces menor.

El producto interno bruto (PIB) total fue de USD 365.596 millones, lo que presenta un crecimiento del 0,6 % con respecto al año anterior. La inflación mostró una reducción que pasó del 13,12 % en 2022 al 9,28 % en 2023, mientras que la tasa de referencia oficial anual fue del 13,04 %, superior a la del año anterior en un punto porcentual. Independientemente de esta reducción, la inflación para el año 2023 presionó las tasas de interés pagadas a los depósitos bancarios y la tasa de crédito bancaria promedio que se ubicaron en el 13,91 % y el 26,98 % respectivamente, y en el mismo sentido generó presión sobre las tasas de crédito hipotecario, lo que redujo la asequibilidad a la vivienda.

Para el 2023, la tasa de desocupación nacional fue del 10,2 %, lo que representó una reducción de 1,1 puntos porcentuales respecto al 2022 (11,2 %), mientras que la tasa de ocupación fue del 57,6 %, lo que representó un aumento de 1,1 puntos porcentuales respecto al 2022 (56,5 %). La tasa global de participación en la fuerza de trabajo se ubicó en el 63,8 %, lo que significó un pequeño aumento de respecto al 2022 (63,6 %). La tasa de personas que no cuentan con un trabajo formal es del 56,3 %; cifra que representó una disminución frente a un 58 % en el mismo período del 2022. Esta cifra contrasta con la participación de la cantidad de desembolsos de créditos hipotecarios a hogares informales del 2,54 % sobre el total de desembolsos, cifra desproporcionada a la necesidad que, sin embargo, ha venido en aumento en el último año.

En cuanto a la pobreza y desigualdad, el índice de pobreza multidimensional fue del 12,1 %, el de pobreza monetaria fue del 33 %, el de pobreza monetaria extrema fue del 11,4 % y el coeficiente GINI de 0,55, lo que sitúa a Colombia como uno de los países más desiguales de América Latina y el Caribe. Sin embargo, es importante señalar que todos estos indicadores han venido mejorando de manera sostenida en el tiempo.

2. ACCESO A LA VIVIENDA PARA EL SEGMENTO DE INTERÉS SOCIAL

Colombia ha desarrollado varios programas de vivienda para el segmento de interés social enfocados a establecer mecanismos que permitan reducir el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo, mediante programas de vivienda gratuita, vivienda subsidiada, subsidio al arrendamiento, *leasing* habitacional, subsidio a la tasa de crédito hipotecario, financiamiento a la demanda y la promoción de la oferta. Los programas incluyen oferta para población desplazada, afectados por desastres naturales y población con empleo informal. Los programas han tenido un proceso de focalización a hogares de menores ingresos desde el 2015, mediante el incremento del subsidio y conservando el subsidio a la tasa, pero siguen teniendo retos territoriales para oferta en zonas periféricas de país que implican un descalce entre capacidad de pago, inclusión crediticia y actividad edificadora.

El ingreso promedio nacional mensual fue de USD 381,54, lo que implica para el mercado de vivienda que se requiere el 39,8 % de este ingreso para pagar un alquiler promedio y 24 años de invertir el 40 % de este ingreso para comprar una vivienda de precio promedio.

La política de compra para vivienda nueva definió subsidios del 33 % (USD 8.091) y el 13 % (USD 5.394) para valores máximos de venta de la vivienda de interés prioritario (VIP) (USD 24.273) y la vivienda de interés social (VIS) (USD 40.455), respectivamente. Para el mejoramiento, reparación o reconstrucción de vivienda, se cuenta con un subsidio para hogares postulantes de hasta USD 5.933, según el tipo de intervención que se realice en suelo rural o urbano. Este incluye participación de organizaciones sociales y comunitarias, y para municipios pequeños propone una financiación del 100 % para los proyectos de mejoramientos de vivienda. Con un menor impacto, el programa Semillero de Propietarios-Arrendatarios existió hasta 2022. En 2023, no contó con recursos, por lo que operó solo con lo asignado anteriormente. Este consistió en el otorgamiento de subsidios a hogares de menos de dos salarios mínimos por un valor de USD 116,25 mensuales por hogar y un aporte de los hogares de USD 81,35 mensuales, de los cuales USD 46,6 se destinaban a ahorro y USD 34,87 a copago del arriendo. Luego de dos años con el valor ahorrado, los hogares pueden ejercer la opción de compra de la vivienda.

También se definen subsidios indirectos, como subsidios a la tasa de interés del crédito hipotecario para VIS y VIP de 4 p.p. y 5 p.p., respectivamente, por debajo de la tasa de mercado por los primeros siete años del crédito, en el marco del programa Mi Casa Ya. Anteriormente, este subsidio a la tasa operó por fuera de los programas de manera generalizada para la compra de vivienda y de manera coyuntural operó luego de la pandemia hasta 2021 para vivienda no-VIS. Para la oferta, las acciones de política pública se enfocan en tasas de crédito constructor preferenciales fijas por debajo de las del

mercado (UVR + 7,7 % o en pesos al 18 %) e incentivos para la construcción de VIS como la devolución del IVA (16 % de los costos de construcción). A pesar de los datos sobre déficit cualitativo que es de más de cinco veces el déficit cuantitativo urbano, el país no cuenta con una política de crédito para el mejoramiento de vivienda sin garantía hipotecaria que pudiera tener un impacto significativo sobre este déficit.

3. MERCADO DE VIVIENDA

La proporción de hogares urbanos que ocupaban viviendas en déficit habitacional (cualitativo y cuantitativo) fue del 20 % en 2023, con una reducción respecto al año anterior.

La mayor inversión de la política ha estado dedicada a la producción de vivienda nueva (subsidio a la vivienda, a la cuota inicial y a la tasa, líneas de crédito hipotecario y *leasing*) con resultados positivos en cuanto a su impacto en la producción total de viviendas. Hay estimaciones en el mercado de que el 50,4 % de la producción fue formal para el último período intercensal (2005-2018).

En 2023, se licenciaron 19.381.445 m², lo que representó una variación del -29,0 % con relación al año anterior. El área aprobada para vivienda de interés social disminuyó un 39,1 % y para vivienda diferente de interés social, un 22,0 %. El sector de construcción tuvo una participación en el 4,3 % del PIB en total, de los cuales la vivienda es el 1,88 % del PIB total y la VIS participa en el 0,1 % del PIB.

El menor licenciamiento, es consecuente con una inversión en vivienda menor al año anterior (que venía con un fuerte objetivo de recuperación pospandemia), con las altas tasas de interés y cambio en las metodologías de asignación de subsidios que se enfocaron en territorializar la inversión en municipios periféricos y se focalizaron en hogares de menores ingresos, pero con descalce tanto en producción como en acceso al crédito.

Para el cuarto trimestre de 2023, el índice de precios de la vivienda nueva (IPVN) tuvo una variación anual del 12,40 %, superior en 3,62 puntos porcentuales al año anterior, con un precio promedio nacional de USD 43.600 y urbano de USD 47.200. Por otro lado, la variación máxima permitida del alquiler de vivienda, que está reglamentada, correspondió al IPC del año inmediatamente anterior, es decir el 13,12 %. El valor del alquiler promedio mensual de una vivienda en Colombia fue de USD 156.

Un aspecto característico del mercado de vivienda colombiano es que el 39,5 % de los hogares son propietarios (35,4 % totalmente pagada y 4,1 % la están pagando) y el 40,3 % son arrendatarios o subarrendatarios, porcentaje que ha venido creciendo con el tiempo, lo que ubica al país con las tasas de vivienda propia más baja de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE). El resto de los hogares

habitan en viviendas con permiso del propietario sin pago, (14,5 %), en posesión y sin título (3,4 %), y propiedad colectiva (2,5 %). El gasto mensual en un alquiler medio es de USD 156, lo que representa el 40 % del ingreso promedio mensual nacional.

4. MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO DE VIVIENDA

Durante el año 2023, las entidades financiadoras de vivienda desembolsaron USD 5.300 millones para créditos, con lo que se registra una variación del -19 % en relación al año anterior. Para compra de vivienda se desembolsaron USD 4.495 millones, con una variación del -9,1 % y para *leasing* habitacional se desembolsaron USD 806 millones, con una variación del -49,5 %. Lo anterior representa la financiación de 172.866 unidades habitacionales, de las cuales 161.439 fueron créditos de vivienda y 11.427 *leasing* habitacional. La variación es del -12,6 % en la cantidad de soluciones financiadas.

Los establecimientos de crédito entregaron un -29,5 % del valor de los créditos de 2022, mientras que el valor de créditos entregados por el Fondo Nacional del Ahorro (FNA) creció un 63,1 %. A su vez, la cantidad de créditos desembolsados para la compra de VIS registraron un crecimiento del 7,9 % respecto al mismo período del año anterior, mientras que los desembolsos para la compra de vivienda de interés social nueva registraron variación del 5,0 % y los concedidos para VIS usada del 32,1 %. El número de desembolsos para VIS fue de 113.900 créditos hipotecarios (88 % para vivienda nueva y 12 % para usada) con un valor total de USD 1.018 millones (cerca de 19,2 % del total de créditos hipotecarios otorgados en el año).

Los crecimientos de las tasas de interés por presiones inflacionarias se empezaron a observar por razones internacionales que se transmitieron a la economía rápidamente y, a pesar de que existe un límite máximo, la tasa típica hipotecaria de mercado, no subsidiada, se ubicó en 17,1 %.

En el tercer trimestre de 2023, las entidades que financian la vivienda en el país presentaron un incremento del 8,4 % en el saldo de capital total de la cartera hipotecaria, en comparación con el mismo período del año anterior. La relación entre la cantidad de operaciones totales de crédito hipotecario con más de tres cuotas vencidas y la cantidad total de operaciones en la cartera fue del 7 %, lo que equivale al 5,93 % del valor total.

Los establecimientos de crédito (bancos privados) siguieron concentrando la oferta de crédito en valor (87 %) y cantidad de operaciones (83 %) en 2023, pero es importante mencionar que el FNA viene incrementado su participación, y para 2023 cuenta con el 10 % valor total de créditos y un 12 % de la cantidad total de operaciones.

A partir de 2021, se incrementó la proporción máxima del ingreso que un hogar puede destinar al pago de la cuota hipotecaria para la VIS del 30 % al 40 %. Este porcentaje solamente incorpora los pagos de la deuda hipotecaria y en ese sentido deja por fuera otros componentes de la carga financiera, como son los pagos de otros tipos de crédito, que también son determinantes de la capacidad de pago de los hogares.

Durante el cuarto trimestre de 2023, la relación préstamo-garantía de los créditos hipotecarios fue del 52,2 %, desagregado por financiación de vivienda nueva este porcentaje fue del 53,2 % y para la vivienda usada del 48,9 %. A pesar de que normativamente esta relación está en el 70 %, se diseñó en 2021 y en el marco del “estallido social” una línea crediticia para para jóvenes con un máximo reglamentario de financiación del 90 % del valor del inmueble, con garantía crediticia subsidiada por el Gobierno nacional. Se trata de un producto vigente para 2023 solamente en el Fondo Nacional del Ahorro.

Para la vivienda de interés social la relación préstamo-garantía fue del 55,8 % y para la vivienda diferente de interés social fue del 48,9 %. Ahora bien, las características del *leasing* habitacional dan acceso al financiamiento de vivienda a aquellos hogares para los cuales el tope sobre la relación préstamo-valor (LTV) del crédito hipotecario es un limitante, que son los no-VIS, de mayores ingresos y formalidad laboral.

5. MERCADO DEL SUELO URBANO

Colombia cuenta con mecanismos principalmente para intervenir en el mercado de suelos y la especulación inmobiliaria desde la planeación urbana y la política fiscal, aunque no todos tiene uso extendido en el país:

- Participación en plusvalías, mediante la cual se recupera para el municipio un porcentaje entre el 30 % y el 50 % del mayor valor generado por algún hecho generador como cambio en la clasificación del suelo (de rural o expansión a urbano), mayor aprovechamiento (en uso o edificabilidad) y obra pública.
- El desarrollo prioritario establece un plazo máximo para el desarrollo o la construcción prioritaria de inmuebles urbanos o en expansión que hagan parte de las prioridades previstas en los Planes de Ordenamiento Territorial. Una vez cumplido el plazo otorgado por el municipio (entre seis meses y dos años), la administración podrá optar por la expropiación o enajenación forzosa de los inmuebles mediante el procedimiento de subasta pública. El precio de base de la enajenación debe ser el 70 % del avalúo comercial del inmueble. En caso en que no haya ofertas en la primera subasta, se cita para una segunda subasta, en cuyo caso el precio base debe ser el 70 % del avalúo catastral. Si en la segunda subasta no se presentaron ofertas admisibles, el municipio debe iniciar los trámites

Tabla 8 **Cuadro resumen del sistema hipotecario**

PREGUNTAS	RESPUESTAS
¿Cuáles son las fuentes de recursos que respaldan el crédito para vivienda?	Los depósitos y fondos bancarios, el Fondo Nacional del Ahorro, con las cesantías que administran y los saldos de las cuentas de ahorro voluntario contractual para independientes (AVC) y recursos públicos; la titularización de cartera de vivienda.
¿Cuál es la fuente principal y su participación en el stock total de crédito para vivienda?	El 86,3 % viene de los fondos administrados por los establecimientos de crédito, compuestos mayoritariamente por depósitos, por la emisión de bonos y por la venta de carteras para titularización.
¿Qué tipos de instituciones otorgan préstamos para vivienda?	Establecimientos crediticios privados (bancos, cajas de compensación, cooperativas, fondo de empleados y de vivienda, y otros colectores de cartera) e instituciones públicas (fondos de ahorro).
¿Cuál es la principal institución y cuál es su participación de mercado?	Los establecimientos crediticios (bancos privados) representaron el 89,29 % de los créditos individuales. Bancolombia es la principal con el 23 % del mercado.
¿Cuál es el tipo de producto crediticio más común para la adquisición de vivienda?	Crédito hipotecario para adquisición de vivienda nueva con tasa fija en pesos. El mayor número de operaciones se otorga a la vivienda no-VIS con una LTV promedio del 48,9 %.
¿Cuáles son las tasas de interés típica (fija, variable y subsidiada, respectivamente)?	Fija: 15,91 %. Variable: 8,24 %. Subsidiada: el porcentaje de subsidio a la tasa varía según el tipo de vivienda. Para VIS (con valor máximo de 150 salarios mínimos mensuales legales vigentes [SMMLV]), el subsidio es de cuatro puntos porcentuales (p.p.), mientras que para VIP (con valor máximo de 90 SMMLV), el subsidio es de 5 p.p. sobre la tasa del crédito o <i>leasing</i> habitacional que varía según establecimiento crediticio.
¿Cuál es la cuota (<i>loan-to-value ratio</i>) típico de los préstamos hipotecarios de vivienda?	52,3 %, diciembre 2023.
¿Cuál es el compromiso de ingresos típico en los créditos hipotecarios para vivienda?	No hay información sobre el típico. El 40 % es el máximo reglamentario para VIS, el 30 % para no-VIS.
¿Qué porcentaje de los créditos contratados durante el año recibieron algún tipo de subsidio?	37,5% % de los créditos de vivienda durante el 2023 fueron viviendas con subsidio.

de la expropiación, cuyo precio indemnizatorio será igual al 70 % de dicho avalúo catastral.

- La tarifa del impuesto predial para los terrenos urbanizables no urbanizados y los urbanizados no edificados, en suelo urbano, establece una tarifa de máximo el 0,033 del respectivo avalúo catastral, superior a las aplicadas a los terrenos urbanizados y construidos de entre el 0,0005 y 0,016.
- La obligación de VIS-VIP establece el uso obligatorio de un porcentaje de suelo útil o urbanizado para VIS y, en algunas reglamentaciones locales, se han definido porcentajes obligatorios de uso de área construida.
- Las cesiones u obligaciones urbanísticas establecen un porcentaje de suelo obligatorio para parques, equipamientos y/o vías o un pago compensatorio en dinero que puede incluir aporte a ampliación de redes de servicios públicos.
- Los derechos de construcción y desarrollo establecen el cobro por edificabilidades superiores a las básicas definidas.

Colombia cuenta con tres indicadores con impacto en el mercado del suelo: índice de precios de la vivienda nueva (IPVN), índice de costos de la construcción de edificaciones (ICOCED) e índice de valor predial (IVP). La variación total del valor predial para 2023 se incrementó en 4,51 %, al igual que la variación de los costos de construcción para edificaciones residenciales del 7,22 %. Por su parte, la vivienda VIS presentó

una variación anual de 7,37 %, en tanto que la vivienda no-VIS tuvo una variación de 7,17 %. Por su parte, el precio de venta de la vivienda nueva presentó una variación anual de 12,40 %, al comparar el cuarto trimestre de 2023 con el cuarto trimestre de 2022. Algunos municipios cuentan con observatorios de mercado de suelo.

6. INFORMALIDAD, INCLUSIÓN Y SOSTENIBILIDAD

Expertos han identificado que una gran proporción de los hogares en déficit cuantitativo —que, por sus condiciones de pobreza, exclusión y, por lo tanto, con menor posibilidad de acceder a una vivienda formal— son los hogares que solucionan su necesidad habitacional en el mercado informal y, luego, terminan migrando al déficit cualitativo (Camargo *et al.*, 2022). Esta informalidad hoy en día tiene varias caras, desde las típicas invasiones de terrenos organizadas o espontáneas, violentas o con autorización, en la que los hogares se toman directamente los suelos que van a ocupar, hasta el loteamiento ilegal, por un agente propietario o no del suelo que realiza transacciones informales de lotes con dotaciones mínimas o inexistentes. Pero también existen otras formas más complejas como la ocupación de edificaciones en zonas centrales (edificios vacíos, patrimonios históricos), densificación de los asentamientos formales e informales, la informalización de las zonas surgidas legalmente y alquiler informal, entre otros. Con base en lo anterior, se identifica que tanto el país como las ciudades cuentan con muy poca información sobre el

mercado informal de vivienda y suelo. Bogotá cuenta con un procedimiento desde el año 2003 denominado “polígonos de monitoreo” que tiene como fin “identificar, georreferenciar, caracterizar y actualizar las ocupaciones existentes y, a su vez, prevenir la aparición de nuevos desarrollos en estas áreas”, mediante el cual se han identificado 5.644 polígonos en suelos urbanos o rurales, en suelo de protección o en riesgo con 29.467 ocupaciones. En contraste con esta información, la ciudad no cuenta con información sobre transacciones informales de vivienda o suelo, alquileres informales, ocupaciones informales de edificaciones existentes o patrimonios históricos.

Colombia no cuenta con el concepto de “viviendas deficientes” como un concepto diferente al del déficit cualitativo. Sin embargo, en 2023 el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) identifica mediante la encuesta nacional de calidad de vida (ECV) que, del total de hogares del país, el 24 % no cuenta con alcantarillado, el 10 % no cuenta con acueducto y el 1,2 % no cuenta con ningún servicio (electricidad, acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, gas natural ni teléfono fijo). En el ámbito rural, los porcentajes son mayores: la vivienda sin acceso a alcantarillado llega al 84,1 %, mientras que el 4,8 % no cuenta con ningún servicio. Es importante señalar que el país no cuenta con una identificación de asentamientos informales ni hogares, ni hogares localizados en suelos de protección o en riesgo. Esta información debe identificar en la escala local en los municipios en el marco de los planes de ordenamiento territorial, lo cual es una limitante para la política de vivienda en relación con una definición de línea base, priorización, presupuestación y seguimiento.

Desde el enfoque de inclusión, se identifica que, del total de los créditos desembolsados en 2023, el 47,8 %, se otorgó a hombres, el 52,1 % a mujeres y el 0,2 % a otros.

Sobre la sostenibilidad de la vivienda, se identificó que no existe un registro único de viviendas con certificaciones de sostenibilidad, sin embargo, la Cámara de Comercio de Colombia que opera y promueve la certificación EDGE tiene identificados 240.000 viviendas certificadas a junio de 2024 de las cuales, según dicha cámara, cerca del 80 % son VIS,

Tabla 9 **Tabla resumen de indicadores**

INDICADOR	AÑO: 2023
Tasa de inflación	9,28 %
Tasa de desempleo	10,20 %
Tasa de informalidad del laboral	56,30 %
Stock de crédito hipotecario de vivienda/PIB	8,95 %
Inversión pública en vivienda/PIB	0,25 %
Spread bancario	13,07 %
Déficit cuantitativo/stock de domicilios urbanos	3,11 %
Déficit cualitativo/stock de domicilios urbanos	16,59 %
Tasa de propiedad de vivienda	39,5 %
Índice de asequibilidad de vivienda nacional (compra)	5,0
Índice de asequibilidad de vivienda nacional (alquiler)	21,5 %
Tasa de variación del índice de precios de venta	12,4
Tasa de variación del índice de precios de alquiler	13,12
Domicilios sin titulación formal respecto al stock de domicilios	3,1

mientras que el Consejo Colombiano de Construcción sostenible promueve la certificación LEED. Por otro lado, según Asobancaria, en 10 años Colombia pasó de un proyecto certificado a 258 en 2022. Para marzo del mismo año, el 6,9 % de los proyectos de vivienda en Colombia contaban con una certificación de sostenibilidad, de los cuales el 83 % fueron EDGE.

PERSPECTIVAS, TENDENCIAS Y PROYECCIONES

La tendencia en la disminución en las tasas de crédito hipotecario continuará en 2024, lo cual podría promover la ampliación del volumen y las operaciones contratadas de créditos hipotecarios. Sin embargo, esto dependerá de la inversión pública en subsidios a vivienda nueva y en los cambios del valor de las viviendas. En el caso en el que se genere una retracción de las fuentes de fondeo de los subsidios a la vivienda nueva, disminuiría la demanda por compra y aumentaría la demanda por arriendo en los hogares de menores ingresos y para los estratos altos, podría aumentar la demanda por compra.



Costa Rica

Por **Minor Rodríguez** y **Alexander Sandoval**

EN RESUMEN

- Los retos más importantes del país son la atención a 576 asentamientos informales en los que habitan 64.128 hogares, lo que representa 183.227 personas en condiciones infrahumanas, con servicios de mala calidad, estructuras en mal estado edificadas sin materiales ni procesos de construcción adecuados.
- El déficit habitacional urbano es de 127.452 y el total es de 165.517 unidades, que representa el 9,3 % del total del total de hogares. Las viviendas en estado regulares (con problemas no estructurales, pero sí por mejorar) es de 770.830 unidades, lo que significa un 43,3 %. Las viviendas en mal estado suman 136.778 y las regulares ascienden a 616.616 unidades.
- Y, finalmente, un tercer desafío es disminuir la brecha entre la oferta de la demanda para las familias de ingresos medios. Las viviendas asequibles representan solo el 14 % de la oferta de vivienda en el mercado inmobiliario de condominios. El 86 % de las soluciones de vivienda en proyectos se ofrecen para los deciles VIII, IX y X, es decir casi el 90 % de las soluciones están pensadas para satisfacer las necesidades del 30 % de la población.

1. PANORAMA GENERAL: ASPECTOS MACROECONÓMICOS Y DEMOGRÁFICOS

Costa Rica tuvo una variación interanual del 4,2 % del PIB en el segundo trimestre del 2024, aunque más moderado que en el trimestre previo. Se evidencia el buen desempeño de la economía, pues no solo superó el crecimiento promedio en los años previos a la pandemia (3,8 % entre 2010 y 2019), sino también el que han mostrado los principales socios comerciales del país (2,6 % en 2023 y 2,4 % previsto para 2024) y los países clasificados por el Banco Mundial como de ingreso mediano alto (3,3 % como promedio simple para 2024).

Costa Rica es el quinto país más poblado de América Central, con poco más de 5,2 millones de habitantes. Etnográficamente, los pobladores de esta nación centroamericana configuran un multirracial crisol de razas: pues resultan de un extenso mestizaje entre indígenas, españoles, sefarditas y africanos, sin contar las grandes oleadas migratorias de europeos, afroantillanos y asiáticos que ha recibido Costa Rica a lo largo de su historia. Actualmente, el país es uno de los mayores

receptores de emigrantes de América Latina y el principal destino migratorio de América Central, además de poseer las comunidades de budistas, estadounidenses, franceses, italianos y polacos más grandes del istmo y albergar unas de las más grandes comunidades centroamericanas de alemanes, musulmanes, judíos y chinos.

2. ACCESO A LA VIVIENDA PARA EL SEGMENTO DE INTERÉS SOCIAL

El bono familiar de vivienda es un programa mediante el cual el Estado otorga una donación en forma solidaria a las familias de escasos recursos económicos, personas con necesidades especiales, mujeres jefas de hogar y personas adultas mayores para que, aunado a su capacidad de crédito, solventen su necesidad de vivienda. El monto del bono familiar de vivienda es inversamente proporcional a los ingresos familiares. El trámite se lleva a cabo por medio de alguna entidad autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) (Ley 7052).

Para las personas adultas mayores y personas con discapacidad que no conformen un núcleo familiar y cuyos ingresos mensuales no sean superiores a un salario y medio de un obrero no especializado de la industria de la construcción, se otorga un beneficio adicional debido a su condición, un monto mayor al máximo establecido para los bonos ordinarios. Por encima de este límite y hasta el máximo de seis salarios mínimos mensuales, el monto del bono se define en relación con el ingreso bruto mensual familiar, según la reglamentación del Banco Hipotecario de la Vivienda.

Para familias que no cuentan con lote propio, tienen ingresos familiares bajos y cuyo estudio socioeconómico establece que viven en situación de extrema necesidad, existe el Programa de Bono Especial, al cual se puede acceder en forma individual o como parte de un proyecto de vivienda.

Se trata de bonos de vivienda al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), los cuales se dirigen a familias calificadas en extrema necesidad y situación de emergencia o erradicación de tugurios y asentamientos en precario. En este tipo de bonos es posible obtener un mayor valor promedio de la solución en comparación con los casos de bono ordinario; sin embargo, esto puede variar según los costos de los diferentes proyectos.

3. MERCADO DE VIVIENDA

Con base en la información de los proyectos tramitados ante el Colegio de Ingenieros y de Arquitectos (CFIA) durante los años 2021 y 2023, se obtienen los datos de 288 proyectos de vivienda horizontal y vertical (incluidos lotes y proyectos de interés social), de los cuales el 24 % se encuentra en la provincia de Guanacaste, el 23 % en San José, el 16 % en Puntarenas, un 13 % en Heredia y el mismo porcentaje para Alajuela, el 10 % en Cartago y solo un 1 % en Limón. Esta representa una producción anual entre 23.000 a 25.000 unidades habitacionales cada año, en las que las viviendas sociales representaron alrededor de 8.300 casas en el período de 2023.

El 44 % de los proyectos de vivienda en venta se encuentra en San José, el 24 % en Heredia, el 11 % en Alajuela, el 9 % en Puntarenas, así como un 5 % tanto para Cartago como para Guanacaste, y solo un 2 % en Limón. De los 89 proyectos en venta en San José, el 65 % se ubica en el oeste (desde Sabana hasta Mora), el 19 % en el este, un 9 % en el norte y solo un 7 % en el sur. Lo que significa una importante concentración en la Gran Área Metropolitana.

De las opciones más económicas, el apartamento más barato se encuentra en Alajuela, con un costo de USD 71.000 y con un tamaño de 43 m², mientras que el de mayor precio está en Guanacaste, en USD 204.000 y con 65 m². Por su parte, la casa de menor precio está en la provincia de Heredia, con un costo de USD 72.142 y 70 m²; la de mayor valor está en Guanacaste, en USD 369.000 y con 140 m².

4. MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO DE VIVIENDA

La oferta de créditos para vivienda, tanto en colones como en dólares, en los diferentes bancos públicos y privados indica que el porcentaje promedio de financiamiento es de un 86 % con respecto al valor del avalúo; en cuanto el LTV típico de la primera hipoteca es un poco más bajo, cerca de 80 %. La relación cuota-ingreso promedio es elevada, de un 50 %. El plazo máximo es de 30 años. Se estiman gastos de formalización promedio del 5,80 % sobre el valor del préstamo.

La tasa de interés activa negociada del sector financiero fue del 9,27 % para actividades inmobiliarias en promedio en el 2023, según el Banco Central de Costa Rica (tasa activa negociada [TAN], por actividad económica y por grupo de intermediario financiero, en colones). La tasa de interés promedio de los créditos hipotecarios para adquisición de vivienda fue de 11,2 %.

El Banco de Costa Rica, así como las Mutuales de Alajuela y Cartago, ofrecen programas de financiamiento para viviendas nuevas, usadas o compra de lote, en los que se aplica el bono diferido otorgado por el Banco Hipotecario de la Vivienda.

5. MERCADO DEL SUELO URBANO

El mercado del suelo urbano está dominado fundamentalmente por los promotores inmobiliarios con base en precios regidos por la oferta y la demanda, el papel del Estado es ausente por completo, no existen estrategias ni mecanismos

Tabla 10 Cuadro resumen del sistema hipotecario

PREGUNTAS	RESPUESTAS
¿Cuáles son las fuentes de recursos que respaldan el crédito para vivienda?	Depósitos bancarios, cuentas de ahorro, fondos especiales de carácter público (bonos de vivienda).
¿Cuál es la fuente principal y su participación en el stock total de crédito para vivienda?	Depósitos bancarios: 59,59 %.
¿Qué tipos de instituciones otorgan préstamos para vivienda?	Bancos públicos y privados, mutuales de ahorro y préstamo, fundaciones cooperativas, asociaciones solidaristas.
¿Cuál es la principal institución y cuál es su participación de mercado?	Banco Nacional de Costa Rica: 22,40 %.
¿Cuál es el tipo de producto crediticio más común para la adquisición de vivienda?	Amortización integral a tasa de interés variable. En el caso de colones referenciada a la tasa básica y para dólares prime rate.
¿Cuáles son las tasas de interés típicas (fija, variable y subsidiada, respectivamente)?	La tasa típica variable es de 11,2 %.
¿Cuál es la cuota (<i>loan-to-value ratio</i>) típica de los préstamos hipotecarios de vivienda?	86 % del valor de avalúo del inmueble.
¿Cuál es el compromiso de ingresos típico en los créditos hipotecarios para vivienda?	La relación cuota/ingreso promedio es de un 50 %.
¿Qué porcentaje de los créditos contratados durante el año recibieron algún tipo de subsidio?	28 %.

de cobro de plusvalías, ni ningún otro instrumento en que el Estado intervenga para dar acceso al suelo a los sectores de población de ingresos menores y medios, más que el subsidio de vivienda.

Los planes reguladores que son los instrumentos utilizados por los municipios no están actualizados a la realidad y, actualmente, de los 82 cantones del país, 40 cuentan con plan regulador (48,7 %), el 51 % de los planes se aprobaron antes del 2000, mientras que 21 consideran todo el territorio del cantón, también 21 cuentan con viabilidad ambiental de SETENA y cuatro cuentan con matriz de vulnerabilidad hidrogeológica. Hoy 15 cantones en el país no han iniciado ningún proceso y existen 99 planes costeros vigentes y cuatro en proceso.

6. INFORMALIDAD, INCLUSIÓN Y SOSTENIBILIDAD

El país cuenta con 576 asentamientos informales, de los cuales solo 10 son de gran tamaño (más de mil unidades) y los demás se acercan a 100 predios y viviendas. El 90 % de estos asentamientos se concentran en la Gran Área Metropolitana.

En materia de inclusión, existen políticas orientadas al subsidio para los adultos mayores, personas con discapacidad y poblaciones indígenas, así como para afrodescendientes. El subsidio de vivienda se otorga en más del 50 % a las mujeres. Los extranjeros con residencia en el país son postulantes de estos mismos recursos.

En el país existen incentivos de tasas de interés y acceso al crédito para las unidades que tengan consideraciones ambientales y de sostenibilidad.

PERSPECTIVAS, TENDENCIAS Y PROYECCIONES

Los retos del país en términos de atención a los asentamientos precarios, la reducción del déficit cualitativo, y la disminución

Tabla 11 **Tabla resumen de indicadores**

INDICADOR	AÑO: 2023
Tasa de inflación	0,53 %
Tasa de desempleo	7,3 %
Tasa de informalidad del laboral	45 %
Stock de crédito hipotecario de vivienda/PIB	13,6 %
Inversión pública en vivienda/PIB	0,02 %
Spread bancario	4,03 %
Déficit cuantitativo/stock de domicilios urbanos	0,7%
Déficit cualitativo/stock de domicilios urbanos	8,6 %
Tasa de propiedad de vivienda	82 %
Índice de asequibilidad de vivienda urbana (compra)	—
Índice de asequibilidad de vivienda urbana (alquiler)	—
Tasa de variación del índice de precios de venta (nacional)	9,5 %
Tasa de variación del índice de precios de alquiler (nacional)	7,50 %
Domicilios sin titulación formal respecto al stock de domicilios	3,6 %

de la brecha entre la oferta y la demanda principalmente para las familias de ingresos medios parecen no tener respuesta en el corto plazo, ya que no existen programas bien estructurados para responder a estas necesidades de habitabilidad por parte del Estado.

El Sistema Financiero Nacional (que canaliza los subsidios del Estado) para la Vivienda se ha visto afectado por las disminuciones constantes del presupuesto por parte del Gobierno.

No existen iniciativas ni programas para la vivienda en alquiler ni políticas claras para el acceso y buen uso del suelo urbano; a su vez, la planificación y la presencia de los municipios es muy limitada en el sector de la vivienda. La proyección será seguir manteniendo el mismo déficit cuantitativo promovido por nivel actual de producción de vivienda y la disminución sostenida de la cantidad de hogares.



Ecuador

Por **Jessenia Cazco**

EN RESUMEN

- En 2023, las bajas tasas de inflación (1,4 %) y desempleo (3,6 %) son buenos indicadores para el desarrollo del mercado de vivienda, pero la alta informalidad laboral (56 %) limita el acceso al crédito que solo es accesible por los ingresos formales.
- El déficit habitacional cuantitativo representa casi el 7 % del stock total de viviendas. En cuanto al cualitativo, un tercio (33 %), y solo el 34,2 % de las nuevas viviendas son accesibles para familias de bajos ingresos, debido a las altas tasas de interés, lo que aumenta los desafíos para la asequibilidad.
- Como resultado, se observa un crecimiento moderado en los precios de alquiler y venta a nivel nacional, en línea con la inflación o incluso debajo. Sin embargo, ha habido incrementos más elevados en los precios de venta en Guayas, la ciudad más populosa. La producción de viviendas también se ve limitada por la escasez de financiamiento y el elevado costo del suelo.
- El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) controla el 62,9 % del mercado hipotecario. Las tasas de interés típicas varían entre el 9,91 % y el 10,4 %, con solo un 15 % de los créditos en un marco de recepción de subsidios.
- La expansión urbana desordenada y la alta informalidad en las zonas periféricas, caracterizadas por la falta de infraestructura básica, dificultan el desarrollo de viviendas formales.
- La informalidad en la tenencia de la tierra afecta al 60 % de las viviendas urbanas. Menos del 10 % de las nuevas construcciones son “viviendas verdes”.

1. PANORAMA GENERAL: ASPECTOS MACROECONÓMICOS Y DEMOGRÁFICOS

En 2023, Ecuador mantuvo una tasa de inflación baja en torno al 1,4 %, y el desempleo se situó en un 3,6 %. Sin embargo, el país enfrenta un alto nivel de informalidad laboral, que afecta al 56 % de la población económicamente activa. Esto implica

que una gran parte de la fuerza laboral no tiene acceso a los beneficios sociales formales o la capacidad de acceso al crédito hipotecario formal.

2. ACCESO A LA VIVIENDA PARA EL SEGMENTO DE INTERÉS SOCIAL

El acceso a la vivienda sigue siendo un desafío para las familias de bajos ingresos en Ecuador. En 2023, se estimó el déficit cuantitativo de viviendas urbanas en casi 287 mil domicilios, y el cualitativo en casi 1,4 millones, déficits significativos para un total de 4,16 millones de hogares urbanos. Además, solo el 34,2 % de las nuevas viviendas urbanas eran accesibles para familias de ingresos bajos. Incluso las tasas de interés típicas son aproximadamente el 9,9, lo cual sigue siendo elevado para muchas familias de escasos recursos.

Las políticas habitacionales en Ecuador han intentado abordar el déficit cuantitativo de viviendas con la nueva producción. No obstante, los recursos destinados a la vivienda de interés social (VIS), tanto públicos como privados, han sido limitados. Aunque se ha incrementado la actividad del sector público y privado en la construcción de viviendas, la falta de incentivos fiscales ha limitado significativamente el impacto de estos esfuerzos.

3. MERCADO DE VIVIENDA

El mercado de vivienda en Ecuador experimentó un crecimiento moderado en 2023, con la producción de aproximadamente 41.400 nuevas viviendas y la emisión de 22.900 permisos de construcción adicionales. Comparado con años anteriores, este crecimiento refleja una tendencia de desaceleración que se debe a múltiples factores.

Sin embargo, la producción de viviendas se ha visto limitada sobre todo por la alta dependencia del mercado de crédito en el BIESS y las restricciones en las opciones de crédito asequible para la población con ingresos informales. Este desafío es particularmente pronunciado en áreas urbanas, donde la demanda de vivienda es mayor y las opciones de financiamiento son insuficientes para cubrir la necesidad.

4. MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO DE VIVIENDA

Las carteras hipotecarias en Ecuador cerraron 2023 con aproximadamente USD 4,600 millones, con el BIESS en control del 62,9 % de este mercado. En comparación con años anteriores, hubo un crecimiento moderado en el volumen total de créditos hipotecarios, lo que refleja una leve expansión del mercado de crédito.

La tasa de morosidad en la cartera de crédito hipotecario se mantuvo en torno al 5,6 %, aunque esta cifra disminuye al 3,3 % en términos de cantidad de contratos de crédito.

Las tasas de interés para créditos hipotecarios oscilaron en torno del 9,91 % según el tipo de préstamo y la institución otorgante.

5. MERCADO DEL SUELO URBANO

El mercado del suelo urbano en Ecuador se enfrenta a varios desafíos, principalmente relacionados con la expansión urbana desordenada y la alta incidencia de informalidad. En 2023, se observó un crecimiento continuo de las ocupaciones informales, especialmente en las zonas periféricas de las ciudades, lo que ha generado un entorno en el que la regulación y planificación urbanística son insuficientes para satisfacer la demanda de vivienda formal. A pesar de los esfuerzos

gubernamentales por regularizar estas áreas y promover la densificación en sectores estratégicos, la falta de infraestructura básica sigue siendo un obstáculo significativo para el desarrollo de proyectos habitacionales formales. La intervención pública en el mercado del suelo ha sido limitada, con un impacto marginal en la reducción de la especulación y en la promoción de un uso más eficiente del suelo disponible.

6. INFORMALIDAD, INCLUSIÓN Y SOSTENIBILIDAD

La informalidad en la tenencia de la tierra afecta al 60 % de las viviendas urbanas en Ecuador, lo que limita el acceso a créditos formales y a servicios básicos. En cuanto a la sostenibilidad, menos del 10 % de las nuevas construcciones en 2023 fueron calificadas como “viviendas verdes”, a pesar de los incentivos regulatorios. La inclusión financiera también sigue siendo un desafío, especialmente para mujeres y grupos étnicos minoritarios.

PERSPECTIVAS, TENDENCIAS Y PROYECCIONES

Las proyecciones indican que la demanda de viviendas en Ecuador continuará en aumento, impulsada por la urbanización, que actualmente es del 63,1 %, una cifra baja en comparación con otros países de la región, y el crecimiento demográfico. Sin embargo, la persistente informalidad y la limitada capa-

Tabla 12 Cuadro resumen del sistema hipotecario

PREGUNTAS	RESPUESTAS
¿Cuáles son las fuentes de recursos que respaldan el crédito para vivienda?	Aportes afiliados al IESS: contribuciones de los empleados y de los empleadores, recursos públicos y préstamos de organismos multilaterales, recursos de mutualistas.
¿Cuál es la fuente principal y su participación en el stock total de crédito para vivienda?	Aportes afiliados al IESS en el BIESS, que administra los fondos previsionales del IESS.
¿Qué tipos de instituciones otorgan préstamos para vivienda?	<ul style="list-style-type: none"> Bancos privados: ofrecen una variedad de productos hipotecarios destinados a diferentes segmentos de la población. Cooperativas de ahorro y crédito: proveen financiamiento para vivienda, que atienden principalmente a segmentos más amplios y diversos de la población. Mutualistas: instituciones cuyo enfoque principal es la otorgación de créditos para la adquisición de viviendas. BIESS: no es un banco comercial; es una institución de seguridad social que se enfoca en otorgar créditos hipotecarios a sus afiliados y jubilados.
¿Cuál es la principal institución y cuál es su participación de mercado?	BIESS, con una participación de mercado del 62,9 %, que se enfoca principalmente en créditos hipotecarios para afiliados y jubilados.
¿Cuál es el tipo de producto crediticio más común para la adquisición de vivienda?	Los créditos hipotecarios a tasa variable. Estos créditos permiten que la tasa de interés se ajuste periódicamente en función de las condiciones del mercado, lo que puede generar fluctuaciones en los pagos mensuales.
¿Cuáles son las tasas de interés típicas (fija, variable y subsidiada, respectivamente)?	Las tasas de interés típicas en Ecuador son variables, en torno de 9,9 % y de 4,99 % cuando subsidiada.
¿Cuál es la cuota (<i>loan-to-value ratio</i>) típico de los préstamos hipotecarios de vivienda?	El <i>Loan-to-Value</i> (LTV, por sus siglas en inglés) más común para los préstamos hipotecarios en Ecuador es del 80 %.
¿Cuál es el compromiso de ingresos típico en los créditos hipotecarios para vivienda?	El 30 % es un límite comúnmente utilizado, las familias buscan maximizar el monto del préstamo.
¿Qué porcentaje de los créditos contratados durante el año recibieron algún tipo de subsidio?	Aproximadamente, el 15 % de los créditos hipotecarios contratados durante el año recibieron algún tipo de subsidio.

Tabla 13 **Tabla resumen de indicadores**

INDICADOR	AÑO: 2023
Tasa de inflación	1,4 %
Tasa de desempleo	3,6 %
Tasa de informalidad del laboral	55,7 %
Stock de crédito hipotecario de vivienda/PIB	3,87 %
Inversión pública en vivienda/PIB	0,03 %
Spread bancario	5,28 %
Déficit cuantitativo/stock de domicilios urbanos	6,89 %
Déficit cualitativo/stock de domicilios urbanos	33,04 %
Tasa de propiedad de vivienda	61 %
Índice de asequibilidad de vivienda urbana (compra)	4,25
Índice de asequibilidad de vivienda urbana (alquiler)	17,7%
Tasa de variación del índice de precios de venta (nacional)	-0,26 %
Tasa de variación del índice de precios de alquiler (nacional)	1,4 %
Domicilios sin titulación formal respecto al stock de domicilios	—

cidad de financiamiento seguirán siendo los principales obstáculos. Se espera que las políticas gubernamentales se enfoquen en mejorar la asequibilidad y regularizar el mercado del suelo urbano, para así enfrentar el déficit habitacional y promover un desarrollo urbano más sostenible.



El Salvador

Por **Edgar Alexander Renderos Pineda**

EN RESUMEN

- El Salvador se encuentra en una coyuntura ventajosa para el mercado inmobiliario, con zonas de presión urbanística metropolitana importante y con una apuesta clara a la tipología de condominio vertical privado. Los modelos exitosos de vivienda social vertical producidos principalmente en el Centro Histórico de San Salvador por la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL) a través del cooperativismo de vivienda presentan una oportunidad para el desarrollo de vivienda social vertical.
- El alza del precio de todas las tipologías habitacionales ya no es coincidente actualmente con la oferta de productos crediticios tanto estatales como del sector privado y el precio promedio nacional de viviendas es un 77 % superior al techo máximo de la cobertura de crédito estatal.
- Existe actualmente un 48,4 % de la población que no es propietaria de su vivienda y un 53,3 % que se encuentra clasificado en algún nivel de pobreza monetaria. A su vez, existe un 68,5 % de la población con ingresos provenientes del sector informal.
- A la luz de todo lo anterior, la falta de una ley nacional de vivienda y hábitat se convierte en una oportunidad para diseñar formas de acceso a vivienda social que respondan al gran porcentaje de la población con dificultades de acceso, así como también para regular el mercado de alquiler inmobiliario y para generar incentivos a los desarrolladores para la ejecución de proyectos habitacionales de interés social.

1. PANORAMA GENERAL: ASPECTOS MACROECONÓMICOS Y DEMOGRÁFICOS

El Salvador es un país centroamericano con una extensión territorial de 21.040,79 km² y con una población de 6,4 millones de habitantes, de la cual el 75 % es urbana. El Área Metropolitana de San Salvador es la más poblada con un 28,7 % de la población nacional y una extensión de 652,31 km² (OPAMSS, 2021). A partir de esto se desprende que la mayor concentración urbana se encuentra en el 3,1 % del territorio del país.

El ámbito laboral se encuentra altamente marcado por su tasa de informalidad (68,5 %) y una tasa de subempleo (37,6 %) que definen la fuente de ingresos familiares, la cual oscila en promedio mensual de USD 700,94 a nivel nacional y de USD 816,61 a nivel urbano (ONEC, 2024). Adicionalmente, el precio de la canasta básica urbana ronda los USD 262,17 con un aumento del 29,55 % en los últimos cinco años, la cual representa entonces un 32,1 % del salario promedio urbano pero un 71,8 % del salario mínimo familiar. Este último dato es la realidad para más del 26,6 % de las familias que se encuentran por debajo del umbral de pobreza.

2. ACCESO A LA VIVIENDA PARA EL SEGMENTO DE INTERÉS SOCIAL

La participación de la inversión estatal en vivienda asciende a los USD 22,39 millones, lo cual equivale a un 0,25 % del presupuesto general de la nación. Sin embargo, según MIVI (2023) y FUNDASAL (2023), el Ministerio de Vivienda ha logrado colocar 344 créditos en el último año contra los 720 nuevos créditos otorgados por FUNDASAL para el mismo período por lo que se destaca la labor de las ONG para proveer vivienda social a grupos desfavorecidos.

Adicionalmente, ante la inexistencia de una ley de vivienda y hábitat —que pueda garantizar incentivos para la construcción de vivienda social para los desarrolladores privados, que reconozca métodos alternativos para obtener una vivienda formal y que pueda articular efectivamente un sistema nacional de vivienda de forma que los esfuerzos interinstitucionales se puedan coordinar—, las condiciones de acceso a la vivienda social se ven limitadas en principal medida a los créditos hipotecarios tradicionales de bancas de primer nivel, a la oferta de las instituciones estatales especializadas en el tema (FSV, FONAVIPO y BANDESAL) o a través de modelos de vivienda social promovidos por ONG. Es relevante fortalecer todas estas opciones en cuanto están dirigidas a públicos diversos; para el caso de los programas estatales, estos cubren un rango de USD 50.000 hasta USD 150.000 para vivienda nueva o usada, y hasta USD 40.000 para vivienda social, e incluyen a familias con ingresos inferiores a los cuatro salarios mínimos; mientras que la banca tradicional no tiene un límite en cuanto al crédito hipotecario a solicitar,

siendo la única restricción la capacidad adquisitiva de las familias, lo cual, sin embargo, no incluye al sector informal.

En cualquier caso, las familias que optan por acceder a una vivienda de interés social limitan su participación por temas de calificación como sujetos de crédito, principalmente aquellas del sector de ingresos informales; la baja capacidad adquisitiva producto de las limitantes del subempleo y a los niveles de pobreza que según ONEC (2024) ubican a un 26,6 % de la población en la pobreza total, el 18,1 % en la pobreza relativa y a un 8,6 % de la población en la pobreza extrema.

3. MERCADO DE VIVIENDA

Con un parque habitacional de 1,6 millones de viviendas urbanas, un déficit cuantitativo del 1,6 % y un 48,4 % de la población que no es propietaria de su vivienda, el mercado inmobiliario tiene una alta demanda, además de otros factores de desarrollo urbano (UIF, 2024), tales como: un crecimiento de vivienda residencial especialmente en zonas urbanas consolidadas como San Salvador; la vinculación existente con el desarrollo de proyectos comerciales, edificios de oficinas y complejos empresariales, los cuales aceleran la dinámica habitacional en torno a estas zonas; la expansión del turismo sobre todo en las zonas costeras que promueve el uso de vivienda de alquiler; el impacto de la tecnología como instrumento para comercializar de forma más eficiente todas las ofertas habitacionales y los sensibles niveles de seguridad en zonas residenciales que mejoran el escenario para la compraventa inmobiliaria.

En cuanto a los niveles de plusvalía por mejoras en zonas urbanas y los altos niveles de especulación inmobiliaria, los precios de los inmuebles han adquirido niveles históricamente altos, los cuales a nivel nacional representan un promedio de venta de USD 265.500 y de USD 1.578 para el alquiler.

A nivel metropolitano, existe una tendencia importante de proyectar condominios residenciales verticales privados en las zonas de presión urbanística en terrenos que originalmente estaban configurados para viviendas horizontales de estratos elevados, esta práctica ha encarecido el suelo en zonas con altas plusvalías y ha generado una oferta habitacional vertical que en el último año se ha traducido en 162 proyectos similares para el Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS, 2024).

4. MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO DE VIVIENDA

El crédito hipotecario se constituye como la principal fuente de acceso a la vivienda formal en El Salvador, con un total de USD 2.979,4 millones en cartera, cuya institución principal es una banca privada con el Banco Cuscatlán englobando el 32,58 % de este valor, seguido de otros bancos. También se

han identificado las inversiones públicas, de fondos especiales y, por fin, la existencia de fondos de bursatilización privados; sin embargo, con respecto a este último, los datos no son accesibles de forma pública.

Las condiciones específicas de acceso a créditos hipotecarios en el Banco Cuscatlán especifican como requisito ser asalariado o profesional independiente con capacidad de demostrar ingresos mensuales, por lo que se excluye al sector informal; tener ingresos mensuales mínimos de USD 750 — cercano al promedio— y ser mayor de edad. El monto de crédito cobra hasta 90 % del precio de vivienda y extienden un plazo de hasta 30 años para pagar la deuda. Lo cual pone de manifiesto las dificultades de acceso a la vivienda para aquella población cuyo medio de vida depende de la informalidad o el subempleo y cuya forma de acceso a la vivienda no puede ser a través de un crédito hipotecario tradicional.

Las tasas de interés nominal se ubican desde el 6,95 % (+IUUV), lo que depende del perfil crediticio del solicitante, y el interés efectivo anual máximo es del 23,31 %; adicionalmente, se realizan recargos por comisión de servicios en la escrituración que van desde un mínimo de USD 400 + IVA hasta un máximo del 2 % del monto otorgado; se ofrece además un seguro de deuda y daños asociados al crédito. Este escenario describe una cuota mensual para una vivienda de USD 50.000 de USD 297,88, lo que equivale al 42,5 % del ingreso familiar promedio nacional; sin embargo, la capacidad de endeudamiento se calcula sobre la base del 30 %, situación que dificulta aún más el acceso de vivienda para los segmentos sociales.

5. MERCADO DEL SUELO URBANO

En El Salvador existe actualmente, y desde finales del año 2022, una tendencia al alza en el valor inmobiliario, esto impacta directamente sobre el valor del suelo. Estos datos están presentados por el Observatorio Metropolitano (OPAMSS, 2022), el cual determinaba valores de suelo rural desde menos de USD 35,75 hasta USD 143 el m², de suelo en expansión con valores que iban desde USD 35,75 hasta USD 429 el m² y e suelo con actividad habitacional en el que se ubicaban precios hasta más de USD 1.100 el m² en zonas de presión urbanística. Aunque no existen datos actualizados de estas variaciones por el Observatorio, la Cámara Salvadoreña de la Construcción identifica valores de USD 910,71 por m² para zonas periféricas, USD 503,41 el por m² para centralidades urbanas y USD 226,71 por m² para VIS.

Siempre acotados al Área Metropolitana de San Salvador, el Esquema Director (OPAMSS, 2024), y el reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (RLDOT-AMSS, 2023) establecen dentro de sus tratamientos urbanísticos y compensaciones consideraciones especiales para viviendas de interés social y tratamientos integrales para el mejoramiento integral de barrios.

Tabla 14 **Cuadro resumen del sistema hipotecario**

PREGUNTAS	RESPUESTAS
¿Cuáles son las fuentes de recursos que respaldan el crédito para vivienda?	<ul style="list-style-type: none"> El <i>wholesale</i>, los préstamos internacionales, los depósitos, las <i>securities</i> y también los fondos FSV y FONAVIPO.
¿Cuál es la fuente principal y su participación en el stock total de crédito para vivienda?	<ul style="list-style-type: none"> <i>Wholesale</i> por medio de Atlántida Capital S. A., gestora de fondos de inversión con un 85,14 %.
¿Qué tipos de instituciones otorgan préstamos para vivienda?	<ul style="list-style-type: none"> Banca privada, bancos cooperativos, sociedades de ahorro, ONG y las instituciones estatales autónomas para el acceso a vivienda (Fondo Social para la Vivienda y FONAVIPO).
¿Cuál es la principal institución y cuál es su participación de mercado?	<ul style="list-style-type: none"> El Banco Cuscatlán de El Salvador S. A. con un 32,58 % de cuota de mercado.
¿Cuál es el tipo de producto crediticio más común para la adquisición de vivienda?	<ul style="list-style-type: none"> Dato no disponible.
¿Cuáles son las tasas de interés típicas (fija, variable y subsidiada, respectivamente)?	<ul style="list-style-type: none"> Tasa de interés media ponderada general: 18,59 %. Tasa máxima vigente: 26,18 %.
¿Cuál es la cuota (<i>loan-to-value ratio</i>) típica de los préstamos hipotecarios de vivienda?	<ul style="list-style-type: none"> 90 %.
¿Cuál es el compromiso de ingresos típico en los créditos hipotecarios para vivienda?	<ul style="list-style-type: none"> 30 %.
¿Qué porcentaje de los créditos contratados durante el año recibieron algún tipo de subsidio?	<ul style="list-style-type: none"> Dato no disponible.

6. INFORMALIDAD, INCLUSIÓN Y SOSTENIBILIDAD

Los programas de inclusión, sobre todo aquellos diseñados por el Estado a través del Ministerio de Vivienda pretenden cubrir a grupos importantes, dentro de los cuales se destacan los programas de “Casa Joven”, para personas entre 18 y 29 años del sector formal e informal; “Casa Mujer”, para mujeres entre 26 y 50 años indistintamente de su estado familiar y con ingresos menores a los cuatro salarios mínimos; “Aporte y Crédito”, para emprendedores con ingresos mayores a cuatro salarios mínimos con precios entre USD 40.000 y USD 150.000; “Vivienda Social”, dirigido a sectores altamente vulnerables con una cobertura de hasta USD 25.000 y con coberturas de hasta el 100 % del valor del inmueble entre los más representativos.

Con respecto a la infraestructura habitacional, más del 95 % de las viviendas cuentan con energía eléctrica, agua y saneamiento con soluciones tradicionales y, aunque existen planteamientos de sostenibilidad en el Área Metropolitana de San Salvador, como la normativa HAUS (OPAMSS, 2022), estas soluciones no son obligatorias ni existen incentivos claros para su producción, por lo que la implementación de estrategias alternativas de sostenibilidad es dispersa y no está documentada.

En cuanto al mercado informal de viviendas, las lotificaciones ilegales y el mercado interno en asentamientos informales de viviendas precarias existen al margen de la planificación y la regulación. En el AMSS más del 20 % de la población reside en un asentamiento informal que no ha presentado proyectos de mejora física ni integración urbana.

Tabla 15 **Tabla resumen de indicadores**

INDICADOR	AÑO: 2023
Tasa de inflación	4 %
Tasa de desempleo	6,30 %
Tasa de informalidad del laboral	68,5 %
Stock de crédito hipotecario de vivienda/PIB	7,65 %
Inversión pública en vivienda/PIB	0,06 %
Spread bancario	2,53 %
Déficit cuantitativo/stock de domicilios urbanos	1,50 %
Déficit cualitativo/stock de domicilios urbanos	64,50 %
Tasa de propiedad de vivienda	51,6 %
Índice de asequibilidad de vivienda urbana (compra)	—
Índice de asequibilidad de vivienda urbana (alquiler)	—
Tasa de variación del índice de precios de venta	—
Tasa de variación del índice de precios de alquiler	—
Domicilios sin titulación formal respecto al stock de domicilios	13%

PERSPECTIVAS, TENDENCIAS Y PROYECCIONES

La reciente mejora de las condiciones de la infraestructura urbana que provocan un incremento no documentado de las variaciones en precios inmobiliarios superarán aún más la capacidad crediticia para el acceso a la vivienda. Esto ya es perceptible en cuanto los programas estatales de acceso a la vivienda cubren inmuebles de hasta USD 150.000 pero el precio promedio nacional actual ronda los USD 265.000. El nicho de mercado seguirá enfocándose en desarrollos

habitacionales verticales exclusivos y accesibles para personas con ingresos de más de cuatro salarios mínimos, sobre todo en zonas urbanas céntricas (UIF, 2024).

Bajo este contexto existe un 53,3 % de personas (ONEC, 2023) que no podrían acceder a una vivienda, ya sea por no cumplir los criterios de las agencias crediticias o por falta de una oferta de vivienda social adecuada a sus necesidades de acuerdo con los criterios de accesibilidad, asequibilidad y ubicación. Adicionalmente, el crecimiento poblacional en El Salvador ha sido del 0,45 % para el 2023 y San Salvador, el municipio más poblado, ha presentado una desaceleración de más del 50 %, lo que sugiere la concreción de proyectos

habitacionales en municipios aledaños que amplían la oferta de vivienda, pero generan fenómenos de movilidad motorizada y conurbación importantes.

Con respecto a los modelos de vivienda social vertical, estos han mostrado una tendencia positiva, sobre todo aquellos producidos en el Centro Histórico de San Salvador por FUNDASAL, a través del modelo de Cooperativismo de Vivienda por Ayuda Mutua. A nivel constructivo, la viabilidad de estos proyectos se debe a la limitación de alturas a cuatro niveles para no implementar elevadores y a la efectividad que se tienen en la densificación de la tierra ya que se consideran los precios de esta.



México

Por **Sara Topelson** y **Adán Téllez**

EN RESUMEN

- Para México, el 2022 presentó retos para el sector vivienda derivados del incremento en los insumos para la construcción, la caída en la producción de vivienda incrementó los costos finales de venta, además de contabilizar casi nueve millones de viviendas en rezago.
- El porcentaje de viviendas asequibles en relación con el ingreso promedio nacional ha sufrido un continuo decremento: en 2016 era del 50,1 % y en 2022 bajó al 27,6 %, que representa menos de una tercera parte del mercado nacional.
- De 2014 a 2021, el número de viviendas registradas descendió 43,8 %. Durante 2022, la producción de vivienda se redujo 17,31 % en comparación con 2021.
- Durante 2022, la generación de créditos hipotecarios bajó 13,8 % con respecto al 2021, los principales otorgadores de créditos colocaron más de 491 mil créditos y el monto promedio de financiamiento fue superior a los USD 50.000.

1. PANORAMA GENERAL: ASPECTOS MACROECONÓMICOS Y DEMOGRÁFICOS

De 2010 a 2020, la población en México creció a una tasa anual de 1,2 %, alcanzando una población de 126 millones de habitantes, los cuales requieren soluciones habitacionales; en el país se contabilizaron 43,9 millones de viviendas, 35,2 millones de hogares y casi nueve millones de viviendas con rezago.

El año 2022 fue de importantes retos para México y para el sector vivienda derivado de una serie de factores. Entre ellos destaca el incremento de doble dígito en el valor de la mayoría de los insumos para la construcción, lo que desaceleró la producción de vivienda e incrementó el costo final de venta. Frente a esta situación, los organismos promotores de vivienda optaron por modernizar y ampliar sus productos y los inversionistas abrieron un compás de espera, al tiempo que analizaban posibles opciones.

2. ACCESO A LA VIVIENDA PARA EL SEGMENTO DE INTERÉS SOCIAL

En 2022, el precio promedio de una vivienda fue de USD 77.000, y el salario mínimo alcanzó los USD 13 diarios, lo que limitaba la capacidad de las familias para adquirir una vivienda.

Un hogar promedio podía acceder a una vivienda con un precio menor o igual a 3,04 veces su ingreso anual; según información de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH, 2022), el ingreso promedio de un hogar fue poco más de USD 13.000 anuales, lo que significa que el precio promedio equivale a casi seis veces el ingreso.

El porcentaje de viviendas asequibles en relación con el ingreso promedio nacional ha sufrido un continuo decremento: en 2016 era del 50,1 % y en 2022 bajó al 27,6 %, que representa menos de una tercera parte del mercado nacional.

De acuerdo con los ingresos promedio generales de 2022, el primer, segundo y tercer decil (hasta USD 4.212 anuales de ingreso), 30 % de la población no tenía acceso a un crédito hipotecario para comprar una vivienda; es hasta el noveno decil de ingreso (USD 16.581), que constituía únicamente el 55,7 % del mercado hipotecario, que era asequible.

La brecha de asequibilidad a la vivienda se ha incrementado constantemente en la última década, derivada de la eliminación de los subsidios a la vivienda que generaban oportunidades de adquisición de vivienda para la población de menores ingresos.

3. MERCADO DE VIVIENDA

En México, el sector vivienda representa una parte significativa de la economía nacional. En 2022, el sector vivienda era el 5,2 % del PIB, y las actividades asociadas con la vivienda equivalieron a 5,4 % del total de puestos de trabajos reportados en el país.

El Registro Único de Vivienda (RUV) concentra la información estratégica en materia de vivienda en todo el país. El RUV reporta que para 2022 se presentó el menor número de viviendas registradas; al comparar 2014 con 2021, el número de viviendas registradas descendió un 43,8 %.

La producción de vivienda (terminada) en 2022 se ubicó en 135.607 unidades, una reducción del 17,31 % en viviendas a nivel nacional, en comparación al año anterior.

Durante 2022, el tiempo mediano de preparación, construcción y venta (considerados de manera conjunta) rondó los 425 días (un año y dos meses), que es una diferencia de 124 días más que en 2021 (4 meses más).

El Índice de Precios de la Vivienda realizado por la Sociedad Hipotecaria Nacional (SHF) mostró en el cuarto trimestre de 2022 una apreciación de 10,4 % a nivel nacional en comparación con el mismo período de 2021.

La producción de vivienda vertical representó el 26,15 % del total de la oferta habitacional que se construyó en México durante el 2022.

4. MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO DE VIVIENDA

La tasa de interés hipotecaria se mantuvo al alza con un promedio de 10,7 %, ligeramente superior al registrado en 2021, de 10,2 %. En 2022, la economía del país presentó una variación en la inflación anual del 7,8 %, superando los rangos previstos por el Banco de México.

El número total de créditos hipotecarios bajó 13,8 % con respecto al 2021; entre los factores que incidieron en esta baja se encuentra el alza en el monto promedio de crédito de 6,4 % y en el descenso en el indicador de confianza del consumidor de 0,46 %.

Un dato positivo para el sector es el aumento en el empleo, que es el mayor sustento de la demanda por vivienda. El número de asegurados del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) creció de manera constante durante 2022 con tasas alrededor del 4 %.

El índice de morosidad fue de 5,1 %. Este se encuentra en niveles aceptables y ofrece una explicación hacia el bajo crecimiento de la tasa hipotecaria, incrementando la probabilidad de que los flujos de financiamiento continúen por parte del sistema bancario.

Los créditos hipotecarios colocados en el año de 2022 por originador son:

- Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT): es el principal colocador de crédito en el país; en 2022, colocó más de 295.600 créditos, con un cheque promedio de USD 27.600.
- Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSTE): al cierre de 2022, colocó más de 48.000 créditos en diversas modalidades.

- SHF: otorgó 143.000 créditos.

- La Banca Comercial: en su conjunto, se consolidó como otro de los actores principales del mercado hipotecario, colocando más de 147.000 créditos; el monto promedio crediticio aumentó 11,5 %, alcanzando los USD 99.800.

Durante 2022, el monto promedio de financiamiento otorgado por la Banca Comercial, INFONAVIT y FOVISSTE fue superior a los USD 50.000.

Derivado del Programa Nacional de Vivienda 2021-2024, establecido por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), los diversos Organismos Públicos Promotores de Vivienda modificaron sus prioridades, privilegiando la autoconstrucción por encima de la adquisición de vivienda nueva y las reformas a la Ley del INFONAVIT con el otorgamiento de créditos directo a sus derechohabientes sin intermediarios financieros.

5. MERCADO DEL SUELO URBANO

El suelo urbano que integra las ciudades mexicanas se ha transformado continuamente durante las últimas cinco décadas como resultado del crecimiento poblacional y sobre todo de la continua expansión territorial.

La demanda de suelo para todas las actividades urbanas ha transformado a México en un país urbano. En el 2020, el 79 % de la población de México vivía en zonas urbanas; como consecuencia, es urgente planificar, ordenar, gestionar y administrar el suelo urbano.

En general, el precio del suelo urbano se ha incrementado continuamente en las últimas décadas. Desde 2015, el precio del suelo urbano ha tenido un incremento del 139 %, por lo que el suelo es uno de los principales factores de encarecimiento en el mercado inmobiliario principalmente en las grandes ciudades del país y en especial en la Ciudad de México.

Con el objetivo de regular el uso del suelo y garantizar las condiciones mínimas en la ubicación de una vivienda, el INFONAVIT en 2021 publicó las Reglas de Carácter General (RCG); la finalidad era procurar que todo inmueble objeto de crédito contara con la disponibilidad de servicios: ubicado en una zona que contara con infraestructura urbana, cercanía a fuentes de trabajo, a centros de salud, educativos, recreativos y de abasto; así como opciones de movilidad pública.

Es preocupante la desvinculación entre el crecimiento poblacional y la expansión de las manchas urbanas. De acuerdo con el estudio “La expansión de las ciudades de México 1980-2010” (Secretaría de Desarrollo Social, 2011) la población en las zonas urbanas de México en esas tres décadas se duplicó y la extensión de las manchas urbanas creció en promedio

Tabla 16 **Cuadro resumen del sistema hipotecario**

PREGUNTAS	RESPUESTAS
¿Cuáles son las fuentes de recursos que respaldan el crédito para vivienda?	<ul style="list-style-type: none"> Los fondos especiales, principalmente las subcuentas de vivienda de INFONAVIT, con 52,1 % del total al final del 2022.
¿Cuál es la fuente principal y su participación en el stock total de crédito para vivienda?	<ul style="list-style-type: none"> La Banca Comercial otorga crédito en general. INFONAVIT otorga créditos a los empleados de todas las empresas privadas. FOVISSSTE otorga créditos a los trabajadores del sector público. La Banca de Desarrollo, Sociedad Hipotecaria Nacional (SHF) a través de entidades financieras, y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOMES) dan financiamiento a personas que no tienen forma de acreditar sus ingresos tradicionalmente o que no bancarizan el 100 %. Los Institutos de Vivienda Estatales otorgan créditos a personas entre los 18 y 64 años, con un mínimo de ingreso de cinco hasta ocho veces el salario mínimo (variando según el Estado), dentro del límite Estatal.
¿Qué tipos de instituciones otorgan préstamos para vivienda?	<ul style="list-style-type: none"> El INFONAVIT coloca el 52,1 %.
¿Cuál es la principal institución y cuál es su participación de mercado?	—
¿Cuál es el tipo de producto crediticio más común para la adquisición de vivienda?	<ul style="list-style-type: none"> La tasa promedio es de 10,73 %; la tasa típica fija es de 12,6 % y la variable es de 11,3 %. La tasa subsidiada es de 9,17 %.
¿Cuáles son las tasas de interés típicas (fija, variable y subsidiada, respectivamente)?	<ul style="list-style-type: none"> 73,1 %.
¿Cuál es la cuota (<i>loan-to-value ratio</i>) típica de los préstamos hipotecarios de vivienda?	<ul style="list-style-type: none"> 27,51 %.
¿Cuál es el compromiso de ingresos típico en los créditos hipotecarios para vivienda?	<ul style="list-style-type: none"> 70,1 %.
¿Qué porcentaje de los créditos contratados durante el año recibieron algún tipo de subsidio?	<ul style="list-style-type: none"> Dato no disponible.

siete veces. En algunas ciudades esa disparidad ha alcanzado niveles preocupantes, en tanto que la población creció 3,3 veces, el área urbana se incrementó 25 veces.

6. INFORMALIDAD, INCLUSIÓN Y SOSTENIBILIDAD

En México, el derecho a la vivienda está establecido en el Artículo 4.º de la Constitución Política, que dice “toda familia tiene derecho a una vivienda digna y decorosa”. Sin embargo, de 2019 a 2023 la producción de vivienda decreció 26,8 %.

Para la población con menos recursos en México es complejo acceder a una vivienda en el mercado formal, derivado del alto precio de las unidades y la ausencia de productos financieros a su alcance. Por estos y otros motivos, la opción ha sido la vivienda informal a partir de la invasión de predios y/o autoconstrucción, con diseños precarios y fragilidad estructural. Esta vivienda representa para México (estimado) del 40 % al 60 % de la vivienda total del país.

Para los Organismos Promotores de Vivienda, atender el reto de la inclusión en el acceso a la vivienda ha sido prioritario. En 2022, el 57,4 % de los créditos hipotecarios de FOVISSSTE fueron otorgados a mujeres, que anteriormente no tenían

acceso al crédito sin el aval de un familiar asalariado; del total de los apoyos brindados por SHF, 66 % se destinaron a mujeres.

La Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), la Secretaría de Gobernación y la Secretaría del Trabajo y Previsión Social implementaron programas sociales, de los cuales se destaca el Programa de Atención a Víctimas de Conflictos Sociales, que atiende a las comunidades más vulnerables y desfavorecidas y otorga subsidios a la población de menores recursos (55 % para mujeres jefas de hogar y 25,4 % a personas con 65 años o más). A la población indígena, se les destinó uno de cada tres subsidios y 320 subsidios a jefes de familia que presentan alguna discapacidad. El 82,3 % de las personas beneficiarias no están afiliadas a alguna institución de salud (IMSS, ISSSTE, INSABI, etc.) y su ingreso promedio mensual por persona no supera los USD 41.

Los efectos del cambio climático han sido otro reto que atender. De 2018 a 2022, SHF certificó 21.000 viviendas con criterios de sustentabilidad, en acciones conjuntas con 33 desarrolladores de vivienda, implementando ecotecnias en el diseño y el mobiliario de las viviendas, mitigando más de 732.000 toneladas de dióxido de carbono (CO²). El 9,1 % del total de créditos se otorgaron para vivienda sustentable.

Tabla 17 **Tabla resumen de indicadores**

INDICADOR	AÑO: 2023
Tasa de inflación	7,8 %
Tasa de desempleo	3,1 %
Tasa de informalidad del laboral	55,1 %
Stock de crédito hipotecario de vivienda/PIB	10,8 %
Inversión pública en vivienda/PIB	2,8 %
Spread bancario	0,55 %
Déficit cuantitativo/stock de domicilios urbanos	32,5 %
Déficit cualitativo/stock de domicilios urbanos	27,7 %
Tasa de propiedad de vivienda	67,8 % (amortizada, 56,2 % y a pagar, 11,6 %)
Índice de asequibilidad de vivienda nacional (compra)	5,7
Índice de asequibilidad de vivienda nacional (alquiler)	46,9 %
Tasa de variación del índice de precios de venta (nacional)	11,7
Tasa de variación del índice de precios de alquiler (nacional)	—
Domicilios sin titulación formal respecto al stock de domicilios	—

PERSPECTIVAS, TENDENCIAS Y PROYECCIONES

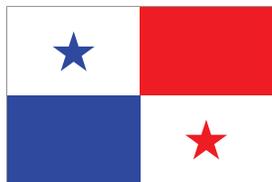
México requiere a la brevedad establecer políticas de vivienda que atiendan la urgente demanda habitacional para la población de menores recursos.

Es urgente atender el continuo incremento de la brecha habitacional provocada por un gran número de factores, aquí mencionados: La complejidad del acceso al suelo urbanizado, el desequilibrio entre el inventario de vivienda y la demanda existente, el desequilibrio económico, la escasa inversión, la informalidad en el acceso a la vivienda y la baja disponibilidad de financiamiento hipotecario.

Se prevé que el comportamiento del mercado de vivienda en México para años subsecuentes se mantendrá muy ligado a fundamentos económicos como crecimiento de la economía, la inflación de los materiales de la construcción e insumos en general, el potencial incremento en niveles de empleo y la estabilidad de tasas de interés.

Históricamente hemos observado que el mercado se contrae cuando no se establecen políticas de vivienda y suelo que estimulen al sector. Destacamos cautela en el gremio de inversionistas y desarrolladores de vivienda.

Para concluir, percibimos que las preocupaciones y diagnósticos presentados deben traducirse en políticas bien articuladas que incidan en producir más vivienda económica, controlar el encarecimiento del suelo, actualizar instrumentos de planeación urbana, agilizar procesos burocráticos asociados a la construcción, reducir la especulación inmobiliaria, garantizar la dotación de servicios públicos, y otorgar un mayor número de subsidios y apoyos fiscales.



Panamá

Por **Alessandra Treuherz** y **Gabriela Kinkead**

EN RESUMEN

- En los últimos 25 años, el PIB ha mostrado un crecimiento constante, destacándose entre los más altos en ritmo de crecimiento de América Latina.
- La fuerza de trabajo informal (47,4 %), no logra acceder al mercado formal de vivienda, y los programas habitacionales estatales son insuficientes para cubrir el déficit habitacional nacional ampliado (cuantitativo y cualitativo), que afecta al 24 % de los hogares a nivel nacional.
- La política de subsidios a la vivienda está enfocada en la vivienda nueva y como no tiene un componente de localización, promueve la expansión hacia las periferias.
- Hacen falta instrumentos de gestión del suelo urbano adicionales a los existentes, que promuevan la inclusión de vivienda de interés social en nuevos desarrollos.
- Se requiere generar políticas de vivienda sostenible, particularmente para el sector de interés social.

1. PANORAMA GENERAL: ASPECTOS MACROECONÓMICOS Y DEMOGRÁFICOS

Panamá se ha consolidado como un destacado centro logístico, turístico y financiero en la región, con el Canal de Panamá desempeñando un papel crucial en el desarrollo de los sectores de comercio y servicios. En los últimos 25 años, el Producto Interno Bruto (PIB) ha mostrado un crecimiento constante, ubicándose entre los más altos de América Latina en términos de Paridad de Poder Adquisitivo (PPA), con un PIB per cápita de USD 43.220 en 2023 (FMI, 2024). Del 2000 al 2019, la tasa de crecimiento promedió un 6,09 %, y en 2022 alcanzó un crecimiento del 9 %. Este crecimiento sobresaliente se atribuye a varios factores, como la transferencia del Canal en 1999, las elevadas tasas de inversión pública y privada, y la inversión extranjera directa (IED). Es decir, ha sido impulsado en gran medida por los sectores de la construcción y logística. Además, una inflación moderada del 1,5 % ha favorecido la estabilidad económica del país.

Este notable crecimiento ha impulsado la generación de empleo y contribuido a una significativa reducción de la

pobreza, que descendió del 42,1 % en 1991 al 21,8 % en 2021 (MEF, Encuesta de Hogares, 2021). El desempleo se sitúa en un 7,4 %, aunque aún no ha regresado a los niveles anteriores a la pandemia, que llegaron al 4,1 % en 2012. No obstante, persisten desafíos significativos, como la alta desigualdad, la persistencia de la pobreza en áreas rurales e indígenas, y una elevada tasa de empleo informal, que alcanza el 47,4 %.

2. ACCESO A LA VIVIENDA PARA EL SEGMENTO DE INTERÉS SOCIAL

A pesar de tener una economía dinámica en América Latina y el Caribe, Panamá enfrenta serios desafíos en el acceso y las condiciones de vivienda. En 2022, el déficit habitacional ampliado a nivel nacional afectaba al 24 % de los hogares, con un 2,4 % relacionado con la necesidad de reparaciones, un 14,6 % con la falta de acceso a servicios básicos, y un 7,2 % con la necesidad de nuevas viviendas (INEC, 2022).

En Panamá se ofrecen dos tipos principales de subsidios para el crédito hipotecario. El subsidio directo del Fondo Solidario de Vivienda (FSV) brinda un aporte de USD 10.000 para el abono inicial de la primera vivienda, siempre que el costo no supere los USD 70.000 y el ingreso familiar no exceda los USD 2.000 mensuales. El subsidio indirecto, basado en la Ley de Interés Preferencial, apoya las tasas de interés para la construcción o compra de viviendas nuevas, excluyendo mejoras en viviendas existentes. Este subsidio cubrió cerca del 66 % de los préstamos hipotecarios concedidos en 2023.

La inversión anual en subsidios para la vivienda en Panamá supera los USD 93 millones, pero sigue siendo insuficiente para cubrir la demanda, especialmente en los sectores de interés social y de bajos ingresos que no pueden acceder a créditos hipotecarios. Faltan instrumentos accesibles a los grupos excluidos del mercado formal. Aunque el Estado invierte en diversos programas habitacionales como el Fondo de Ahorro Habitacional, Plan Progreso y Techos de Esperanza, estos no son suficientes para satisfacer la demanda actual. Algunas limitaciones de estos programas es que la mayoría se centra en viviendas nuevas, el subsidio al alquiler está restringido a emergencias, y el subsidio para el mejoramiento de viviendas necesita un plan de sostenibilidad financiera para abordar efectivamente la demanda.

3. MERCADO DE VIVIENDA

El desarrollo urbano en Panamá muestra un contraste entre las periferias, donde predominan las viviendas unifamiliares, y las zonas céntricas, donde se construyen principalmente edificios verticales debido a los altos costos del suelo. En las áreas céntricas, los precios del suelo pueden variar entre USD 800 y USD 2,500 por metro cuadrado, mientras que, en las periferias, que usualmente no están servidas de infraestructura y movilidad, los precios son más accesibles, lo que atrae tanto a desarrolladores como a compradores en busca de opciones económicas.

Según el Consejo Nacional de Promotores de Vivienda y la Asociación Panameña de Corredores y Promotores de Bienes Raíces (ACOBIR), las ventas de viviendas han estado en crecimiento desde el año 2020. La mayor parte de estas ventas se concentran en propiedades con un precio de hasta USD 180.000, lo que sugiere que las viviendas con interés preferencial y las que están incluidas en el Fondo Solidario de Vivienda del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT) constituyen la mayor parte de la demanda (MEF, Informe Económico y Social 2023).

La inversión en vivienda se centra en la construcción de nuevas unidades, con un total de aproximadamente USD 721 millones (del USD 744 millones totales) invertidos en construcciones de vivienda, de los cuales USD 291,67 millones corresponden a inversión pública (producción, financiamiento y subsidios).⁶ La mayor parte de la vivienda de interés social es producida por el sector privado con subsidios del Fondo Solidario de Vivienda. En Panamá, la cultura de la propiedad de vivienda es predominante, con el 64 % de las viviendas ocupadas siendo vivienda propia. El costo promedio de una vivienda es de USD 97,462, y el costo de construcción es de USD 549 por metro cuadrado, variando según la ubicación y tipo de propiedad.

4. MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO DE VIVIENDA

El mercado de crédito hipotecario en Panamá ha experimentado un notable crecimiento, impulsado por el aumento económico, las políticas de subsidios y tasas de interés atractivas, que desde 1985 han bajado del 13 % al 6 % actual (tasa de referencia oficial). En diciembre 2023, la Superintendencia de Bancos de Panamá (SBP) reportó una expansión en la mayoría de las carteras de créditos, con el segmento de crédito a hogares siendo el más dinámico, destacándose un incremento del 3,8 % en el crédito hipotecario entre 2022 y 2023.

El saldo total de la cartera de crédito hipotecario ha crecido de USD 6.807 millones en 2010 a USD 19.235 millones en 2023, con un total de 299 mil hipotecas en cartera al final de 2023. El porcentaje de créditos con atrasos de más de 90 días es de 2,54 % del volumen total de la cartera. Los principales agentes financieros en el mercado incluyen bancos locales e internacionales, cooperativas y financieras, siendo el Banco General el principal con una participación del 22,3 %.

El microfinanciamiento en Panamá no está regulado por la Superintendencia de Bancos, pero el sector público ofrece apoyo a través del Fondo de Ahorro Habitacional, que financia cooperativas e instituciones para proporcionar microcréditos destinados a la adquisición o mejora de viviendas.

5. MERCADO DEL SUELO URBANO

Con una tasa de urbanización del 66 %, el desarrollo en Panamá está focalizado en el área metropolitana de la capital, donde la demanda de suelo para proyectos residenciales, comerciales y mixtos es elevada. La especulación inmobiliaria en zonas céntricas ha incrementado los precios del suelo, agravada por la falta de controles como un impuesto progresivo sobre bienes inmuebles que aún no está reglamentado. Además, políticas como la Ley de Interés Preferencial, que excluye la compra de lotes servidos, viviendas usadas o segundas residencias, fomentan el desarrollo de baja densidad y en áreas periféricas. El sector informal de producción de viviendas, que enfrenta desafíos para costear suelo urbano, representa aproximadamente el 31 % de las viviendas en el distrito de Panamá (Municipio de Panamá, 2019). Además, el MIVIOT reporta un aumento del 5,8 % en las ocupaciones informales a nivel nacional, que pasaron de 411 en 2022 a 435 en 2023 (MIVIOT, 2024).

Aunque Panamá cuenta con instrumentos urbanísticos como la cesión de espacio público, expropiación y contribución de mejoras por valorización, carece de regulaciones para el reajuste de tierras, la cesión obligatoria de vivienda de interés social, la transferencia de derechos de construcción y el impuesto al suelo vacante. Además, no existe un banco único de tierras ni políticas específicas para el uso de terrenos vacantes o subutilizados para vivienda social. El Plan Local de Ordenamiento Territorial del distrito de Panamá identifica más de 3 mil hectáreas de suelo público vacante, sin embargo, no existe una política definida para su aprovechamiento. La expansión del Metro de Panamá ofrece una oportunidad para desarrollar nuevos polos de desarrollo, respaldada por los Planes Parciales de Ordenamiento Territorial (PPOT) que promueven la densificación en las áreas cercanas a las nuevas líneas del metro.

⁶ Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censo. Este dato debe estar subreportado, ya que menciona que es para “algunos distritos de la República”, que son las principales ciudades del país, pero no está reportado al nivel nacional

Tabla 18 **Cuadro resumen del sistema hipotecario**

PREGUNTAS	RESPUESTAS
¿Cuáles son las fuentes de recursos que respaldan el crédito para vivienda?	Cuentas de ahorros, bonos, recursos públicos y fondos especiales (Caja del Seguro Social).
¿Cuál es la fuente principal y su participación en el stock total de crédito para vivienda?	Depósitos de ahorro.
¿Qué tipos de instituciones otorgan préstamos para vivienda?	Bancos locales, bancos nacionales, financieras, bancos internacionales.
¿Cuál es la principal institución y cuál es su participación de mercado?	Banco General, 22,3 %.
¿Cuál es el tipo de producto crediticio más común para la adquisición de vivienda?	Crédito hipotecario con tasas variables e interés preferencial.
¿Cuáles son las tasas de interés típicas (fija, variable y subsidiada, respectivamente)?	Tasa típica de mercado variable: 5,99 %. Subsidiada: 2,00 %.
¿Cuál es la cuota (<i>loan-to-value ratio</i>) típico de los préstamos hipotecarios de vivienda?	—
¿Cuál es el compromiso de ingresos típico en los créditos hipotecarios para vivienda?	—
¿Qué porcentaje de los créditos contratados durante el año recibieron algún tipo de subsidio?	65,5%. Vale notar que los préstamos con subsidio directo del estado suelen tener la tasa de interés preferencial también, o sea, dos tipos de subsidio. Por lo tanto, este porcentaje también contabiliza los préstamos con subsidio directo.

6. INFORMALIDAD, INCLUSIÓN Y SOSTENIBILIDAD

En Panamá, la economía informal representa el 47,4 % del mercado laboral, el cual no tiene acceso a créditos hipotecarios y, por consecuencia, a los subsidios vinculados a los créditos hipotecarios. La alta informalidad limita el acceso a beneficios sociales y agrava la desigualdad, con un coeficiente de GINI de 0,49, destacando a Panamá como uno de los países más desiguales de la región. En cuanto a la informalidad en la vivienda, existe la tendencia de ocupar edificios vacantes, históricos y áreas protegidas, y más de 70.000 familias viven actualmente en asentamientos informales (MIVIOT, 2024). A pesar de los esfuerzos para mejorar la inclusión social y económica, persisten desafíos significativos, como la disparidad entre áreas urbanas y rurales, falta de regulación en la inclusión crediticia y problemas en el acceso a servicios básicos, como agua y saneamiento. Por ejemplo, el 22 % de las viviendas urbanas no tienen servicio continuo de agua durante la estación seca, y un 5 % no tiene conexión al alcantarillado ni a un tanque séptico.

Aunque existe un Reglamento de Edificación Sostenible en Panamá, su aplicación es voluntaria y carece de incentivos, además de que excluye viviendas menores a 60 m² de las medidas de eficiencia energética. La construcción sostenible requiere un enfoque integral que incluya factores socioeconómicos y culturales, además de la planificación territorial. Aunque hay certificaciones nacionales e internacionales, como LEED y el ECO PROTOCOLO del Panama Green Building Council, su implementación depende principalmente del sector privado y no de políticas nacionales. Tampoco existe en Panamá un sistema de hipoteca verde que impulse el desarrollo de viviendas sostenibles.

Tabla 19 **Tabla resumen de indicadores**

INDICADOR	AÑO: 2023
Tasa de inflación	1,5 %
Tasa de desempleo	7,4 %
Tasa de informalidad del laboral	47,4 %
Stock de crédito hipotecario de vivienda/PIB	23,07 %
Inversión pública en vivienda/PIB	0,35 %
Spread bancario	2,2
Déficit cuantitativo/stock de domicilios urbanos	—
Déficit cualitativo/stock de domicilios urbanos	5,2 %
Tasa de propiedad de vivienda	64 %
Índice de asequibilidad de vivienda nacional (compra)	10,15
Índice de asequibilidad de vivienda nacional (alquiler)	53 %
Tasa de variación del índice de precios de venta	—
Tasa de variación del índice de precios de alquiler	10,9 %
Domicilios sin titulación formal respecto al stock de domicilios	3,1 %

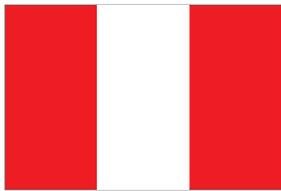
PERSPECTIVAS, TENDENCIAS Y PROYECCIONES

A partir de 2025, Panamá experimentará un crecimiento económico acelerado, siempre que mantenga su atractivo para la inversión extranjera, lo que debería llevar a una reducción moderada de la pobreza a medida que la economía y el mercado laboral se recuperan (Banco Mundial, 2024). El crecimiento poblacional seguirá aumentando la demanda de vivienda, especialmente en la Ciudad de Panamá y sus periferias. El acceso al financiamiento hipotecario y las políticas de vivienda de interés social, respaldadas por subsidios gubernamentales y por medidas de reglamentación urbana,

seguirán siendo fundamentales para facilitar la adquisición de viviendas. El programa del Fondo Solidario de Vivienda venció en junio de 2024 y actualmente se está trabajando en nuevas políticas para garantizar la viabilidad y sostenibilidad de este subsidio.

Además, el gobierno está elaborando una Ley General de Vivienda, una Ley de Arrendamiento y un Plan Nacional de Vivienda para regular las políticas públicas y establecer estrategias específicas para diversos grupos de interés. Estas iniciativas buscan modernizar los marcos regulatorios,

revisar la Ley de Interés Preferencial y fomentar la participación del sector privado en la vivienda social. Además, se espera crear programas de vivienda adecuados para comunidades rurales, indígenas, afrodescendientes, y otros grupos vulnerables. Aunque las prácticas ecológicas están en aumento, aún no existen políticas reguladoras que impulsen este tipo de desarrollo. Panamá deberá equilibrar el crecimiento económico con la reducción de la informalidad, la inclusión social y la sostenibilidad ambiental para lograr un desarrollo equitativo y sostenible.



Perú

Por **Álvaro Espinoza Benza**

EN RESUMEN

- La informalidad es dominante tanto en el mercado de producción de vivienda, como en el desarrollo de suelo urbano. Por ello, resulta difícil regular tanto los procesos de expansión urbana como las actividades de edificación.
- El carácter informal del mercado de trabajo nacional en general, y del sector vivienda en particular, genera barreras de acceso a crédito hipotecario de grandes segmentos de la población, lo que ha limitado el desarrollo de dicho mercado. Al mismo tiempo, la prevalencia de la informalidad en la producción de nuevo suelo urbano dificulta la activación de la oferta de vivienda de interés social formal.
- Las políticas públicas para atender al segmento de interés social no están bien enfocadas, por lo que terminan atendiendo en mayor medida a los sectores socioeconómicos medios.

1. PANORAMA GENERAL: ASPECTOS MACROECONÓMICOS Y DEMOGRÁFICOS

Perú es un país mayoritariamente urbano, con el 80 % de sus casi 34 millones de habitantes viviendo en ciudades. El país presenta también una fuerte primacía urbana del área metropolitana de Lima-Callao, que concentra a un tercio de la población nacional y al 44 % de la población urbana total. De hecho, Lima cuenta con 10 veces más habitantes que la segunda ciudad, Arequipa. Esta primacía urbana se manifiesta también en términos económicos: el 45 % del PIB nacional se concentra en Lima-Callao.

Durante este siglo, Perú mostró una estabilidad macroeconómica persistente, con bajas tasas de inflación, y ratios de inversión y ahorro sostenidos, aunque el crecimiento promedio del PIB se ha venido desacelerando en la última década. Como resultado de este marco macroeconómico sólido y de políticas públicas efectivas, la incidencia de la pobreza se redujo drásticamente, del 60 % a inicios de siglo al 20 % en 2019. Sin embargo, la situación de la nueva clase media emergente aún es vulnerable, como muestra el hecho de que los niveles de pobreza se hayan incrementado, a partir de la crisis sanitaria, hasta cerca de 28 % en 2023.

2. ACCESO A LA VIVIENDA PARA EL SEGMENTO DE INTERÉS SOCIAL

En Perú, los segmentos de menores recursos acceden a soluciones habitacionales principalmente a través de procesos de construcción progresiva (autoconstrucción). Este proceso, que tiene una duración media de 16 años, es típicamente implementado por cada familia en tres fases: (i) adquisición de un terreno, generalmente de origen informal y sin habilitación urbana; (ii) habilitación y ocupación de una vivienda provisional de material precario y (iii) edificación progresiva de una vivienda de material noble. Se estima que el 71 % del stock de viviendas urbanas en el país se ha producido o se está produciendo— de esta manera, usualmente sin contar con las licencias ni cumplir los procedimientos técnicos establecidos en la normativa nacional y local (Espinoza y Fort, 2024).

En cuanto a la acción del Estado, la política pública orientada al sector de vivienda de interés social está concentrada en el Programa Techo Propio (PTP), administrado por el Fondo MiVivienda, a través de dos instrumentos específicos: la modalidad de adquisición de vivienda nueva (AVN), que ofrece líneas de financiamiento y subsidios directos, y la modalidad de construcción en sitio propio (CSP), que consiste en un subsidio directo para la construcción de un módulo básico que mejora una vivienda precaria existente.

Durante los pasados 10 años, la modalidad de AVN del Programa Techo Propio produjo alrededor del 5 % de todas las viviendas edificadas en el Perú urbano. En contraste, cerca del 66 % de este total se produjo a través de procesos de autoconstrucción, mientras que el 29 % restante corresponde a viviendas formales dirigidas a sectores medios y altos de la sociedad —un tercio de las cuales contó con el apoyo de otros programas del Fondo MiVivienda (Espinoza y Fort, 2021 y 2024). En cuanto a la modalidad de CSP, el número de módulos construidos durante el mismo período equivale al 39 % de las viviendas producidas por autoconstrucción.

3. MERCADO DE VIVIENDA

Se estima que, durante el último decenio, se produjeron en Perú alrededor de 130.000 viviendas al año. De estas, solo la tercera parte correspondió a edificaciones formales, que

cumplen con los códigos y normas de edificación vigentes (Espinoza y Fort, 2021). En tal sentido, es claro que la oferta formal de vivienda terminada es largamente insuficiente para atender la demanda real de soluciones habitacionales, lo que explica por qué la autoconstrucción —casi toda informal— resulta la única opción viable para la mayoría de la población.

Por otro lado, la demanda de vivienda formal no logra expandirse debido a una barrera crítica: la gran dificultad que enfrentan las familias que trabajan en la economía informal para acceder a créditos hipotecarios. En un país donde la tasa de empleo informal supera el 70 % de la población económicamente activa, el crédito hipotecario sigue estando dirigido casi en su totalidad a los segmentos formales, lo que excluye de plano a la mayoría de la población —más allá de su capacidad de pago real.

En cuanto al mercado de alquiler de vivienda, alrededor del 20 % de la población recurre a esta modalidad. Las viviendas alquiladas son, en su totalidad, predios de propiedad individual, ya que aún no existe en el país la modalidad de construcción de vivienda para alquiler.

4. MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO DE VIVIENDA

El mercado de crédito hipotecario de vivienda del último decenio puede dividirse en tres segmentos: el segmento medio alto y alto, que concentra el 66 % de las operaciones (y más del 80 % del monto colocado) y que funciona sin subsidios de ningún tipo; el segmento medio, que representa el 19 % de las hipotecas colocadas, y que utiliza líneas de crédito o subsidios directos del Fondo MiVivienda; y el sector bajo, que explica el 15 % de las colocaciones, y que también recibe crédito o subsidios directos del Fondo MiVivienda, los

cuales están dirigidos a la adquisición de vivienda de interés social. Sin embargo, los subsidios del Fondo no logran producir tasas de crédito más bajas de las tasas de mercado, es decir, de la banca comercial, accesible solo a los segmentos de ingresos medio-altos y altos.

Al estar concentrado en el tercio superior de la pirámide socioeconómica, el mercado hipotecario nacional no ha tenido la necesidad de diversificar sus fuentes de fondeo —concentradas en depósitos y bonos hipotecarios— o sus instrumentos financieros. Esto explica, además, por qué las tasas de interés de líneas de fondeo respaldadas por el Estado y dirigidas a la base de la pirámide, como las del Fondo MiVivienda, resultan ser más onerosas que las del promedio del sistema, dirigido principalmente a segmentos de bajo riesgo crediticio.

5. MERCADO DEL SUELO URBANO

Más del 90 % del nuevo suelo urbano creado en Perú en lo que va del siglo XXI se desarrolló de manera informal, principalmente a través de la ocupación ilegal de suelo público y privado, o mediante lotizaciones informales sin habilitación urbana, física o legal. Esta dinámica, alimentada por la insuficiente oferta de vivienda formal mencionada más arriba, ilustra el hecho de que la política de facto respecto al suelo en el país es la de permitir la ocupación informal, para luego remediar las carencias que esta genera —mediante la eventual provisión pública de servicios básicos, infraestructura urbana y derechos de propiedad. De hecho, esta política de remediación ex post, denominada “cierre de brechas”, ha desplazado por completo cualquier iniciativa del Estado por invertir en la habilitación de nuevo suelo urbano, lo que dificulta enormemente la expansión de la oferta formal de vivienda.

Tabla 20 **Cuadro resumen del sistema hipotecario**

PREGUNTAS	RESPUESTAS
¿Cuáles son las fuentes de recursos que respaldan el crédito para vivienda?	Depósitos, bonos hipotecarios, préstamos mayoristas, Fondo MiVivienda.
¿Cuál es la fuente principal y su participación en el stock total de crédito para vivienda?	Depósitos.
¿Qué tipos de instituciones otorgan préstamos para vivienda?	Banca comercial, cajas municipales, empresas financieras.
¿Cuál es la principal institución y cuál es su participación de mercado?	Banco de Crédito del Perú (31,8 % de participación de mercado).
¿Cuál es el tipo de producto crediticio más común para la adquisición de vivienda?	Crédito hipotecario para adquisición de vivienda, con tasa fija.
¿Cuáles son las tasas de interés típicas (fija, variable y subsidiada, respectivamente)?	La tasa de interés promedio es del 9,24 %. La tasa subsidiada promedio es del 14,36 %.
¿Cuál es la cuota (<i>loan-to-value ratio</i>) típico de los préstamos hipotecarios de vivienda?	90 %.
¿Cuál es el compromiso de ingresos típico en los créditos hipotecarios para vivienda?	No hay datos actualizados.
¿Qué porcentaje de los créditos contratados durante el año recibieron algún tipo de subsidio?	58,2 %.

A pesar de lo anterior, la tasa de titulación de la propiedad predial en las zonas consolidadas se encuentra aproximadamente en el 90 %, lo que evidencia la activa política de formalización de la propiedad que ha venido implementando el país durante las últimas tres décadas.

6. INFORMALIDAD, INCLUSIÓN Y SOSTENIBILIDAD

En el Perú, tanto la producción de vivienda como el desarrollo de nuevo suelo urbano están dominados por la actividad informal. En este contexto, las regulaciones urbanas —de edificación, prevención de desastres y sostenibilidad, entre

Tabla 21 **Tabla resumen de indicadores**

INDICADOR	AÑO: 2023
Tasa de inflación	6,3 %
Tasa de desempleo	7,19 %
Tasa de informalidad del laboral	71,10 %
Stock de crédito hipotecario de vivienda/PIB	6,61 %
Inversión pública en vivienda/PIB	0,24 %
Spread bancario	7,78 %
Déficit cuantitativo/stock de domicilios urbanos	2,94 %
Déficit cualitativo/stock de domicilios urbanos	6,87 %
Tasa de propiedad de vivienda	80,70 %
Índice de asequibilidad de vivienda urbana (compra)	5,5
Índice de asequibilidad de vivienda urbana (alquiler)	36,4%
Tasa de variación del índice de precios de venta	—
Tasa de variación del índice de precios de alquiler*	-1,99 %
Domicilios sin titulación formal respecto al stock de domicilios	17,6 %

* en la ciudad con mayor población, Lima

otras— no solo son difíciles de fiscalizar, sino que simplemente tienden a ignorarse, total o parcialmente. Por otro lado, la escasa regularización de edificaciones (menos del 20 % de viviendas cuentan con declaratoria de fábrica), dificulta cualquier esfuerzo de inclusión financiera basado en la valorización de los activos fijos familiares.

PERSPECTIVAS, TENDENCIAS Y PROYECCIONES

En Perú, tanto el mercado de vivienda como las políticas sectoriales correspondientes de vivienda tienen aún mucho camino por recorrer. Si bien esto plantea un sin número de retos, también ofrece múltiples oportunidades de desarrollo. En los últimos tres años, a pesar de un entorno económico poco favorable, se han dado los primeros pasos en este sentido.

Primero, desde 2021 existen una Ley de Desarrollo Urbano Sostenible y una Política Nacional de Vivienda y Urbanismo que establecen las bases para el desarrollo de nuevas normas, programas y proyectos orientados a facilitar el desarrollo urbano en general y la producción de vivienda en particular —con énfasis en viviendas de interés social (VIS)—. Segundo, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), junto con el Fondo MiVivienda, vienen tomando acciones para enfocar mejor los objetivos y programas de este último. Tercero, el MVCS ha iniciado el diseño de varios instrumentos para atender al mercado de construcción progresiva de vivienda, en coordinación con actores privados de los sectores de construcción y financiero. Finalmente, se vienen realizando algunos esfuerzos para comenzar a recabar y procesar datos del sector de manera más sistemática y amplia.



República Dominicana

Por **Alba Mizoocky Mota López, Omar Aquiles Herrera Camacho,**
y **Ana María Fernández González**

EN RESUMEN

- La inversión bruta en vivienda alcanzó el 14,70 % del PIB y el Estado destinó USD 364,1 millones, equivalente al 17,7 % de su inversión pública, al desarrollo de la vivienda.
- Condiciones laborales y sociales: la tasa de participación laboral es del 61,7 %, con un 51 % de formalidad en el empleo. El nivel de pobreza es del 23,9 % y el índice de desigualdad (GINI) es de 0,37.
- Desafíos en el acceso a la vivienda: existe un déficit cuantitativo urbano de aproximadamente 392.000 viviendas y un déficit cualitativo que afecta a 1,1 millones de viviendas, lo que representa el 13,5 % y 36,9 % respectivamente de los hogares urbanos. Además, un 10,78 % de las viviendas están clasificadas bajo niveles estándar, lo que indica una necesidad urgente tanto de aumentar la construcción de nuevas viviendas asequibles como de mejorar muchas de las existentes.
- En 2023, el saldo de crédito hipotecario fue de USD 5.900 millones, lo que representa el 17,75 % de la cartera de crédito total, con una tasa de incumplimiento del 4,4 %.
- Desafíos en el mercado del suelo urbano: la Ley 368-22 para el ordenamiento territorial enfrenta retos en su implementación efectiva. El país carece de un sistema sólido de subsidios focalizados y de avances significativos en el Instituto para el Fomento, Acceso y Garantía para Mi Casa (INFAMICASA). Los precios del suelo varían significativamente, con los valores en zonas periféricas como Santo Domingo Este alcanzando los USD 1.057/m², ligeramente superiores al promedio en áreas centrales como Santo Domingo, que es de USD 1.028/m².

1. PANORAMA GENERAL: ASPECTOS MACROECONÓMICOS Y DEMOGRÁFICOS

República Dominicana es una economía que muestra un notable dinamismo junto con una relativa estabilidad macroeconómica. Según datos oficiales, la inflación en 2023 fue del 4,8 %, en cuanto la tasa de interés de referencia fue de 7,0 % y el Producto Interno Bruto (PIB) alcanzó los USD 117.577,13 millones. Un componente destacado de la economía es la inversión en capital fijo, que representó el 14,70 % del PIB

en el mismo año. El Estado dominicano ha implementado una política activa de desarrollo de la vivienda, destinando el 17,7 % de su inversión pública a este sector, lo que equivale a USD 364.117.178,00. Esta inversión es crucial para mejorar las condiciones de vida en un contexto de urbanización creciente y una economía en constante evolución.

El mercado laboral refleja una tasa de participación del 61,7 % y un nivel de formalidad que alcanzó el 51 % en 2023. La productividad laboral genera un ingreso promedio anual de USD 9.792,00 a nivel nacional, que se eleva a USD 10.092,00 en las áreas urbanas. A pesar de los desafíos, los indicadores sociales muestran mejoras, con un nivel de pobreza del 23,9 % y un índice de desigualdad (GINI) de 0,37, ambos en tendencia positiva en los últimos años. En términos demográficos, Santo Domingo se destaca como la ciudad más poblada, mientras que el nivel de urbanización en todo el país es del 84 %. La población crece a un ritmo anual del 1,1 %, y el tamaño promedio de los 3.726.048 hogares es de 2,9 personas por hogar, lo que refleja un tamaño de familia relativamente pequeño, en línea con la tendencia de la región.

2. ACCESO A LA VIVIENDA PARA EL SEGMENTO DE INTERÉS SOCIAL

El acceso a la vivienda en la República Dominicana presenta desafíos significativos, especialmente para los segmentos de interés social. Como ya se mencionó, el país tiene un total de 3,7 millones de hogares y un tamaño promedio de 2,9 personas por hogar, por lo cual enfrenta un déficit cuantitativo de viviendas que afecta a 391.623 hogares, una cifra que evidencia la necesidad urgente de incrementar la oferta habitacional. Además, el déficit cualitativo afecta a 1.073.372.000 viviendas, lo que representa aproximadamente un 36,9 % de los hogares. Esto indica que una parte considerable de la población vive en condiciones que no cumplen con los estándares mínimos de habitabilidad, lo que refuerza la necesidad de políticas públicas efectivas que no solo se centren en la construcción de nuevas viviendas, sino también en la mejora de las existentes.

3. MERCADO DE VIVIENDA

La situación se agrava en las áreas urbanas, donde reside la mayoría de los hogares dominicanos, con un total de 2.908.074 hogares urbanos. A pesar del dinamismo económico, la tasa

de desocupación de viviendas es alta, del 16,29 %, lo que podría reflejar problemas de accesibilidad económica o a la falta de adecuación de las viviendas disponibles a las necesidades de la población. El hecho de que solo el 52,75 % de los hogares sean propietarios de su vivienda podría ser explicado por precios de la vivienda en desacuerdo a los ingresos, lo que limita aún más las posibilidades de adquisición.

La Ley n.º 160-21 que crea el Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED) en su artículo 17 considera la seguridad y garantía jurídica como el primer criterio para considerar una vivienda digna; “la tenencia adopta una variedad de formas, como el alquiler (público y privado), la vivienda en cooperativa, el arriendo, la ocupación por el propietario, la vivienda de emergencia y los asentamientos informales o temporales. Sea cual fuere el tipo de tenencia, todas las personas gozan de seguridad que les garantice una protección legal”. A pesar de este marco legal vigente tanto la Encuesta nacional de hogares como el Censo nacional de población y vivienda deben reorientar esta variable hacia la tenencia jurídica de la vivienda para que se incluya en el levantamiento del déficit habitacional de las dos operaciones estadísticas más importantes del país.

4. MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO DE VIVIENDA

En República Dominicana, el mercado crediticio hipotecario de vivienda está compuesto por una variedad de instituciones públicas y privadas que juegan un papel crucial en el financiamiento de la vivienda. Entre estas instituciones se encuentran entidades que captan depósitos y fondos especiales,

como el Fideicomiso Mi vivienda, que apoya el plan gubernamental MI VIVIENDA. La existencia de estos instrumentos, junto con una normativa específica para la renegociación, refinanciación y portabilidad de préstamos, contribuye a la estabilidad del mercado de seguros contra impago y regula los micro financiamientos de vivienda, lo que crea un entorno institucional y regulatorio satisfactorio para el mercado de crédito.

Como parte de las medidas de reactivación económica, el país ha destinado recursos provenientes del encaje legal (más de USD 400 millones en 2023) y fondos especiales públicos para apoyar el sector hipotecario. Esta inversión se complementa con el esfuerzo a través de organizaciones sin fines de lucro como Hábitat para la Humanidad, la cual realiza soluciones habitacionales y colabora con la construcción y/o mejoramiento de viviendas a través de micro crédito a la medida en alianzas con bancos múltiples y cooperativas, y TECHO RD que desarrolla proyectos de mejora del hábitat y habitabilidad de viviendas en condiciones precarias con donaciones de bancos múltiples, puestos de bolsa, empresas privadas, cooperación internacional, sector público y personas físicas.

En términos de datos, el saldo de crédito hipotecario en la República Dominicana alcanzó los USD 5.938,51 millones en 2023, lo que representa un 17,75 % de la cartera de crédito total del sistema financiero y un 5,05 % del PIB. El BANRESERVAS, un banco semi estatal y el principal del mercado bancario dominicano, se destaca como la principal institución en el crédito hipotecario, y consolida su rol central en el financiamiento de viviendas.

Tabla 22 **Cuadro resumen del sistema hipotecario**

PREGUNTAS	RESPUESTAS
¿Cuáles son las fuentes de recursos que respaldan el crédito para vivienda?	Se identifican recursos propios de instituciones financieras y de depósitos de corporaciones de ahorro, además del presupuesto público que apoya el crédito para la vivienda a través de la figura del fideicomiso. También, se identifican otras fuentes de organizaciones sin fines de lucro como los gestionados por HÁBITAT DOMINICANA.
¿Cuál es la fuente principal y su participación en el stock total de crédito para vivienda?	Recursos propios de las instituciones financieras: bancos múltiples (63 %) y corporaciones de ahorro y crédito (36 %).
¿Qué tipos de instituciones otorgan préstamos para vivienda?	Se identifican a través del sistema de registro hipotecario de la Superintendencia de Bancos: bancos múltiples, asociaciones de ahorros y préstamos y corporaciones.
¿Cuál es la principal institución y cuál es su participación de mercado?	Banco de Reservas de la República Dominicana.
¿Cuál es el tipo de producto crediticio más común para la adquisición de vivienda?	Amortización integral y tasa fija.
¿Cuáles son las tasas de interés típicas (fija, variable y subsidiada, respectivamente)?	La tasa de crédito hipotecario típica es de 11,42 % (fija). Las tasas variables fluctúan entre el 8 y el 21 %, lo que depende del tipo de entidad bancaria oferente. La tasa promedio es de 10,8 %.
¿Cuál es la cuota (<i>loan-to-value ratio</i>) típico de los préstamos hipotecarios de vivienda?	54,20.
¿Cuál es el compromiso de ingresos típico en los créditos hipotecarios para vivienda?	—
¿Qué porcentaje de los créditos contratados durante el año recibieron algún tipo de subsidio?	—

5. MERCADO DEL SUELO URBANO

El avance de implementación de la Ley n.º 368-22 de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos, hasta ahora incipiente, representa una oportunidad para fortalecer la planificación de los asentamientos humanos en atención al control de la expansión urbana no controlada a través de los instrumentos de ordenamiento territorial, planes parciales y normativas urbanísticas. El Distrito Nacional cuenta con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) Capital 2030, lo cual es la iniciativa principal para gestionar el crecimiento urbano, y busca evitar la expansión descontrolada y promover un desarrollo más sostenible y ordenado. Sin embargo, el mercado de suelo sigue siendo afectado por la especulación y la presión para urbanizar áreas con alto valor económico, lo que dificulta la accesibilidad de suelo para viviendas asequibles y la correcta planificación territorial en zonas estratégicas de desarrollo.

En ese orden, el país no dispone de un sistema sólido de mecanismos institucionalizados de subsidios focalizados a la localización intraurbana. Lo que se explica por el hecho de que aún no están en vigencia las funciones del Instituto para el Fomento, Acceso y Garantía para Mi Casa (INFAMICASA), órgano sustantivo para aprobar los mecanismos de financiación y subsidio habitacionales, conforme a la Ley n.º 160-21 que crea el Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED). Actualmente República Dominicana no cuenta con una herramienta de gestión como el banco de suelo que garantiza, reserva y administra el suelo disponible para la construcción de viviendas, fundamentalmente para vivienda de interés social y para desarrollarlos en entornos adecuados y seguros.

Las estadísticas del mercado de suelo urbano indican que el precio medio por m² del suelo en el país tiende a estar condicionado por la alta demanda de desarrollo urbano y las reglas del mercado privado sin el debido control de precios. En las zonas periféricas de la metrópolis de Santo Domingo, como Santo Domingo Este, que en los últimos años mantiene un nivel de expansión habitacional, se registra que el valor del suelo es equivalente a USD 1.057 por m², lo que está ligeramente por encima de algunas centralidades urbanas en Santo Domingo donde el precio promedio es equivalente a USD 1.028 por m².

6. INFORMALIDAD, INCLUSIÓN Y SOSTENIBILIDAD

La limitada disponibilidad de estadísticas oficiales sobre el mercado de vivienda informal corresponde a uno de los desafíos de las instituciones reguladoras en materia de vivienda y hábitat. A nivel nacional se mantienen procesos de regularización de asentamientos, equivalentes a 84.000 hectáreas. En correspondencia, el Proyecto La Nueva Barquita se ajusta a estos procesos gubernamentales de recalificación de suelo

destinado a la urbanización integral. Esto subraya la necesidad de continuar eficientizando la administración pública de los asentamientos humanos. Por ejemplo, se disponen de mecanismos para la certificación de producción de viviendas a través de la figura orgánica de la jurisprudencia inmobiliaria.

En la actualidad, se reflejan mejoras relativas en la cobertura de servicios básicos atendidos en el hogar urbano, dado que el 98,1 % del parque de viviendas en el segmento urbano recibe energía eléctrica y el 90,8 % recibe agua servida del acueducto fuera y dentro de la vivienda. El 86,5 % de los hogares mantiene un sistema de saneamiento básico aceptable, mientras que solo el 0,6 % no cuenta con baño exclusivo al interior de la vivienda. Esta situación no es visible en los conglomerados rurales.

Tabla 23 **Tabla resumen de indicadores**

INDICADOR	AÑO: 2023
Tasa de inflación	4,8 %
Tasa de desempleo	6,08 %
Tasa de informalidad del laboral	51 %
Stock de crédito hipotecario de vivienda/PIB	5,05 %
Inversión pública en vivienda/PIB	0,3 %
Spread bancario	5,27 %
Déficit cuantitativo/stock de domicilios urbanos	13,5 %
Déficit cualitativo/stock de domicilios urbanos	36,9 %
Tasa de propiedad de vivienda	52,7
Índice de asequibilidad de vivienda nacional (compra)	3,5
Índice de asequibilidad de vivienda nacional (alquiler)	67,5%
Tasa de variación del índice de precios de venta	7,82
Tasa de variación del índice de precios de alquiler	—
Domicilios sin titulación formal respecto al stock de domicilios	—

Es importante precisar que el país no dispone de la figura de hipotecas de vivienda verde como financiamiento inmobiliario. No obstante, se dispone de grandes avances, ya que el país emitió su primer bono verde soberano, aunque no incluye la dimensión destinada al financiamiento del rubro, no se descarta que sirva de oportunidad para destinar recursos al mercado de la vivienda en un futuro cercano.

PERSPECTIVAS, TENDENCIAS Y PROYECCIONES

1. **Crecimiento urbano y demanda de vivienda asequible:** la creciente urbanización en República Dominicana, con un 84 % de la población que vive en áreas urbanas y un crecimiento demográfico anual del 1,1 %, impulsará una mayor demanda por vivienda en las ciudades, especialmente en Santo Domingo con crecimiento moderado anual de 1,30,

sin embargo, la provincia La Altagracia es la única provincia de crecimiento poblacional que se considera alto con una tasa anual de 4,18. Esta demanda será especialmente pronunciada en los segmentos de interés social, donde el acceso a viviendas asequibles será un reto clave. El déficit cuantitativo y cualitativo de viviendas, subraya la necesidad de incrementar la oferta de viviendas asequibles, y de mejorar la calidad de las existentes para atender a esta creciente población urbana.

- 2. Enfoque en la mejora de viviendas existentes:** a medida que las políticas públicas se centran en reducir el déficit habitacional, es probable que veamos un enfoque cada vez mayor en la rehabilitación y la mejora de las viviendas existentes. Con un 10,78 % de las viviendas clasificadas bajo niveles estándares y un déficit cualitativo que afecta a casi 37 % de los hogares urbanos, las iniciativas para mejorar la calidad de las viviendas serán esenciales.
- 3. Expansión del mercado hipotecario y financiamiento sostenible:** el crecimiento y la estabilidad del mercado hipotecario, con un saldo de crédito hipotecario que representa el 17,75 % de la cartera de crédito total del sistema financiero, sugiere que este sector seguirá expandiéndose. Sin embargo, para atender las necesidades de los segmentos de interés social, será crucial promover la inclusión financiera a través de productos hipotecarios asequibles y posiblemente la introducción de hipotecas verdes para apoyar la sostenibilidad. Además, la emisión del primer bono verde dedicado a proyectos y programas alineados a criterios de sostenibilidad podría abrir nuevas oportunidades para financiar proyectos habitacionales sostenibles en el futuro.

- 4. Desafíos en el ordenamiento territorial y el régimen del uso del suelo:** el ordenamiento territorial y la regulación del uso del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable seguirán siendo un desafío importante en República Dominicana. Aunque la Ley n.º 368-22 establece un marco para el uso del suelo y los asentamientos humanos, la implementación efectiva de esta ley y la creación del Sistema Nacional de Ordenamiento Territorial para establecer una efectiva gobernanza y el Sistema de Información Territorial para garantizar la modernización integral de los datos, serán esenciales para manejar el crecimiento urbano de manera sostenible. República Dominicana debe impulsar los avances significativos en materia de regulación de la expansión urbana por parte de los gobiernos subnacionales a través de la aplicación de los instrumentos de ordenamiento territorial, la creación de un banco de suelo adecuado para la construcción de viviendas y servicios públicos en consonancia con las potencialidades del territorio, la adaptación al cambio climático y la cohesión territorial. Además, deberá continuar con los programas para la regularización en la tenencia de la tierra y de la vivienda, así como aumentar la asequibilidad de nuevas viviendas y el desarrollo de proyectos de interés social.
- 5. Enfoque en la inclusión y la sostenibilidad:** a medida que el país avanza en la cobertura de servicios básicos en áreas urbanas, será fundamental continuar los esfuerzos para cerrar la brecha entre las zonas urbanas y rurales. La inclusión de aspectos sostenibles en la construcción y el financiamiento de viviendas se convertirá en una tendencia cada vez más relevante, especialmente con el interés creciente en iniciativas como los bonos verdes. La sostenibilidad no solo se enfocará en la eficiencia energética y el acceso a servicios básicos, sino también en la resiliencia de las viviendas frente a los desafíos climáticos, lo que asegura que las soluciones habitacionales sean duraderas y equitativas para todas las poblaciones del país.



Uruguay

Por **José Freitas. Lucía Vázquez, Andrés Cabrera y Lucía Anzalone**

EN RESUMEN

- La política pública habitacional se estructura en los sucesivos Planes Quinquenales de Vivienda (PQV) que han otorgado continuidad a los programas más importantes de la última década. En este año, se destacaron los resultados del programa de crédito para la producción de “cooperativas de vivienda” y la producción de “vivienda promovida” a partir de exoneraciones tributarias.
- De los recursos del presupuesto público provenientes del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) invertidos en producción de vivienda, el 72 % se destinó a nuevas soluciones habitacionales, el 13 % a acciones sobre el stock y el 6,5 % a contratos de garantía y subsidios de alquiler.
- En el país existen dificultades para el acceso y permanencia a una vivienda adecuada, especialmente para los primeros dos quintiles de ingreso, que dependen fuertemente de la política pública, y para los niveles medios y medios bajos de ingreso, que encuentran limitaciones de acceso al crédito o a un alquiler asequible.
- Los datos del año 2023 confirman que la reducción de la pobreza e indigencia continúan siendo un desafío central en el país, que requiere de una acción más integrada, multidimensional, en donde destaca la necesidad de la vivienda segura para revertir la problemática.

1. PANORAMA GENERAL: ASPECTOS MACROECONÓMICOS Y DEMOGRÁFICOS

Para realizar un abordaje del país en temas de vivienda y hábitat, es inevitable nombrar algunas tendencias demográficas que determinan la realidad socio-habitacional y, por lo tanto, desafían los modelos y las políticas.

La población, según el Censo de 2023 realizado por el Instituto Nacional de Estadística (INE), es de 3,44 millones de habitantes. La tasa de crecimiento intercensal (Censo de 2011 a Censo de 2023) fue de apenas del 0,08 % anual, lo que marca que el ritmo de crecimiento poblacional continúa a la baja. La evolución de la natalidad, la mortalidad y la migración confirman

un proceso de envejecimiento demográfico que viene siguiendo el país.⁷ Desde el año 2021, la cantidad de nacimientos es menor a la cantidad de defunciones. Como resultado, la proporción de personas de más de 65 años ha venido en aumento, llegando a un 15,2 % en 2023, mientras que las personas de 0 a 14 años perdieron peso en la población total, pasando del 22 % en 2011 al 18 % en 2023. Esta aceleración de la transición demográfica indica que el ritmo de crecimiento de la población de Uruguay seguirá una tendencia decreciente hacia el futuro.

Otra tendencia relevante ha sido el aumento de la cantidad de hogares y la reducción del tamaño medio de estos, con un aumento de hogares unipersonales, de hogares monoparentales y una reducción de hogares extendidos, lo que conforma una realidad cambiante que desafía las políticas obligadas a atender las necesidades socio-habitacionales en los diferentes ciclos de la vida.

Por su parte, el nivel de urbanización del país es de los más altos de la región, con el 97 % de las personas que viven en ciudades y concentradas en el sur del país: solo en el área metropolitana de Montevideo vive el 66 % de la población total.

A nivel económico, en la última década el país ha crecido a un ritmo muy moderado. En 2023, la economía uruguaya se mantuvo prácticamente estancada y el PIB del sector construcción se redujo un 5,6 % en comparación al año anterior, impactado por la finalización de grandes proyectos de infraestructura. Sin considerar la construcción de UPM y la obra del Ferrocarril Central, el sector se expandió a una tasa real anual del 7 %.⁸ No obstante, en 2023 la inversión en vivienda mantuvo los niveles de años anteriores.

La incidencia de la pobreza en personas se ubicó en el 10,1 % en 2023 (INE, 2023), lo que indica que aún no se recuperan los niveles previos a la pandemia (en 2019 se situaba en el 8,8 %). Al desagregar este dato, aparecen alertas que explican mejor la problemática nacional: entre los menores de seis años, la pobreza aumentó más de 3 puntos en relación con el año prepandemia y en 2023 alcanzó el 20,1 %. Por otra parte, la incidencia de la pobreza es casi el doble en hogares con referente

7 Resultados preliminares del Censo 2023.

8 Informe de los sectores construcción e inmobiliario, Uruguay XXI (2023).

femenino que en aquellos con referente masculino. Lo mismo surge al territorializar los datos: aparecen las brechas y la segregación socio-territorial en las ciudades. Se verifica una pobreza del 2,9 % de las personas para los barrios costeros de la capital, mientras que en la corona norte y noroeste de Montevideo la pobreza se ubica por encima de la media. Las diferencias también se trazan a nivel nacional; la pobreza alcanza niveles más altos en el norte y el noreste del país: Salto, Artigas, Rivera, Cerro Largo, y Treinta y Tres.⁹

En términos de desigualdad del ingreso, los diferentes indicadores muestran un aumento en los últimos años: el índice de Gini pasó de 0,383 en 2019 a 0,394 en 2023, mientras que la ratio que compara los ingresos promedio del décimo decil de la población entre los ingresos promedio del primer decil, se elevó desde 11,1 a 11,7 en igual período.

2. ACCESO A LA VIVIENDA PARA EL SEGMENTO DE INTERÉS SOCIAL

En el país existen dificultades para el acceso y permanencia a una vivienda, y aún mayores dificultades de acceso y permanencia a una vivienda adecuada, especialmente para los primeros dos quintiles de ingreso, que dependen fuertemente de la política pública, y para los niveles medios y medios bajos de ingreso, que encuentran limitaciones de acceso al crédito o a un alquiler asequible.

La estimación del déficit de vivienda, realizada por los autores de este informe para este anuario, se basó en información de la Encuesta continua de hogares e identifica casi a 63.000 hogares que residen en viviendas con “inadecuación física en relación a los parámetros de la regulación urbana”¹⁰ Al observar la serie histórica basada en este mismo método de cálculo, se advierte una tendencia a la baja: en 2014 los hogares que residen en viviendas deficitarias significaban el 8,2 % del total, proporción que se redujo hasta el 5,6 % en 2019 y al menos de 5,0 % en 2023. Los microdatos del Censo 2023, no disponibles aún, informarán mejor las características del déficit en términos de cantidad y distribución territorial.

La política pública habitacional se expresa en los sucesivos Planes Quinquenales de Vivienda que requieren la aprobación del parlamento nacional. El plan vigente (2020-2024) tiene 2 orientaciones principales: por un lado, mantiene los programas más importantes de la última década, que siguen siendo los instrumentos principales de la actuación pública; por otro, se plantean nuevas iniciativas.

A partir del análisis de ejecución del período considerado (año 2023) se constata que, de los recursos del presupuesto público provenientes del FONAVI invertidos en producción de vivienda, el 72 % se destinó a nuevas soluciones habitacionales, el 13 % a acciones sobre el stock y el 6,5 % a contratos de garantía y subsidios de alquiler. Dentro de las nuevas soluciones habitacionales, el 69 % se ejecutó a través del programa Cooperativas de Vivienda: se terminaron 1.889 viviendas en 2023 y, contando las que están en obra, fueron 7.936 unidades. Por su parte, los programas: Vivienda en Pequeñas Localidades, Relocalizaciones, el de construcción de Viviendas para Pasivos, Vivienda Nueva para Activos, Autoconstrucción Asistida, y Préstamos y Subsidios para Adquisición de Vivienda Usada representan porcentajes menores de ejecución. El otro componente de la actuación pública habitacional se concretó por medio del crédito a las personas, el Banco Hipotecario otorgó 1.500 nuevos créditos y el sistema público de vivienda (SPV) otorgó otros 1.900 créditos: Programa de Cooperativas, PPT (Precio-Proyecto-Terreno, un tipo de licitación pública para construir vivienda, donde las empresas presentan una propuesta de suelo, proyecto edilicio y precio total), Autoconstrucción, entre otros.

Las nuevas iniciativas del PQV fueron el “Plan Avanzar”, que propuso articular programas ya existentes con el objetivo de mejorar la actuación hacia la precariedad urbana y habitacional en los asentamientos irregulares, impulsado por un financiamiento adicional a través de la creación de un instrumento de financiamiento y ejecución denominado Fideicomiso de Integración Social y Urbana, y el programa Entre Todos, que apoya al acceso al crédito bancario. Ambos se encuentran en fase de implementación.

3. MERCADO DE VIVIENDA

El costo de construir un m² de nueva vivienda varía mucho según el tipo de obra y lugar. Según el índice de costos de la construcción que elabora el INE,¹¹ en el primer semestre de 2023 se alcanzó un costo promedio de USD 1.649 el m², y en todo el año se acumuló un aumento del 6,2 %.

En términos de producción, en 2023 se aprobó la construcción de 4.749 nuevas unidades¹² en el marco de la Ley de Vivienda Promovida (Ley n.º 18795), que incentiva la inversión privada en viviendas a partir del otorgamiento de exoneraciones tributarias. Desde que se inició en 2011, acumula casi 40.000 viviendas promovidas. En cuanto a las compraventas, se realizaron 50.556 transacciones de propiedades residenciales nuevas y usadas durante el año 2023,¹³ lo que muestra cierta estabilidad respecto al año anterior.

9 Estimación de la pobreza por el método del ingreso (INE [2023]).

10 Este valor de “viviendas deficitarias” es un número resultante del cálculo realizado por el equipo consultor en el que se toman los datos combinados de 11 variables de la Encuesta continua de hogares. Esta herramienta resulta útil para advertir tendencias en el déficit habitacional.

11 Informe INE.

12 ANV. No equivale a permiso de obra.

13 Informe DNR.

Es sabido que la relación entre producción y precio de la vivienda no es directa: un aumento en la oferta de vivienda no necesariamente se refleja en una baja de precios y, por lo tanto, no garantiza el acceso a la demanda insatisfecha que constituye la configuración del déficit. En diciembre de 2023, la mediana del precio de venta de vivienda se ubicó en USD 84.413 para todo el país, lo que marcó el tercer año consecutivo de aumento (7,2 % en dólares considerando el promedio anual 2023 en comparación con el 2022). Para el caso de Montevideo, la mediana de precios se ubicó en USD 111.000 en diciembre y, se si considera el año en su conjunto, se mantuvo prácticamente estable en relación con el año anterior. El precio promedio de las ventas de “viviendas promovidas” en Montevideo en el transcurso del segundo semestre de 2023 alcanzó los USD 2.268 el metro cuadrado.¹⁴

En el mercado de alquileres, los datos indican que en 2023 el alquiler mensual promedio de una vivienda se ubicó en una cifra equivalente a USD 461 a nivel nacional y a USD 480 en Montevideo, con una variación alcista interanual del 5,9 % para el promedio del país. El alquiler representa el 22 % del ingreso medio de los hogares que alquilan, proporción que se eleva hasta 32 % en el caso de los hogares ubicados en el primer decil de ingresos.

4. MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO DE VIVIENDA

El crédito para acceder a una vivienda se organiza en la banca pública, a través del Banco Hipotecario del Uruguay y la Agencia Nacional de Vivienda, y en la banca privada, con un número importante de instituciones que ofrecen diferentes modalidades de crédito. También algunos desarrolladores inmobiliarios ofrecen líneas de financiamiento directo.

Algunos indicadores dan cuenta de este sistema: según la información del Banco Central de Uruguay, al cierre de 2023 se registraron 49.511 hipotecas activas, con el Banco Hipotecario del Uruguay como la institución principal, el cual abarca aproximadamente el 46 % del mercado.

Las operaciones crediticias concretadas en 2023 en el sistema bancario fueron 4.800, por un valor de ticket promedio de USD 108.000 y a una tasa de interés promedio anual en unidades indexadas, el índice más utilizado en este tipo de operaciones, con el 4,69 % de la parte fija.

Si bien mediante los programas públicos del Ministerio de Vivienda se logra incluir a una porción de los hogares de ingresos bajos y medios bajos (los créditos otorgados por el SPV sumaron 1.900), amplios sectores de la población no logran el acceso al crédito a través de la banca pública o privada. La principal limitante es el ahorro previo requerido, que ronda en el 15 % del precio de la vivienda: si se tiene en cuenta que el precio promedio de una vivienda en Montevideo en 2023 fue de USD 111.000, el ahorro previo asciende a USD 16.650, lo que en general resulta inasequible para esos segmentos.

Existe el instrumento del subsidio a la cuota que aplica a los créditos asociados a los programas públicos, que en 2023 alcanzó una inversión de USD 29 millones. En la formulación del nuevo plan Entre Todos, se busca apoyar el acceso al crédito bancario para empresas constructoras mediante una línea de garantía específica denominada “SiGa Entre Todos” y, luego, mediante una “contribución económica no reembolsable”, se busca apoyar el crédito para usuarios finales. Ambas iniciativas están en fase de instrumentación y aún no existen datos de 2023 que permitan cuantificar su impacto.

Tabla 24 **Cuadro resumen del sistema hipotecario**

PREGUNTAS	RESPUESTAS
¿Cuáles son las fuentes de recursos que respaldan el crédito para vivienda?	Depósitos, recursos públicos, fondos privados y previsionales.
¿Cuál es la fuente principal y su participación en el stock total de crédito para vivienda?	Depósitos y ahorros.
¿Qué tipos de instituciones otorgan préstamos para vivienda?	Instituciones públicas, banca privada y desarrolladores.
¿Cuál es la principal institución y cuál es su participación de mercado?	Banco Hipotecario del Uruguay con el 47,5 % de market share en las carteras y el 29 % de la cantidad de créditos contratados en el último año.
¿Cuál es el tipo de producto crediticio más común para la adquisición de vivienda?	Crédito para vivienda indexada a índice de precios.
¿Cuáles son las tasas de interés típicas (fija, variable y subsidiada, respectivamente)?	4,69 % + UI.
¿Cuál es la cuota (<i>loan-to-value</i> ratio) típico de los préstamos hipotecarios de vivienda?	85 %.
¿Cuál es el compromiso de ingresos típico en los créditos hipotecarios para vivienda?	30 %.
¿Qué porcentaje de los créditos contratados durante el año recibieron algún tipo de subsidio?	Dentro de los créditos hipotecarios de los programas públicos (sistema público de vivienda) los subsidios del 2023 significan un 14 % del monto total ejecutado.

14 Informe de precios de ANV para el año 2023.

Por otro lado, a través de los programas públicos de microcrédito habitacional se busca promover la permanencia en la vivienda y la mejora del stock construido de los hogares con capacidad de pago, pero con dificultades para acceder a un crédito. Tal es el caso de “tu casa como la soñaste”, implementado por la Agencia Nacional de Vivienda con financiamiento del Fondo Nacional de Vivienda, o los préstamos para rehabilitación habitacional y urbana, que implementan los Gobiernos subnacionales con fondos propios y del Fondo Nacional de Vivienda.

5. MERCADO DEL SUELO URBANO

Las ciudades se han expandido sin un incremento poblacional que lo justifique, el suelo urbanizado en Uruguay aumentó un 0,7 % en 2 años,¹⁵ mientras la población se mantiene estable. Los Gobiernos subnacionales que tienen la competencia del ordenamiento territorial a escala de las ciudades, definen por medio de Planes de Ordenamiento Territorial las regulaciones del uso del suelo y habilitan la transformación para el nuevo suelo urbano. Esta tendencia de expansión se da en un contexto en el que casi todas las ciudades medianas y las capitales departamentales tienen planes urbanos vigentes (40 ciudades cuentan con planes locales). Asimismo, existen las carteras de suelo a nivel nacional y a nivel local¹⁶ (la cartera del Ministerio de Vivienda cuenta actualmente con 246.50 m² de suelo), sin embargo, no se ha logrado disponer el suelo necesario para que los recursos públicos destinados a vivienda logren un emplazamiento adecuado en sintonía con las definiciones urbanísticas del país. Es por ello que el Ministerio promovió una estrategia nacional de acceso al suelo urbano¹⁷ buscando optimizar estas herramientas al servicio del desarrollo urbano habitacional. Otra tendencia urbana preocupante de las ciudades uruguayas, especialmente en el área metropolitana de Montevideo, es el aumento de la segregación residencial, como polarización entre las áreas costeras y las áreas interiores que albergan respectivamente una concentración de los hogares de mayores y menores ingresos.

El marco normativo para la gestión del suelo urbano habilita distintos instrumentos para enfrentar estos fenómenos, pero su aplicación no ha sido suficiente ni efectiva. Entre estos instrumentos, se encuentran el impuesto al baldío, el derecho

de preferencia (derecho de tanteo y retracto a favor de la administración pública), la expropiación por razones de utilidad pública con fines urbanísticos, la expropiación por incumplimiento de deberes territoriales, la participación pública en plusvalías generadas por la actuación pública, sea por retorno de valorización o mayor aprovechamiento, y el derecho de superficie, entre otros.

6. INFORMALIDAD, INCLUSIÓN Y SOSTENIBILIDAD

El informe del Poder Ejecutivo del año 2023,¹⁸ expresa que se encuentran activos proyectos en 99 asentamientos informales (AI) y situaciones de informalidad dispersa, que involucran a unos 11.681 hogares, de los cuales más de la mitad se encuentran en etapa de ejecución de las obras o en el proceso de compra de vivienda usada, que es otra de las herramientas utilizadas para atender la precariedad urbana y habitacional. A pesar de que en la última década se regularizaron o realojaron muchos de los principales AI (nueve en Montevideo entre 2020 y 2023¹⁹), aún existen unos 60.000 hogares en AI²⁰ y, según datos de la Unidad de Evaluación y Monitoreo (PMB-MVOT), en diciembre del 2021, existían 621 AI en todo Uruguay.²¹

Otro aspecto para destacar es que apenas la mitad de las viviendas del país posee conexión al servicio de redes de saneamiento, lo que constituye una carencia determinante para dimensionar la problemática habitacional, lo que es a su vez un problema sanitario y ambiental del hábitat urbano. Vale mencionar también que, según estimaciones realizadas por la Dirección Nacional de Aguas, hay 95.375 personas que residen en áreas inundables.²² Esta situación de riesgo y vulnerabilidad se hace más dramática con los efectos del cambio climático. Están las ciudades afectadas por desbordes fluviales en ríos y cañadas, por déficit de drenaje pluvial urbano o mal funcionamiento de este; y en zonas costeras, las ciudades agregan los efectos causados por la marea astronómica, la meteorológica y el oleaje.

Estos desafíos ambientales están abordados en el Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático en Ciudades e Infraestructuras.²³ En ese marco, existen programas piloto de gran interés, como fueron los avances en las normas técnicas de eficiencia energética para la certificación de proyectos de

15 Del *Atlas de Cobertura del Suelo*, DINOT.

16 La “cartera de inmuebles para la vivienda interés social” en la órbita del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y las “carteras de tierras” en la órbita de los Gobiernos departamentales.

17 Enasu: Estrategia Nacional de Acceso al Suelo Urbano.

18 Extracto de la exposición de motivos de la “Rendición de cuentas y balance de ejecución presupuestal. - 2023” del Poder Ejecutivo.

19 Datos del observatorio de asentamientos de la Intendencia de Montevideo.

20 Procesamiento a partir de microdatos ECH 2023.

21 Datos resultados de la solicitud de acceso a la información pública realizada a la DINISU del Ministerio de Vivienda del para el informe “Relevamiento de políticas públicas de vivienda y derecho a la ciudad”: investigación realizada y publicada por el colectivo Miles de Ciudades y el Centro Cooperativista Uruguayo (CCU).

22 Datos de DINAGUA: <https://www.gub.uy/ministerio-ambiente/politicas-y-gestion/inundaciones>.

23 <https://www.gub.uy/ministerio-ambiente/nap-ciudades>.

Tabla 25 **Tabla resumen de indicadores**

INDICADOR	AÑO: 2023
Tasa de inflación	5,11 %
Tasa de desempleo	7,8 %
Tasa de informalidad del laboral	22,6 %
Stock de crédito hipotecario de vivienda/PIB	4,6 %
Inversión pública en vivienda/PIB	0,42 %
Spread bancario	2,34
Déficit cuantitativo/stock de domicilios urbanos	—
Déficit cualitativo/stock de domicilios urbanos	—
Tasa de propiedad de vivienda	51,2
Índice de asequibilidad de vivienda nacional (compra)	3,94
Índice de asequibilidad de vivienda nacional (alquiler)	25,8 %
Tasa de variación del índice de precios de venta	7,16 %
Tasa de variación del índice de precios de alquiler	5,86 %
Domicilios sin titulación formal respecto al stock de domicilios	—

nueva vivienda y adaptación de los edificios existentes o, por otro lado, con la implementación de fondos destinados al crédito y asistencia técnica para implementar medidas de adaptación en viviendas afectadas por las inundaciones.²⁴

PERSPECTIVAS, TENDENCIAS Y PROYECCIONES

La política pública de vivienda está desafiada a atender los cambios sociales y culturales que han acelerado sus procesos tendenciales de reducción del tamaño de los hogares con un abanico diverso de situaciones y cambios a lo largo del ciclo de vida de las personas y, por lo tanto, de las necesidades de vivienda en el país. Al mismo tiempo, la reducción de la pobreza e indigencia continúan siendo un desafío central en el país. Es evidente que al abordar la multidimensionalidad de la pobreza aparece en el centro la necesidad de la vivienda segura y el acceso a los bienes y servicios básicos. El hecho de que en el país la población más afectada por la pobreza sean los niños, las niñas y los hogares de jefatura femenina obliga a un diseño más integral de los instrumentos de política pública.

Otro proceso tendencial que exige respuestas más efectivas es la necesidad de enfrentar la fragmentación social y la segregación socio-espacial en las ciudades. Las políticas públicas nacionales y departamentales deberán desarrollar estrategias más efectivas, mediante la integración de los instrumentos de gestión del suelo, las carteras públicas de inmuebles y la orientación de los incentivos a la inversión privada en busca de desarrollos más heterogéneos socialmente.

Es de esperar que, en el corto plazo, la implementación del Plan Avanzar con su financiamiento adicional sume nuevas actuaciones en los asentamientos informales. Al mismo tiempo, los instrumentos y programas más consolidados de los planes de vivienda, como son los créditos para nuevas soluciones habitacionales, especialmente a través del cooperativismo de vivienda, las garantías y los subsidios al alquiler y cuota, seguirán siendo la base de la actuación pública.

No obstante, el nuevo Plan Quinquenal de Vivienda 2025–2029 aparece como una perspectiva cercana en el tiempo, el proceso participativo de elaboración será una gran oportunidad para que surjan cambios y nuevas propuestas en las posibilidades de acceso para los usuarios finales. El nuevo plan podrá proponer ajustes y nuevos instrumentos de crédito, microcrédito, garantías, subsidios y alquileres, entre otros programas para la actuación pública y para orientar las condiciones que se establecen en el mercado de vivienda.

Es necesario un mejor resultado de la inversión pública y privada para transformar las áreas de gran precariedad, los asentamientos informales y la precariedad dispersa en el tejido formal, para rehabilitar áreas degradadas de la ciudad, pero dotadas de servicios e infraestructuras básicas y relocalizar a la población asentada informalmente en zonas de riesgo. La política habitacional necesita conectarse mejor con los instrumentos urbanos y ambientales de las ciudades, y enfocarse en acciones integrales desde la vivienda y hacia la mejora del hábitat urbano. En ese marco, parece posible concretar la implementación de una política de suelo para orientar el desarrollo urbano y generar una cartera de inmuebles públicos en localizaciones adecuadas.

24 Proyecto Regional Uruguay-Argentina de Adaptación al Cambio Climático en Ciudades y Ecosistemas Costeros Vulnerables del Río Uruguay.



SECCIÓN III

Estadísticas por tema



Introducción

Las estadísticas presentadas en esta sección constituyen la base para la composición de todas las secciones del *Anuario* y son recopilaciones realizadas por los consultores a partir de un cuestionario estándar que cubre 260 variables e indicadores, definidos según su relevancia para comprender el sector de la vivienda y el acceso a la vivienda.

Se presentan en esta sección en forma de 25 tablas temáticas, que también pueden consultarse y descargarse de forma personalizada desde la base de datos disponible en línea en anuarioviviendalac.com.

En las siguientes tablas, cada variable/indicador va acompañada de una nota metodológica. Como ya se mencionó, parte de estos indicadores están armonizados con la base global Hofinet-EMF, en cuyos casos la nota metodológica incluye la correspondiente “definición armonizada”, en inglés (con las siglas HD).

Los datos monetarios se convirtieron a dólares estadounidenses. Los tipos de cambio utilizados se presentan en el Anexo.

Por diferentes razones (ausencia de fuentes de datos, niveles de agregación de la información disponible, entre otras), es esperable que no todas las variables e indicadores enumerados estén disponibles y, en este sentido, el *Anuario* cumple con uno de sus objetivos que es identificar y visibilizar las deficiencias en datos relevantes, con el fin de contribuir a una mayor producción y divulgación de datos del sector en la región.

Los datos inexistentes o no encontrados se marcaron con “—”.

Cuando la variable en sí no existe en el país, o es función de otra que no existe, ya sea porque no está regulada, aún no se la ha implementado o por otra razón, se indica “no aplicable”, utilizando las siglas “N/A”. Cuando existe, pero no presenta resultados, se utiliza “cero” en numeral.

Cuando no se disponía de datos para 2023, se aceptaron datos de años inmediatamente anteriores, los cuales se remontan, como tarde, a 2020. Caso típico de censos y encuestas de hogares.

Cabe señalar que cada dato recolectado está registrado junto a una “nota” que contiene la fuente consultada, la fecha de referencia, la fecha de recolección y los comentarios explicativos. Sin embargo, esta información solo estará disponible para su consulta en línea. Recomendamos que el uso de los datos siempre siga la observación de estas notas, con el fin de identificar si existe alguna limitación en los datos presentados o discrepancia, ya sea en relación con el período, la cobertura territorial, la nota metodológica que explica la variable o cualquier otra información relevante, a fin de evitar errores en la interpretación y el uso de los datos presentados.

El rigor en la recolección, revisión y presentación de los datos y sus notas explicativas busca ofrecer una base fiable para estudios y análisis, insumo para las decisiones de los distintos agentes del sector.

Otras variables e indicadores pueden y deben agregarse en futuras ediciones a medida que madure y se consolide el proyecto de este *Anuario*, lo cual se basará también en sugerencias de consultores, autores y usuarios, así como en indicios de la dinámica del mercado y de las innovaciones emergentes.

Tabla 26 **Estadísticas macroeconómicas**

Países	Inflación (precios al consumidor)	Tasas de interés				PIB	PIB per cápita basado en PPP
		Tasa de referencia oficial	Tasa promedio pagada a los depósitos bancarios	Tasa de crédito bancaria promedio	Spread bancario		
Periodicidad	Anual, fin del período	Anual	Anual	Anual	Anual	Anual	Anual
Formato	%	%	%	%	%	USD millón	USD mil
Argentina	133,5	100,0	95,4	97,0	1,6	731.167,09	26,39
Brasil	4,6	11,8	12,1	43,6	31,5	2.077.421,37	20,00
Chile	3,4	5,8	5,4	7,7	2,2	319.922,80	29,87
Colombia	9,3	13,0	13,9	27,0	13,1	365.596,49	7,04
Costa Rica	0,5	6,0	5,1	9,1	4,0	90.589,10	27,06
Ecuador	1,4	10,4	4,6	9,9	5,3	118.845,00	14,33
El Salvador	4,0	7,5	5,3	7,8	2,5	38.947,88	11,95
México	7,8	6,0	10,7	11,3	0,6	1.512.403,00	11,48
Panamá	1,5	6,0	4,7	6,9	2,2	83.382,00	43,22
Perú	6,3	7,5	4,8	12,6	7,8	271.303,69	16,00
República Dominicana	4,8	7,0	9,2	14,4	5,3	117.577,13	25,36
Uruguay	5,1	10,7	8,6	11,0	2,3	77.243,78	28,98

NOTAS METODOLÓGICAS

Inflación—Tasa de inflación acumulada en el año: variación de precios acumulada durante los 12 meses, de enero a diciembre, del año de referencia. HD: The consumer price index (CPI) is a measure of a country's general level of prices based on the cost of a typical basket of consumer goods and services at the end of a given period. The rate of inflation is the percent change in the end of the period's CPI.

Tasa de referencia—Tasa de interés de referencia definida por el Banco Central. Tasa de política del Banco Central (IFS/FMI).

Tasa promedio pagada a los depósitos bancarios—Tasa de interés promedio pagada a los depósitos bancarios. HD: Deposit Rate refers to rates offered to resident customers for demand, time, or savings deposits. Often, rates for time and savings deposits are classified according to maturity and amounts deposited. In addition, deposit money banks and similar deposit-taking institutions may offer short- and medium-term instruments at specified rates for specific amounts and maturities; these are frequently termed "certificates of deposit."

Tasa de crédito bancaria promedio—Tipo de interés medio ponderado del conjunto de operaciones de crédito a tipo fijo para particulares y empresas. HD: Weighted average of the rates charged by banks on loans with fixed interest rates and with own funds to individuals and corporations. The rate is weighted by loan amounts.

Spread bancario—La diferencia entre la tasa promedio del crédito bancario general y la tasa promedio pagada a los depósitos por la banca en el país.

PIB—Producto interno bruto: suma (en valores monetarios) de todos los bienes y servicios finales producidos por el país durante el año de referencia (enero a diciembre). Expresa el nivel de actividad económica. HD: GDP represents the total value at current prices of final goods and services produced within a country during a given year time period.

PIB per cápita basado en PPP—El PIB per cápita del año en términos de poder de compra (bienes y servicios). HD: GDP per capita based on purchasing power parity rates (PPP).

Tabla 27 **Estadísticas demográficas y de los hogares**

Países	Población		Ciudad más populosa (referencia)	Tasa de urbanización	Tasa de crecimiento de la población	Hogares		
	Total	Población de 65 años o +				Totales	Tamaño promedio	Urbanos
Periodicidad	Censo/encuesta más reciente				Promedio anual	Censo/encuesta más reciente		
Formato	Millones	%	TXT	%	%	Miles	N.º	Miles
Argentina	46,5	12,1	CABA	92,0	0,9	15.932,3	2,9	14.500
Brasil	216,4	10,2	San Pablo	88,0	0,5	72.456,4	2,8	64.770
Chile	19,6	13,5	Santiago	88,0	0,7	6.998,1	2,8	6.194
Colombia	52,3	13,9	Bogotá, D. C.	76,5	1,2	18.009,0	2,9	13.818
Costa Rica	5,2	11,2	San José	82,0	1,1	1.790,0	2,9	1.378
Ecuador	16,9	1,5	Guayas	63,1	1,3	5.188,8	3,2	4.162
El Salvador	6,4	8,4	San Salvador	75,0	0,4	2.019,6	3,1	1.612
México	126,0	8,4	Ciudad de México	78,6	1,2	35.219,1	3,6	27.653
Panamá	4,2	9,8	Ciudad de Panamá	66,0	1,4	1.230,8	3,3	850
Perú	34,4	8,6	Lima	79,0	1,0	10.042,7	3,4	8.254
República Dominicana	11,3	7,7	Santo Domingo	84,0	1,1	3.726,0	2,9	2.908
Uruguay	3,4	15,2	Montevideo	96,5	0,1	1.264,4	2,8	1.196

NOTAS METODOLÓGICAS

Población total—La cantidad total de personas residentes en el país, independientemente de su condición jurídica o ciudadanía. HD: Total population is based on the de facto definition of population, which counts all residents regardless of legal status or citizenship.

Tasa de urbanización—Porcentaje de la población que reside en hogares en áreas/núcleos urbanos, según lo define el instituto de estadística en relación con la población total. HD: Urban population refers to people living in urban areas as defined by national statistical offices.

Tasa de crecimiento de la población—Porcentaje del aumento promedio anual de la población durante un período de años entre dos censos demográficos.

Hogares—Grupo de personas (emparentadas o no emparentadas entre sí) que comparten la misma vivienda. HD: A household is all the people in a family or group who live together in a house.

Tabla 28 **Estadísticas del mercado de trabajo y de los ingresos**

Países	Mercado laboral/empleo				Ingreso familiar mediano		Compromiso del ingreso familiar con el servicio total de las deudas	Índice de pobreza	Coeficiente GINI
	Tasa de participación en la fuerza de trabajo	Tasa de subempleados	Tasa de informalidad	Tasa de desempleo	Nacional	Urbano			
Periodicidad	Anual, fin del período				Anual	Anual	Anual, fin del período	Anual	Anual
Formato	%	%	%	%	\$ (mediana)	\$ (mediana)	%	%	N.º
Argentina	48,6	10,5	34,3	6,8	8.370,10	7.992,00	—	39,2	0,41
Brasil	62,1	17,6	39,0	7,8	9.728,62	11.405,97	25,0	31,6	0,52
Chile	61,8	5,21	27,5	8,5	17.112,00	17.856,00	16,1	6,5	0,43
Colombia	63,8	7,1	56,3	10,2	8.772,00	—	34,3	33,0	0,55
Costa Rica	56,8	3,8	45,0	7,3	24.204,00	27.075,65	49,6	25,5	0,47
Ecuador	65,1	20,3	55,7	3,6	9.590,40	11.028,00	50,0	26,0	0,46
El Salvador	64,4	37,6	68,5	6,3	8.411,28	9.799,32	30,0	26,6	0,39
México	60,2	—	55,1	3,1	13.475,68	14.710,05	36,2	36,3	0,40
Panamá	62,4	18,3	47,4	7,4	9.600,00	—	—	21,8	0,49
Perú	70,1	48,2	71,1	7,2	10.006,25	13.559,28	29,4	27,5	0,40
República Dominicana	61,7	2,3	51,0	6,1	9.797,00	10.092,00	—	23,9	0,37
Uruguay	63,8	9,8	22,6	7,8	21.424,49	25.401,63	—	10,1	0,39

Nota de dato: en los casos de Costa Rica y El Salvador, los ingresos informados son promedios, no medianos.

NOTAS METODOLÓGICAS

Tasa de participación en la fuerza de trabajo—La tasa de participación en la fuerza de trabajo (antiguamente conocida como población activa) es un indicador de la proporción de la población en edad de trabajar de un país que participa activamente en el mercado de trabajo, ya sea trabajando o buscando empleo; refleja la magnitud de la oferta de mano de obra disponible en un momento dado para participar en la producción de bienes y servicios, con respecto a la población en edad laboral. El desglose de la fuerza de trabajo por sexo y grupo de edad proporciona el perfil de la distribución de la fuerza de trabajo de un país. HD: The labor force participation rate is the labor force as a percent of the working-age population. The labor force is the sum of all persons of working age who are employed and unemployed; “a measure of the proportion of a country’s working-age population” (ILO).

Tasa de subempleados—Porcentaje de trabajadores subempleados, con disponibilidad y a quienes les gustaría trabajar más horas. HD: Time-related underemployment is a measure of labor underutilization that provides information regarding the share of employed persons who are willing and available to increase their working time and worked fewer hours than a specified time threshold during the reference (ILO).

Tasa de desempleo—La tasa oficial de desempleo en el país corresponde al porcentaje de personas de la fuerza laboral que están desempleadas. HD: The unemployment rate includes persons who, during the reference period, did not work nor had a job, but who were willing and available to work.

Tasa de informalidad—Todos los empleos en el sector informal, o personas que, durante el período de referencia, estaban empleadas en al menos un sector informal, empresa informal, independientemente de su estatus en la actividad y si era la actividad principal o secundaria. HD: The informality rate includes all jobs in informal sector enterprises, or all persons who, during a given reference period, were employed in at least one informal sector enterprise, irrespective of their status in employment and whether it was their main or secondary job.

Ingreso familiar mediano—La mediana del ingreso bruto mediano familiar/del hogar (de acuerdo con la nota vinculada a la variable). HD: Median pre-tax household income.

Compromiso del ingreso familiar con el servicio total de las deudas—Parte de los ingresos mensuales de las familias comprometidas con el servicio del importe de todas las deudas contraídas.

Índice de pobreza—Porcentaje de personas por debajo del umbral de pobreza según los umbrales de pobreza nacionales.

Coeficiente GINI—Indicador de distribución/concentración del ingreso con rango entre 0 y 1 (mayor desigualdad) (PNUD).

Tabla 29 **Estadísticas del stock y el déficit**

Países	Total de domicilios (viviendas)	Porción de domicilios propios	Tasa de desocupación de viviendas	Vivienda subestándar	Déficit de vivienda urbana			
					Cuantitativo	% déficit cuanti/hogares urbanos	Cualitativo	% déficit cuali/hogares urbanos
Periodicidad	Anual, fin del período				Encuesta más reciente			
Formato	Miles	%	%	%	Miles	%	Miles	%
Argentina	15.932	68,0	12,6	4,6	2.505,5	17,3	735,2	5,1
Brasil	72.456	69,8	12,6	17,8	6.215,3	9,6	26.510,7	40,9
Chile	6.824	57,0	—	18,5	516,2	8,3	996,2	16,1
Colombia	19.603	39,5	13,4	22,1	431,0	3,1	2.299,0	16,6
Costa Rica	1.790	82,0	10,0	3,6	9,1	0,7	118,4	8,6
Ecuador	5.082	61,0	13,9	34,2	286,8	6,9	1.375,0	33,0
El Salvador	2.020	51,6	18,0	58,0	24,2	1,5	1.040,0	64,5
México	43.903	67,8	17,5	25,2	8.977,4	32,5	7.668,1	27,7
Panamá	1.589	64,0	11,4	17,0	—	—	44,5	5,2
Perú	10.197	80,7	8,8	71,0	243,0	2,9	567,0	6,9
República Dominicana	3.726	52,7	16,3	10,8	391,6	13,5	1.073,4	36,9
Uruguay	1.385	51,2	3,1	4,6	—	—	—	—

NOTAS METODOLÓGICAS

Total de domicilios—Un domicilio es un lugar estructuralmente separado e independiente, que está destinado a servir de vivienda a una o más personas, o que se utiliza como tal. Los criterios esenciales de esta definición son los de separación e independencia. HD: A dwelling unit is a living space with a separate entry to the individual unit.

Residentes promedio por domicilio—Cantidad promedio de habitantes por domicilio.

Tasa de desocupación de viviendas—Relación entre la cantidad de viviendas desocupadas y la cantidad total de viviendas. HD: The percentage of all units that is unoccupied or not rented. Data may be available for urban areas only. Nota: Hay que considerar las limitaciones de uso del dato, ya que hay viviendas desocupadas por motivos estacionales (casas de campo y de veraneo), por estar entre inquilinos/contratos de alquiler, entre otros.

Vivienda subestándar—Viviendas con inadecuación física en relación a los parámetros de regulación urbana. HD: Substandard housing is residential property that is not up to the local building or housing code (excluding land code).

Total de hogares urbanos—Registra la cantidad total de hogares contados en áreas urbanas. Un hogar es un lugar estructuralmente separado e independiente, que está destinado a servir de vivienda a una o más personas, o que se utiliza como tal. Nota: Los criterios esenciales de esta definición son los de separación e independencia.

Déficit de vivienda urbana cuantitativo—Cantidad de hogares que presentan algún tipo de déficit según la metodología adoptada en relación con la cantidad de unidades de vivienda que deben agregarse al stock.

Déficit de vivienda urbana cualitativo—Cantidad de hogares que presentan algún tipo de déficit según la metodología adoptada en relación con los hogares con algún tipo de insuficiencia física, urbana (infraestructura), suelo u otra, dependiendo de la metodología adoptada. Nota: Conforme la definición oficial de cada país, el déficit cualitativo puede equivaler a las viviendas subestándar.

Tabla 30 Estadísticas de producción de vivienda

Países	Producción formal de vivienda/año					Inversión en vivienda (Formación Bruta de Capital Fijo)	Volumen \$ invertido en la producción de UVs	Costo de construcción			Agentes de producción VIS				
	Permisos para construcción	Producción de vivienda iniciada	Producción de vivienda concluida	Transacciones de viviendas nuevas+ usadas				Costo m ² de construcción estándar promedio	Tasa de variación del índice de precios de la construcción	Plazo para obtener licencia de construcción residencial	Pública	Privada	PPP	Asociaciones de vivienda	Familias (producción propia)
Periodicidad	Año de referencia				Nacional/año	Urbano/año	Total año	Anual, fin del período			Año de referencia				
Formato	# mil	# mil	# mil	# mil	# mil	%	\$ millón	\$	%	# días	Ranking (por volume UH): 1 a 5, siendo 1 el principal				
Argentina	48	—	—	150,7	—	8,4	—	1.262,3	135	53,0	3	2	—	—	1
Brasil	78	122,1	104,1	322,9	—	7,5	14.759	414,7	4	87,0	3	2	5	4	1
Chile	91	—	—	—	182	4,8	10.041	—	1	216,0	2	1	—	3	—
Colombia	216	201,4	184,41	172,9	31	4,3	—	347,8	7	45,0	2	1	3	5	4
Costa Rica	25	—	—	—	—	0,8	2	400,0	9	90,0	—	—	—	—	—
Ecuador	23	30,9	41,4	26,4	17	2,7	725	430,0	2	15,0	1	2	5	3	4
El Salvador	162	60,0	—	120,9	—	4,0	1.995	226,7	—	25,0	2	—	—	1	—
México	166	7,5	144,1	134,2	—	N/A	—	859,3	—	—	—	—	—	—	—
Panamá	4	8,8	14	62,6	—	1,0	721	548,6	3	90,0	2	1	—	4	3
Perú	49	56,0	—	—	—	N/A	9.431	251,1	3	121,0	—	2	—	—	1
República Dominicana	432	595,0	—	—	—	14,7	5.231,79	2.015,3	-1	86,0	—	—	—	—	—
Uruguay	275	20,8	—	50,6	—	4,1	—	1.582,0	5	97,0	3	2	—	4	1

NOTAS METODOLÓGICAS

Permisos para construcción—Licencias de construcción emitidas durante el año para viviendas nuevas. HD: Number of Building Permits issued for new residential dwelling units.

Producción de vivienda iniciada—Número de construcciones residenciales iniciadas en el año. HD: Number of Housing Starts/dwelling units.

Producción de vivienda concluida—Cantidad de viviendas con producción terminada en el año en relación con los permisos de ocupación expedidos en el año en zonas urbanas. HD: Number of Housing Units Completed: Formal sector, registered/year/dwelling units.

Vivienda subestándar—Viviendas con inadecuación física en relación a los parámetros de regulación urbana. HD: Substandard housing is residential property that is not up to the local building or housing code (excluding land code).

Volumen de \$ invertido en la producción de viviendas—Volumen de recursos utilizados en la producción formal de viviendas (todos los segmentos) en el año.

Inversión en vivienda (formación bruta de capital fijo)—Inversión fija bruta en vivienda: operación del sistema de cuentas nacionales (SCN) que registra la expansión de la capacidad productiva futura de una economía a través de inversiones actuales en activos fijos, es decir, bienes producidos capaces de ser utilizados de forma repetida y continua en otros procesos productivos. HD: Shares of gross domestic product: Gross private domestic investment. Fixed investment: Residential.

Costo de m² de construcción estándar promedio—Costo nacional por m² de construcción para propiedad residencial de nivel medio. HD: square meter construction costs for middle-quality houses—national.

Tasa de variación del índice de precios de la construcción—Tasa de variación (ROC, por sus siglas en inglés), con relación al índice de precios de la construcción civil del año anterior. HD: If the construction price index exists, give the percentage change in construction prices from the previous year.

Plazo (días) para obtener licencia de construcción residencial—Cantidad de días, en promedio, para obtener un permiso de construcción residencial. La referencia aquí es la ciudad más poblada.

Producción de VIS: pública—Producción patrocinada por una entidad pública de cualquier nivel federativo: sea la que sigue siendo propiedad del Estado (alquiler o concesión) o la que se vende mediante compraventa o arrendamiento en el ámbito de programas de vivienda.

Producción de VIS: privada—Producción por fondos de inversión privados, por constructores y desarrolladores para alquiler, *leasing* o venta en el mercado.

Producción de VIS: PPP—Producción vía asociaciones público-privadas.

Producción de VIS: asociaciones de vivienda—Producción por instituciones sin fines de lucro, como cooperativas y condominios de vivienda, asociaciones de vivienda y ONG.

Producción de VIS: familias (producción propia)—Producción por las propias familias, de manera integral o incremental, formal o informal.

Tabla 31 **Estadísticas de financiación de la producción de vivienda**

Países	Fuentes principales de financiación a producción formal de vivienda (por volumen de recursos invertidos)				Crédito bancario para la producción formal					
	Tipo principal	Participación	2.º tipo principal	Participación	Saldo total en portafolios	Tasa de morosidad	Volumen de crédito/año	Tasa de interés típica del mercado	Disponible a pequeños desarrolladores	Tasas diferenciadas para producción de VIS
Periodicidad	Año de referencia				Anual, fin del período				Año de referencia	
Formato	txt	%	txt	%	\$ en millón	%	\$ en millón	%	OPT	OPT
Argentina	—	—	—	—	—	—	—	—	S	N
Brasil	SBPE	60,8	FGTS	39,2	10.283,13	2,1	5.824,23	10,8	S	S
Chile	Créditos de bancos comerciales	—	Préstamos de Ministerio de Vivienda	11,4	5.192,60	1,1	—	10,3	S	S
Colombia	—	—	—	—	7.601,53	6,0	2.171,18	18,1 (no-VIS) y 16,89 (VIS)	S	S
Costa Rica	Institución de refinanciación	59,6	Fondos especiales	—	—	2,5	—	10,5	S	N
Ecuador	Recursos personales y de las empresas/ constructoras privadas	51,2	Cooperativas de ahorro y crédito	2,17	—	1,1	1.004,00	10,5	S	S
El Salvador	Atlántida Capital S.A. Gestora de Fondos de Inversión	85,1	—	—	0,25	—	—	11-26,0	S	N
México	—	—	—	—	—	2,7	—	9,2	S	—
Panamá	—	—	—	—	1.758,00	5,0	365,50	7,6	—	N
Perú	Recursos de preventa	—	Líneas de crédito de capital de trabajo	—	1.775,00	11,6	—	—	S	N
República Dominicana	Créditos de bancos múltiples	82,8	Corporaciones de ahorro y crédito	16,2	1.748,00	—	538,00	10,0	—	—
Uruguay	—	—	—	—	—	—	—	—	S	S

NOTAS METODOLÓGICAS

Fuentes principales de financiación: tipo principal—Identifica, para la principal fuente de fondeo al crédito hipotecario, el tipo de fuente según las columnas de “Tipo principal” a “Tasa de interés típica del mercado”—ya sean recursos presupuestarios/públicos, minoristas (depósitos), mayoristas, fondo(s) especial(es), bonos hipotecarios residenciales (instrumentos de conexión con el mercado de capitales) u otros—.

Fuentes principales de financiación: participación—Mide la participación de la fuente principal en el volumen total.

Fuentes principales de financiación: 2.º tipo—Mide la participación de la segunda fuente principal en el volumen total.

Fuentes principales de financiación: 2.ª participación—Identifica, para la segunda principal fuente de fondeo al crédito hipotecario, el tipo de fuente según las columnas B a I—ya sean recursos presupuestarios/públicos, minoristas (depósitos), mayoristas, fondo(s) especial(es), bonos hipotecarios residenciales (instrumentos de conexión con el mercado de capitales) u otros—.

Saldo total en portafolios—Sumatoria de los saldos en las carteras de los distintos agentes, de operaciones de crédito activas otorgadas a personas jurídicas al cierre del año.

Tasa de morosidad—Operaciones de crédito otorgadas a personas jurídicas en carteras de diferentes agentes, con al menos una cuota vencida con más de 90 días ponderada por el saldo total de la cartera.

Volumen de crédito/año—Sumatoria de las operaciones de crédito otorgadas a personas jurídicas para producción de vivienda durante el año.

Tasa de interés típica del mercado—Tipo de tasa de interés típico no subvencionado en operaciones de crédito de la banca para la producción de vivienda.

Disponible a pequeños desarrolladores—Identifica si el crédito de la banca está disponible para pequeños desarrolladores (menos de 30 empleados).

Tabla 32 Estadísticas de transacciones y precios de vivienda

Países	Transacciones de viviendas: nuevas + usadas		Precio mediano de vivienda						Existencia de índice de precios de viviendas	Datos utilizados por el índice de precios adoptado	Metodología de cálculo del índice de precios adoptado	Tasa de variación del índice de precios			
			Venta			Alquiler						Nacional		Ciudad más populosa	
Periodicidad/tipo	Nacional/año	Urbano/año	Nacional	Urbano	Ciudad más populosa	Nacional	Urbano	Ciudad más populosa	Año de referencia		Venta	Alquiler	Venta	Alquiler	
Formato	Miles	Miles	\$ (mediano)	\$ (mediano)	\$ (mediano)	\$ (mediano)	\$ (mediano)	\$ (mediano)	Sí o No	Tipo	%	%	%	%	
Argentina	150,7	—	—	97.020,00	163.450,00	—	514,00	807,00	S	LP	SM	N/A	N/A	-0,4	49,0
Brasil	322,9	—	54.410,40	—	123.546,60	401,80	—	491,98	S	VP	SM	3,7	16,2	4,7	13,3
Chile	—	182,0	—	69.698,39	86.779,09	327,10	327,10	381,70	S	TP	SM	-0,4	—	0,3	—
Colombia	172,9	30,7	43.563,69	47.209,40	90.060,20	156,84	159,79	455,95	S	VP	SM	12,4	13,1	7,0	13,1
Costa Rica	—	—	—	—	—	—	—	—	S	VP	HR	9,5	7,5	—	—
Ecuador	26,4	16,7	5.500,00	46.895,00	33.900,00	161,90	162,25	170,51	S	LP	SM	-0,26	1,4	5,7	-7,8
El Salvador	120,9	—	—	—	—	—	—	—	N	N/A	N/A	N/A	—	N/A	—
México	833,5	797,5	76.854,00	—	170.072,00	526,33	—	723,02	S	LP	SM	11,7	—	7,6	7,7
Panamá	62,6	—	97.461,78	—	108.415,00	425,00	—	—	N	N/A	N/A	N/A	10,9	—	—
Perú	—	—	—	74.800,00	94.571,00	—	411,05	696,05	N	N/A	N/A	N/A	—	N/A	-2,0
República Dominicana	9,2	—	34.738,00	34.738,00	—	568,00	568,00	1.054,00	S	VP	SM	7,8	—	7,8	—
Uruguay	50,6	—	84.413,00	—	111.000,00	460,67	—	480,18	S	TP	SM	7,2	5,9	0,9	5,4

NOTAS METODOLÓGICAS

Transacciones de viviendas: nuevas + usadas—Cantidad de transacciones de venta de propiedades residenciales nuevas y usadas. HD: Number of recorded national housing transactions/year—both existing and new, excluding land transactions only.

Precio mediano de vivienda: venta nacional—Precio de venta mediano nacional de propiedades residenciales. HD: Median urban house price.

Precio mediano de vivienda: venta urbano—Precio mediano de venta de propiedades residenciales en zonas urbanas. HD: Median urban house price.

Precio mediano de vivienda: venta ciudad más populosa—Precio mediano de venta de propiedades residenciales en la ciudad más poblada. HD: Median house price for the city with the largest population.

Precio mediano de vivienda: alquiler nacional—Precio mediano nacional de alquiler vivienda en el país.

Precio mediano de vivienda: alquiler urbano—Precio mediano de alquiler de vivienda en zonas urbanas.

Precio mediano de vivienda: alquiler ciudad más populosa—Precio medio de alquiler de propiedades residenciales en la ciudad más poblada.

Existencia de índice de precios de viviendas—Existencia de al menos un índice de precios: indicador de análisis técnico, diseñado para evaluar

la tasa de variación de los índices de precios, para la venta de propiedades residenciales a nivel nacional. HD: Does your country maintain a House-Price-Index?

Datos utilizados por el índice de precios adoptado—Tipos de datos utilizados por el índice de precios. HD: What data is used by the most comprehensive and reliable HPI? Nota: Cuando hay más de un índice en el país, se elige el más completo y fiable.

Metodología de cálculo del índice de precios adoptado—Descripción metodológica del índice de precios utilizado en las columnas U y V, la cual abarca los métodos de regresión hedónica, promedio simple, ventas repetidas o híbridos. HD: Description of HPI measurement method used to produce the data in columns U and V, including SM (Simple Mean or Median); HR (Hedonic Regression); RS (Repeat Sales); Hyb (Hybrid method, combination of hedonic regression and repeat sales).

Tasa de variación del índice de precios: nacional venta—Tasa de variación (ROC, por sus siglas en inglés), con relación al índice de precios del año anterior. Indicador de análisis técnico concebido para evaluar la tasa de variación de los índices de precios. HD: Percentage change in average House Price Index from previous year—national.

Tasa de variación del índice de precios: nacional alquiler—Tasa de variación (ROC, por sus siglas en inglés), con relación al índice de precios de alquiler nacional del año anterior. Indicador de análisis técnico concebido para evaluar la tasa de variación de los índices de precios. HD: Rate of Change in Housing Price Index: index from previous year—rent.

Tasa de variación del índice de precios: ciudad más populosa venta—Tasa de variación (ROC, por sus siglas en inglés), con relación al índice de precios de venta del año anterior para la ciudad más populosa. Indicador de análisis técnico concebido para evaluar la tasa de variación de los índices de precios. HD: Percentage change in average House Price Index from previous year—city with largest population.

Tasa de variación del índice de precios: ciudad más populosa alquiler—Tasa de variación (ROC, por sus siglas en inglés), con relación al índice de precios del año anterior. Indicador de análisis técnico concebido para evaluar la tasa de variación de los índices de precios. HD: Rate of Change in Housing Price Index from previous year for rent—city with largest population.

Tabla 33 Estructura del sistema de financiación hipotecario

Países	Ecosistema de agentes financieros hipotecarios							Otras instituciones y agentes del sistema		
	Instituciones (cuasi) públicas	Bancos comerciales/ universales	Otras inst. de captura de depósitos	Sociedades de crédito y otras inst. privadas no captadoras de depósitos	ONG	Fondos especiales	Otros	Banca de 2.º piso	Burós de crédito	Otros
Periodicidad	Año de referencia							Año de referencia		
Formato	Sí o No							Sí o No		txt
Argentina	N	S	S	S	S	S	N	N	S	Desarrolladores/Constructores
Brasil	S	S	S	S	N	S	S	S	S	Corresponsables bancarios. <i>Servicers</i>
Chile	S	S	S	S	N	N	N	N	S	N/A
Colombia	S	S	S	S	S	S	S	S	S	Cajas de compensacion familiar
Costa Rica	S	S	S	N	S	N	S	S	S	N/A
Ecuador	S	S	S	S	S	S	S	S	S	Organismos multilaterales
El Salvador	S	S	S	S	S	S	N	S	S	N/A
México	S	S	S	S	S	S	S	S	S	Comisión Nacional de Vivienda*
Panamá	S	S	S	S	N	S	N	S	S	Corresponsales bancarios
Perú	N	S	S	S	S	S	N	S	S	N/A
República Dominicana	S	S	S	S	S	S	N	N	S	Fondos de Pensiones
Uruguay	S	S	N	S	N	S	N	S	S	—

* CONAVI: institución gubernamental que otorga apoyos y subsidios de vivienda focalizados.

NOTAS METODOLÓGICAS

Instituciones (cuasi) públicas—Indica la existencia de al menos una institución de crédito para vivienda pública o cuasi pública, incluyendo bancos públicos, agencias de desarrollo y vivienda. HD: Are there (quasi) public mortgage lenders?

Bancos comerciales/universales—Instituciones financieras autorizadas que prestan servicios a personas físicas y jurídicas, mediante la proporción de crédito/recursos a diversos sectores de la economía y la recaudación de recursos a través de depósitos y otros instrumentos financieros.

Otras instituciones de captura de depósitos—Asociaciones de ahorro y préstamo, cooperativas de crédito y otras instituciones que aceptan depósitos, pero que no están constituidas como bancos comerciales.

Sociedades de crédito—*Fintechs* u otras compañías hipotecarias con fines de lucro.

ONG—Asociaciones/Empresas de vivienda privada y ONG sin fines de lucro.

Fondos especiales—Fondos dedicados, que pueden consistir en aportes de pensiones, ahorros, entre otros que actúan en el otorgamiento de crédito hipotecario.

Otros—Gestión de consorcios residenciales, compañías de seguros, fondos de pensiones.

Banca del 2.º piso—Instituciones financieras que no tratan directamente con los usuarios de los créditos, sino que pasan recursos a agentes del primer piso, quienes a su vez pasan recursos directamente al prestatario final.

Otros—Identifica otros agentes no tipificados en las columnas anteriores, pero que operan en el sistema de crédito para vivienda del país, como corresponsales bancarios, instituciones de pago, agentes de garantía, etc.

Tabla 34 **Reglamentación de la financiación hipotecaria y garantías**

Países	Reglamentación							Seguro de garantía de impago (MI)		
	Tipos de garantía utilizados	Restricciones regulatorias al acceso a la información crediticia	Normas de renegociación/refinanciación	Portabilidad del crédito hipotecario	Una propiedad puede garantizar > 1 préstamo	La ejecución de la garantía liquida el saldo de la deuda	Financiamiento islámico sharia	Disponible	Público	
Periodicidad	Año de referencia									
Formato	txt	Sí o No								
Argentina	Hipoteca	N	N	S	S	N	N	N	N	
Brasil	1. hipoteca; 2. cesión fiduciaria de derechos creditorios derivados de contratos de alienación de inmuebles; 3. depósito de derechos de crédito o de adquisición derivados de contratos de compraventa o promesas de venta de inmueble; 4. <i>alienação fiduciária de inmueble</i> .	S	S	S	S	S	N	N	N	
Chile	Hipoteca	N	N	S	S	N	N	S	S	
Colombia	Privada: hipoteca, anticresis, prenda, bono de prenda Pública: garantías por el FNG	S	S	S	S	N	N	S	S	
Costa Rica	Hipotecas/Fideicomiso	S	S	S	S	S	N	S	S	
Ecuador	Hipoteca	S	S	N	S	S	N	S	S	
El Salvador	1. depósitos en efectivo; 2. certificados de depósitos monetarios debidamente ignorados . . . ; ¹ 3. avales y fianzas de bancos locales o bancos extranjeros de primera línea; 4. avales y fianzas por fondos de garantías . . . ; ² 5. prendas sobre valores de renta fija . . . ; ³ 6. garantías del fideicomiso . . . ; ⁴ 7. bonos de prenda emitidos por almacenes generales de depósitos fiscalizados por la Superintendencia de Valores; 8. primeras hipotecas sobre bienes inmuebles.	S	S	—	S	S	—	—	—	
México	Hipoteca, fideicomiso y Fianza	S	S	S	S	S	—	S	—	
Panamá	Hipoteca y anticresis	S	—	S	S	S	N	S	N	
Perú	Hipoteca	S	S	N	S	N	N	S	S	
República Dominicana	Hipoteca	S	S	S	N	S	—	S	N	
Uruguay	Hipotecas, fideicomiso de garantía, aval bancario, prenda, fianza	N	—	—	—	—	—	S	S	

1 . . . y que se hayan aperturado en bancos locales o en bancos extranjeros de primera línea o en intermediarios financieros no bancarios supervisados por la superintendencia del sistema financiero

2 . . . administrados por el Banco Multisectorial de Inversiones

3 . . . emitidos en el país o en el exterior, con alto grado de liquidez y que cuenten con una clasificación internacional de "gran inversión"

4 . . . de Respaldo para Crédito de Desarrollo Habitacional (FORDEH) o donde el fiduciario sea el Banco Multisectorial de Inversiones (BMI) y para la adquisición de inmuebles, administrado por el Banco Multisectorial de Inversiones

Tipos de garantía utilizados—Tipos de garantía utilizados en los contratos de hipoteca residencial en los que el inmueble es garantía del crédito.

Restricciones regulatorias al acceso a la información crediticia—Identifica si existen restricciones legales/regulatorias para obtener acceso a información de crédito. HD: Are there legal/regulatory constraints to gaining access to credit information?

Normas de renegociación/refinanciación—Identifica si existen normas que orienten a las AF en los procesos de renegociación/refinanciamiento.

Portabilidad—Identifica si es legalmente posible transferir el crédito del acreedor original a otra institución financiera, lo que permite al prestatario buscar reducir la tasa de interés del contrato original.

Seguro de garantía de impago: público—Identifica si existe alguna institución pública que ofrezca este tipo de garantía. HD: Is there a publicly sponsored MI or a mortgage credit guarantee system?

Una propiedad puede garantizar >1 préstamo—Identifica si el marco regulatorio permite que un mismo inmueble sirva como garantía en más de una operación crediticia (caso típico de financiación de vivienda y préstamo con garantía hipotecaria, contratados con el mismo inmueble como garantía).

Financiamiento islámico sharia—Identifica si hay reglamentación de financiamiento islámico.

La ejecución de la garantía liquida el saldo—Identifica si la normativa prevé la liquidación total de la deuda del préstamo de vivienda cuando la propiedad se ejecuta, independientemente del valor de venta determinado en relación con el valor de la deuda (por ejemplo, Brasil y EE. UU.) o si el prestatario todavía asume la deuda en el diferencial, si el valor determinado al vender la propiedad no es suficiente para pagar el saldo (por ejemplo, España).

Seguro de garantía de impago: disponible—Identifica si se ofrece este tipo de seguro en el país. HD: Is mortgage default insurance available?

Tabla 35 Fuentes para fondeo del crédito hipotecario para las familias

Países	Fuentes de fondeo								Fuente principal		2.ª fuente principal	
	Recursos públicos	Fondos especiales	Institución de refinanciación	Wholesale	Retail/depósitos	Bursatilización	Bonos hipotecarios	Otros	Tipo	Participación	Tipo	Participación
Periodicidad	Año de referencia											
Formato	Ranking por volumen de hipotecas: 1 es el principal								txt	%	txt	%
Argentina	2	3	5	5	1	5	5	4	Retail/depósitos	—	Recursos públicos	—
Brasil	4	2	—	—	1	5	3	—	Depósitos (SBPE)	43,9	Fondos especiales (depósitos ahorro trabajadores) FGTS	43,4
Chile	—	—	—	—	4	3	2	1	Emisión de bonos generales bancarios que financian mutuos hipotecarios no endosables	85,7	Administradoras de mutuos hipotecarios: emisión de mutuos hipotecarios endosables que son adquiridos por fondos de pensiones y compañías de seguros	9,3
Colombia	2	2	3	—	1	4	—	—	Fondos mezclados de establecimientos de créditos —en su mayoría los depósitos, pero también los bonos de emisión de la banca	86,3	Recursos públicos: Fondo Nacional del Ahorro	9,5
Costa Rica	3	4	5	8	2	6	1	7	Bonos: certificados de depósitos a plazo	53,0	Depósitos de ahorro	9,0
Ecuador	2	1	5	3	6	6	4	6	Aportes afiliados al IESS	34,0	Recursos públicos	32,0
El Salvador	—	5	—	1	4	3	—	2	Wholesale	85,1	Préstamos internacionales	10,0
México	3	1	2	4	5	6	—	—	Fondos: Depósitos de seguridad	59,8	Depósitos Banca Comercial	30,6
Panamá	—	—	—	—	1	—	—	—	—	—	—	—
Perú	—	4	—	3	1	—	2	—	Retail/depósitos	—	Bonos hipotecarios	—
República Dominicana	—	—	—	—	2	—	—	1	Banca Comercial: Tesorería bancaria	72,9	Corporaciones de ahorro y crédito	26,3
Uruguay	2	—	—	—	1	3	4	—	Retail/depósitos	—	—	—

(CONTINUACIÓN – SEE NOTES ON PAGE 76)

Tabla 35 **Fuentes para fondeo del crédito hipotecario para las familias** (CONTINUACIÓN)

Países	Fuentes de fondeo								Fuente principal		2.ª fuente principal	
	Recursos públicos	Fondos especiales	Institución de refinanciación	Wholesale	Retail/depósitos	Bursatilización	Bonos hipotecarios	Otros	Tipo	Participación	Tipo	Participación
Periodicidad	Año de referencia											
Formato	Ranking por volumen de hipotecas: 1 es el principal								txt	%	txt	%

NOTAS METODOLÓGICAS

Recursos públicos—Los recursos del presupuesto público apoyan el crédito para vivienda ofrecido a las familias, ya sea a través de bancos o agencias estatales o privadas. HD: Funding directly by the state.

Fondos especiales—Fondos especiales destinados a apoyar el crédito inmobiliario. HD: Funding through Provident Fund(s) or other Special funds.

Institución de refinanciación—Los préstamos de instituciones de liquidez brindan financiamiento a los agentes financieros originadores. HD: Loans from a refinancing facility for housing mortgages.

Wholesale—Préstamos mayoristas (bancos de vivienda, bancos de desarrollo, otros bancos y corporaciones) que operan en el 2.º piso. HD: Wholesale funding: loans from other banks or corporations.

Retail/depósitos—Minorista/depósitos: voluntario (efectivo o ahorro), obligatorio y contractual (ahorro por contrato). HD: Retail funding (deposits/other).

Bursatilización—Titulización/bursatilización respaldada por hipotecas residenciales. HD: Funding through securitization of mortgages: RMBS residential mortgage backed securities.

Bonos hipotecarios—Los bonos hipotecarios/bonos hipotecarios: del tipo garantizado (bonos cubiertos) o no garantizados. HD: Funding through mortgage/covered bonds.

Otros—Recursos bajo la administración de fondos de pensiones, consorcios, fondos filantrópicos, etc.

Fuente principal: tipo—Identifica, para la principal fuente de fondeo al crédito hipotecario, el tipo de fuente según las columnas B a I—ya sean recursos presupuestarios/públicos, minoristas (depósitos), mayoristas, fondo(s) especial(es), bonos hipotecarios residenciales (instrumentos de conexión con el mercado de capitales) u otros—.

Fuente principal: participación—Mide la participación de la fuente principal en el volumen total.

2.ª fuente principal: tipo—Identifica, para la segunda principal fuente de fondeo al crédito hipotecario, el tipo de fuente según las columnas B a I—ya sean recursos presupuestarios/públicos, minoristas (depósitos), mayoristas, fondo(s) especial(es), bonos hipotecarios residenciales (instrumentos de conexión con el mercado de capitales) u otros.

2.ª fuente principal: participación—Mide la participación de la segunda fuente principal en el volumen total.

Tabla 36 **Portafolios de crédito hipotecario para las familias**

Países	Volumen de crédito \$		Relación stock crédito hipotecario y PIB	N.º de hipotecas		Institución principal				
	Saldo de crédito hipotecario total en los portafolios (carteras)	Tasa de incumplimiento		N.º total de hipotecas en cartera	Tasa de incumplimiento	Tipo de institución	Nombre del líder de mercado	¿Es una institución pública o semipública?	¿Es una institución especializada en hipotecas?	Market share
Periodicidad	Anual, fin del período					Año de referencia				
Formato	\$ millón	%	%	Miles	%	txt	txt	Sí o No		%
Argentina	280,34	1,2	0,04	167	—	Bancos comerciales/ universales	Banco Nación Argentina	S	N	38,0
Brasil	208.163,70	1,4	10,0	—	—	Bancos comerciales/ universales	Caixa Econômica Federal	S	S	68,3
Chile	9.874,70	1,7	30,6	1.653	3,1	Bancos comerciales/ universales	Banco Santander	N	N	21,3
Colombia	32.715,65	5,9	8,9	1.555	7,0	Bancos comerciales/ universales	Banco Colombia	N	N	23,8
Costa Rica	12.278,87	2,0	13,6	24	2,0	Bancos comerciales/ universales	Banco Nacional de Costa Rica	S	S	22,4
Ecuador	4.599,83	5,6	3,9	88	3,3	Inst. fin. que no capta depósitos	BIESS (Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social)	S	S	62,9
El Salvador	2.979,40	—	7,7	—	—	Bancos comerciales/ universales	Banco Cuscatlán de El Salvador, S. A.	N	N	32,6
México	163.549,75	12,9	10,8	6.810	11,2	Fondo especial	Infonavit	S	S	52,1
Panamá	19.235,00	2,5	23,1	299	4,0	Bancos comerciales/ universales	Banco General	N	N	22,3
Perú	17.919,93	2,7	6,6	289	—	Bancos comerciales/ universales	Banco de Crédito del Perú	N	N	31,8
República Dominicana	5.938,51	4,4	5,1	28	—	Bancos comerciales/ universales	BANRESERVAS	S	N	—
Uruguay	3.580,00	1,1	4,6	50	1,6	Otras inst. fin. captadoras de depósitos	BHU	S	S	45,7

Volumen \$: saldo total en las carteras—Suma de los saldos de las operaciones crediticias activas en las carteras de los distintos agentes, incluidas refinanciaciones y *home equity*. HD: Outstanding residential mortgage loans at end of calendar year. Includes lien-based home equity loans and refinancing.

Volumen \$: crédito indexado a inflación—Parcela del saldo total de carteras de crédito para vivienda indexadas a índice de precios (CPI).

N.º de hipotecas: n.º total de hipotecas en cartera—Cantidad de contratos de operaciones de crédito activos en las carteras de los distintos agentes, que incluyen operaciones refinanciadas y préstamos *home equity*. HD: Total number of home mortgages outstanding at the end of the calendar year including lien-based home equity loans and refinancing.

N.º de hipotecas: tasa de incumplimiento (vol. de cartera)—Relación entre el volumen de operaciones con al menos una cuota vencida con

más de 90 días ponderado por el saldo total de la cartera. La totalidad del saldo de la operación cuotas vencidas y no pagadas se considera en mora si existen cuotas con más de 90 días de retraso. La cartera activa es la suma de los montos vencidos y vencidos. HD: Nonperforming Loans (at least one installment 90 days or more past due) as a percentage of outstanding loan amount at the end of the year.

Institución principal: tipo de institución—Identifica el tipo de agente financiero que posee la mayor participación de mercado en la originación de crédito para vivienda: 1. banco universal/comercial; 2. otras instituciones de depósito (ahorro y préstamo, instituciones mutuas de ahorro y crédito); 3. instituciones financieras generales no depositarias; 4. fondos especiales: previsión, indemnización u otros; 5. otros, como seguros, fondo de pensiones, etc. HD: Type of financial institution that has the largest market share: 1. universal/commercial bank; 2. other depository institutions (savings and loans, mutual savings, and credit institutions); 3. general non-depository financial

institutions; 4. special funds, such as provident, indemnity, or others; 5. others, such as insurance, pension funds, etc.

Institución principal: nombre—Identifica la principal entidad originadora de crédito hipotecario del país. HD: Largest originating lender-name.

Institución principal: ¿es una institución pública o semipública?—Identifica si la principal institución de crédito para vivienda tiene al Gobierno/Estado como su principal (o único) controlador. HD: Is the largest originating lender private or (quasi)publicly owned?

Institución principal: ¿es una institución especializada en hipotecas?—Identifica si la principal institución de crédito para vivienda es especializada en préstamos hipotecarios de vivienda.

Institución principal: market share—Relación entre la cartera de crédito habitacional del agente principal y la suma de las carteras de todos los agentes activos.

Tabla 37 **Crédito hipotecario contratado con las familias durante el año**

Países	Crédito otorgado				Tasa de interés del crédito para la compra de vivienda					Tasa de interés típica de financiamiento <i>home equity</i>
	Volumen de crédito hipotecario otorgado	Porcentaje de refinanciación	N.º de operaciones contratadas	Valor promedio del ticket de financiamiento	Tasa interés promedio ponderado general	Tasa típica de mercado FRM	Tasa típica de mercado VRM	Tasa típica subsidiada FRM	Tasa máx. reglamentada	
Periodicidad	Anual, fin de período			Media/año	Año de referencia					
Formato	\$ millón	%	Miles	\$	%	%	%	%	%	%
Argentina	109,50	—	4	NE	0,62+index	85 % en pesos	0,7 %+index	—	N/A	N/A
Brasil	38.533,91	—	993	53.109,00	10,2	—	12,2	N/A	12,9	18,3
Chile	9.809,33	18,6	81	103.754,25	7,8	N/A	7,7	N/A	8,2	—
Colombia	5.301,96	—	173	51.785,03	17,1	15,9	8,2	11,91 % (VIS), 10,91 % (VIP y leasing)	10,7-12,4 (+ UVR)	—
Costa Rica	1.470,00	50,0	26	—	11,2	N/A	11,2	N/A	37,7	14,0
Ecuador	1.948,94	1,0	27	67.980,44	9,9	—	—	N/A	10,4	N/A
El Salvador	—	—	6	44.075,96	18,6	—	—	—	26,2	N/A
México	43.007,68	—	834	50.631,00	10,7	12,6	11,3	9,2	22,8	—
Panamá	2.113,00	4,0	20	98.508,11	—	—	6,0	2,0	N/A	—
Perú	3.030,93	1,7	34	88.564,00	9,2	—	—	14,4	N/A	—
República Dominicana	882,00	—	9	27.992,00	10,8	11,4	—	—	—	—
Uruguay	520,00	—	7	108.000,00	4,69+UI	—	—	—	5,7	4,7

NOTAS METODOLÓGICAS

Volumen de crédito hipotecario otorgado—Suma de las operaciones de crédito hipotecario contratadas por distintos agentes en el año, que incluyen refinanciaciones y préstamos *home equity*. HD: Total amount of residential mortgages made in a calendar year. Includes lien-based *home equity* loans and refinancing.

Porcentaje de refinanciación—Porcentaje del volumen total contratado en el año, refinanciado. HD: Percentage of total residential mortgages that have been refinanced. Refinance: Paying off an old loan while simultaneously taking a new loan.

N.º de operaciones contratadas—Cantidad de préstamos hipotecarios contratados en el año. Incluye refinanciamiento y valor líquido de la vivienda. HD: Total number of residential mortgages made during the year. Includes lien-based *home equity* loans and refinancing.

Valor promedio del ticket de financiamiento—Valor medio de la financiación de vivienda nueva/hipoteca concedida en el año para el tipo de producto de crédito más habitual (columnas S-V). HD: Average amount of a new mortgage made during the year for the most common mortgage product (e.g., FRM, VRM).

Tasa promedio ponderado general—Tasa media obtenida por ponderación en relación al volumen de créditos habitacionales/hipotecarios concedidos en el año para la compra de una vivienda. HD: Average Interest Rate on new residential mortgage loans (weighted average) for house purchases.

Tasa típica de mercado FRM—Tasa típica no subsidiada en contratos de tasa fija. HD: Typical non-subsidized interest rate of most common fully-amortizing FRM at origination in calendar year.

Tasa típica de mercado VRM—Tarifa típica no subsidiada en contratos de tasa variable. HD: Typical non-subsidized interest rate of most common fully-amortizing Variable Rate Mortgage at origination in calendar year.

Tasa típica subsidiada FRM—Tasa típica subsidiada en contratos con tasa fija. HD: Typical subsidized interest rate of most common fully-amortizing fixed rate loan at origination in calendar year.

Tasa máx. reglamentada—Tasa de interés máxima permitida por el regulador.

Tasa de interés típica de financiamiento *home equity*—Tasa de interés típica no subsidiada en préstamos de tipo *home equity* garantizados por propiedades residenciales. HD: Typical non-subsidized interest rate of most common lien-based *home equity* mortgage loan.

Tabla 38 **Crédito hipotecario, demás condiciones**

Países	LTV		Compromiso de ingreso (PTI)		Tipos de producto de crédito para adquisición de vivienda			
	LTV típica de 1. ^a hipoteca	LTV máx. reglamentada	Compromiso típico de la 1. ^a hipoteca	Compromiso máx. reglamentado con el pago mensual	Amortización integral y tasa fija (FRM)	Amortización integral y tasa variable (VRM)	Amortización integral y tasa ajustable (ARM)	Solo interés (sistema estadounidense)
Periodicidad	Año	Reg/vigente	Año	Reg/vigente	Año/Ref: Diciembre			
Formato	%	%	%	%	%	%	%	%
Argentina	75	N/A	25	N/A	10	90	0	0
Brasil	67,6	80	27,29	30	1	99	0	0
Chile	78,6	100	25	25	0	100	0	0
Colombia	52,17	75	—	40	25,4	74,6	—	—
Costa Rica	80	80	—	—	0	100	0	0
Ecuador	80	83,33	30	40	0	100	0	0
El Salvador	—	—	—	—	—	—	—	—
México	83	—	28,26	30	—	—	—	—
Panamá	—	—	—	—	0	100	0	0
Perú	90	100	—	N/A	—	—	—	—
República Dominicana	—	—	—	—	90	10	—	—
Uruguay	85	0	30	30	—	—	—	—

NOTAS METODOLÓGICAS

LTV típica de 1.^a hipoteca—LTV típica en contratos de primera hipoteca firmados en el año. HD: Typical LTV on first mortgage at origination for calendar year.

LTV máx. reglamentada—LTV máxima permitida por el regulador en crédito hipotecario/vivienda.

CR típico de la 1.^a hipoteca—CR típico en contratos de 1.^a hipoteca firmados en el año. HD: Typical Payment-to-Income ratio on first mortgage at origination for calendar year.

CR máx. reglamentado—CR (PTI) máximo permitido por el regulador en crédito vivienda/hipotecario.

Tipo de producto: FRM—NM: Participación, en financiaciones de adquisición de vivienda durante el año, de contratos con amortización total y tipo de interés fijo durante la vigencia/plazo del crédito HD: Fully-amortizing new mortgage loans as a percentage of the total new mortgage loans made in a calendar year: Fixed rate for life of the loan.

Tipo de producto: ARM—Participación, en financiaciones de adquisición de vivienda durante el año, de contratos con amortización total y tipo de interés variable con un plazo fijo superior a 1 año, pero inferior al plazo del contrato. HD: Fully-amortizing new mortgage loans as a percentage of total new mortgage loans made in a calendar year: Variable Rate Mortgage loans with a fixed rate period > 1 year and maximum term < amortization period/loan term.

Tipo de producto: VRM—Participación, en financiaciones de adquisición de vivienda durante el año, de contratos con amortización total y tasa de interés variable, reajustada según lo establecido en el contrato, la cual puede ser fija por periodos de hasta 1 año. HD: Fully-amortizing new mortgage loans as a percentage of total new mortgage loans made in a calendar year: Variable Rate Mortgage loans with a fixed rate period at or < 1 year. VRM is a mortgage on which the interest rate can be changed by the lender. There are 2 phases in the life of a VRM. During the first phase the interest rate is fixed, just as on an FRM. The difference is that for an FRM the rate is fixed for the term of the loan, whereas on a VRM it is fixed for a shorter period. The period ranges from a few months to 10 or more years. At the end of the initial rate period the rate is adjusted. There may be conditions related to the interest rate adjustment, e.g., a contractual maximum rate or a maximum rate increase from the previous rate.

Tipo de producto: solo interés (sistema estadounidense)—Participación en financiaciones de adquisición de vivienda durante el año, de contratos sin amortización periódica, con intereses cobrados sólo durante el plazo, indexados a un índice de precios. HD: Non-amortizing new mortgage loans as a percentage of total new mortgages made in calendar year: e.g., Interest-only mortgages, price-level adjusted.

Tabla 39 **Subvenciones al crédito hipotecario**

Países	Subsidio al crédito hipotecario de vivienda										
	Fuentes de recursos subsidiadas para agentes financieros	Subsidios para familias en crédito hipotecario de vivienda	Subsidio indirecto: tipos de interés	Decil máximo de ingreso de acceso	Subsidios directos: entrada/depósito	Decil máximo de ingreso de acceso	Otros	Decil máximo de ingreso de acceso	Préstamos hipotecarios subsidiados contratados durante el año (% del total)	Préstamos hipotecarios con subsidios indirectos contratados en el año (% del total)	Préstamos hipotecarios con subsidios directos contratados en el año (% del total)
Periodicidad	Año de referencia										
Formato	Sí o No	Sí o No	#	Sí o No	#	Sí o No	#	%	%	%	
Argentina	N	N	N/A	N	N/A	N	N/A	N/A	N/A	N/A	
Brasil	S	S	10	S	6	N	NE	85,8	100	11,0	
Chile	N	S	N/A	S	8	S	8	46,3	0	100	
Colombia	S	S	9.º con FRECH 10.º con FNA	S	9	N	N/A	37,5	32,9	—	
Costa Rica	S	S	N/A	S	6	—	—	28,0	0	28,0	
Ecuador	S	S	3	S	2	S	1	15,0	74,0	26,0	
El Salvador	N	S	1	S	1	S	1	—	—	—	
México	—	S	—	S	10	S	—	70,1	—	—	
Panamá	S	S	NE	S	—	N	N/A	65,5	65,5	30,8	
Perú	S	S	10	S	10	N	N/A	58,2	57,4	78,8	
República Dominicana	S	S	N/A	S	2	—	—	—	—	—	

NOTAS METODOLÓGICAS

Fuentes de recursos subsidiadas para agentes financieros—Mapea la existencia de fuentes de recursos para dar lastre al crédito hipotecario de vivienda que permita suministrar *funding* a los agentes financieros a tasas de interés por debajo de las tasas de mercado. HD: Are there subsidized funding sources for lenders?

Subsidios para familias en crédito hipotecario de vivienda—Mapea la existencia de algún tipo de subsidio (directo o indirecto) vinculado al crédito hipotecario de vivienda para familias/prestataarios. HD: Are there subsidies for households on housing finance?

Subsidio Indirecto: tipos de interés—Mapea la existencia de crédito con tasas más bajas que el mercado, ya sea por la existencia de *funding* subsidiado o por el uso de subsidios para reducir las tasas de interés en respecto a lo mercado. HD: Are there interest rate subsidies or buy-down subsidies?

Decil máximo de ingreso de acceso—Indica el decil de ingresos más alto para el acceso a subsidios indirectos sobre las tasas de interés, lo que denota el enfoque (o la falta de él) en la política de subsidios.

Subsidios directos: entrada/depósito—Mapea la existencia de subvenciones directas a las familias para cubrir la entrada (parcial o total) en la financiación hipotecaria de la vivienda. HD: Are there down-payment subsidies?

Decil máximo de ingreso de acceso—Indica el decil de ingresos más alto para el acceso a subsidios directos, si existen.

Otros—Mapea la existencia de otros tipos de subsidio, como reducción de tasas registrales, de impuestos (sobre transacciones o rentas), en la garantía, etc.

Decil máximo de ingreso de acceso—Indica el decil de ingresos más alto para el acceso a otros tipos de subsidios directos.

Préstamos hipotecarios subsidiados contratados durante el año (% del total)—Identifica la porción de créditos hipotecarios para vivienda nueva originados en el año con subsidios directos y/o indirectos. HD: What percentage of total newly originated loans in calendar year benefitted from indirect or direct subsidies?

Préstamos hipotecarios con subsidios indirectos contratados en el año (% del total)—Participación de los subsidios indirectos en el total de créditos hipotecarios subsidiados.

Préstamos hipotecarios con subsidios directos contratados en el año (% del total)—Participación de los subsidios directos en el total de créditos hipotecarios subsidiados.

Tabla 40 **Subvenciones al alquiler y a las microfinanzas de vivienda**

Países	Subsidio en microfinanciamiento de vivienda (MFV)						Subsidio al alquiler					
	Fuentes de recursos subsidiadas para agentes de microfinanzas	Subsidio indirecto: tipos de interés en MFV	Asistencia técnica	Garantía	Otras	N.º de familias atendidas con subsidios al MFV	Parque público	Apoyo monetario emergencial	Voucher para parque privado	Garantía de alquiler	N.º de familias atendidas con subsidios al alquiler	
Periodicidad	Año de referencia											
Formato	Sí o No					N.º	Sí o No					N.º
Argentina	N	N	N	N	N	N/A	N	N	N	N	N/A	
Brasil	N	N	N	N	N	N/A	S	S	S	N	22.382*	
Chile	N	N	N	N	N	N/A	S	S	S	N	23.943	
Colombia	—	—	—	—	—	—	N	S	S	S	96	
Costa Rica	S	N	S	N	N	—	N	N	N	N	N/A	
Ecuador	S	S	S	S	S	4.930	S	S	S	N	82	
El Salvador	N	N	S	N	—	—	N	N	N	N	N/A	
México	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
Panamá	S	S	S	S	S	19	S	S	S	S	642	
Perú	N	N	N	N	N	N/A	N	S	S	N	2.663	
República Dominicana	N	N	N	N	N	N/A	—	—	—	—	—	
Uruguay	—	—	—	—	—	—	N	S	S	S	952	

* Dato parcial apenas para la ciudad de San Pablo

NOTAS METODOLÓGICAS

Fuentes de recursos subsidiadas para agentes de microfinanzas—Mapea la existencia de fuentes de recursos para apoyar al la MFV que permitan suministrar *funding* a los agentes financieros a tasas de interés abajo de las tasas de mercado. HD: Are there subsidized funding sources for microfinance?

Subsidio indirecto: tipos de interés en MFV—Mapea la existencia de MFV ofrecidas a tasas de interés inferiores a las de mercado, ya sea debido a la existencia de financiación por debajo de la tasa o mediante la aplicación de subsidios públicos para reducir las tasas de interés crediticias.

Asistencia técnica—Mapea la asistencia técnica vinculada al MFH parcial o totalmente subvencionada.

Garantía—Mapea la existencia de algún tipo de garantía auxiliar para las MFV parcial o totalmente subsidiada.

Otras—Mapea la existencia de cualquier otro tipo de subsidio vinculado a la MFV (por ejemplo, a través de deducciones fiscales, subsidio a materiales de construcción, etc.).

N.º de familias atendidas con subsidios al MFV—Cantidad de familias atendidas con algún tipo de subsidio vinculado a la MFV en el año.

Parque público—Mapea la existencia de viviendas de titularidad pública destinadas al alquiler a precios inferiores a los que cobra el mercado.

Apoyo monetario emergencial—Mapea la existencia de ayudas monetarias para que las familias afectadas por reasentamientos o eventos diversos, incluso climáticos (incendio, inundación, deslizamiento de tierra, etc.), puedan encontrar otra solución habitacional, generalmente a través del alquiler.

Voucher para parque privado—Mapea la existencia de ayudas monetarias para que las familias afectadas por reasentamientos o eventos diversos, incluso climáticos (incendio, inundación, deslizamiento de tierra, etc.), puedan encontrar otra solución habitacional, generalmente a través del alquiler.

Garantía de alquiler—Mapea la existencia de garantía/seguro asociado con el alquiler que sea subsidiado.

N.º de familias atendidas con subsidios al alquiler—Cantidad de familias atendidas con algún tipo de subsidio vinculado al alquiler en el año.

Tabla 41 **Asequibilidad**

Países	Compromiso de ingreso promedio con los pagos en el 2.º decil de ingreso			Decil de ingresos más bajo atendido con crédito		Índices de asequibilidad de compra de vivienda		Índices de asequibilidad de alquiler de vivienda	
	Pago mensual de financiamiento hipotecario de vivienda	Pago mensual de alquiler en relación al ingreso	Energía eléctrica	Para adquisición de vivienda	De micro-financiamiento de vivienda	Nacional	Urbano	Nacional	Urbano
Periodicidad	Encuesta más reciente			Año de referencia					
Formato	%	%	%	N.º	N.º	N.º	N.º	%	%
Argentina	—	—	—	—	—	—	12,1	—	77,2
Brasil	—	—	—	3	—	5,6	—	49,6	—
Chile	46,0	53,5	—	1	N/A	—	3,9	22,9	22,0
Colombia	40,0	—	—	3	N/A	5,0	—	21,5	—
Costa Rica	35,0	—	—	1,5	N/A	—	-	—	—
Ecuador	60,0	21,0	7,4	—	—	—	4,3	—	17,7
El Salvador	—	—	3,6	1	1	—	—	—	—
México	51,9	38,4	6,5	7	—	5,7	—	46,9	—
Panamá	—	—	—	—	—	10,2	—	53,1	—
Perú	—	30,0	3,5	—	—	—	5,5	—	36,4
República Dominicana	30,0	40,0	5,0	2	N/A	3,5	3,4	69,5	67,5
Uruguay	15,0	28,0	—	2	—	3,9	—	25,8	—

NOTAS METODOLÓGICAS

Pago mensual de financiamiento hipotecario de vivienda—Compromiso de ingreso efectivo (relación pago-ingreso) de las familias del segundo decil de ingreso, deudores de crédito hipotecario para vivienda.

Pago mensual de alquiler—Compromiso de renta de las familias del segundo decil de renta, con el pago de alquiler.

Energía eléctrica—Compromiso de renta de las familias del segundo decil de renta, con el consumo mensual de energía eléctrica.

Decil de ingreso más bajo con acceso a crédito para adquisición de vivienda—Indica el decil de ingresos más bajo registrado en el crédito hipotecario de vivienda otorgados en el año.

Decil de ingreso más bajo con acceso a microfinanciamiento de vivienda—Indica el decil de ingresos más bajo registrado en los microfinanciamientos de vivienda otorgados en el año.

Índice de asequibilidad de compra de vivienda—El ratio entre los precios medianos de venta y los ingresos medianos anuales.

Índice de asequibilidad de alquiler de vivienda—El ratio entre los precios medianos de alquiler mensual y los ingresos medianos mensuales.

Tabla 42 **Microfinanciación de vivienda**

Países	Reglamentación			Mercado de microfinanciamiento de vivienda (MFV)						Garantías	
	MFV está regulado como un producto financiero	Requiere título de propiedad	Incluido en burós de crédito	Hay oferta de MFV	Saldo en portafolio(s) de MFV	Tasa de morosidad	Volumen contratado en el año	Tasa de interés típica	Cantidad de agentes financieros	Tipos de garantías utilizadas	Seguros o mecanismos de garantías adicionales
Periodicidad	Año de referencia			Año, fin del período							
Formato	Sí o No			\$ millón	%	\$ millón	%	#	txt	Sí o No	
Argentina	N	N	N	S	—	—	—	—	19	—	N
Brasil	N	N	S	S	11,34	1,83	7,16	49,4	8	Avalistas, bienes personales, fiador solidario	N
Chile	N	N/A	N/A	N	N/A	N/A	N/A	N/A	0	—	N
Colombia	N	—	—	N	—	—	—	—	—	—	—
Costa Rica	N	N/A	N/A	N	N/A	N/A	N/A	N/A	0	—	N
Ecuador	S	N	S	S	2,09	1,97	1,5	20,2	53	sobre firmas	N
El Salvador	S	S	S	S	8,56	—	—	8 % p/sector formal y 9,99 % p/sector informal	103	Fiduciarias o prendarias, documentos de propiedad a manera de garantía moral o garantía solidaria (grupal)	S
México	S	S	—	S	693,43	6,22	286,17	7,5	1	—	—
Panamá	S	N	N	S	—	—	2,17	—	3	—	—
Perú	N	N	S	S	—	—	—	—	—	—	N
República Dominicana	S	S	—	S	102,24	1,29	—	32,0	26	Fideicomiso de vivienda a bajo costo; Fiador solidario	S
Uruguay	N	N	N	S	—	—	0,64	28,0	9	—	N

NOTAS METODOLÓGICAS

MFV está regulado como un producto financiero—Identifica si el producto de MFV está regulado, incluso desde el punto de vista de la regulación prudencial del capital.

Requiere título de propiedad—Identifica si la normativa exige que la familia sea la propietaria formal del inmueble.

Incluido en burós de crédito—Identifica si los MFV están incluidos en los burós de crédito. HD: Are housing micro-finance loans typically included in the credit bureau records?

Hay oferta de MFV—Identifica si existe oferta de MFV sin garantía real/colateral. La identificación del producto está en el lado de la oferta. No incluye líneas de crédito al consumo, posiblemente utilizadas para compras de materiales. HD: Are non-collateralized housing micro-finance loans for housing offered?

Saldo en portafolio(s) de MFV—Suma de saldos de operaciones activas de microcrédito para vivienda en todos los agentes. HD: Total amount of housing micro loans.

Tasa de morosidad—Relación entre el volumen de operaciones con al menos una cuota vencida con más de 90 días ponderado por el saldo total de la cartera. Se considera la totalidad del saldo de la operación: cuotas vencidas y no vencidas, si existen cuotas atrasadas. HD: Non-performing housing micro-finance loans (90 days or more past due) as percentage of outstanding loan amount at the end of the year.

Volumen contratado en el año—Volumen total de MFV contratados en el año por los agentes financieros activos. HD: Total amount of non-collateralized housing micro-finance loans made during the year.

Tasa de interés típica—Identifica la tasa de interés típica no subsidiada en MFV. HD: Typical non-subsidized interest rate on a non-collateralized housing micro-finance loan

Cantidad de agentes financieros—Contabiliza la cantidad de agentes que otorgan MFVs al año, para evidenciar el dinamismo y nivel de competencia del ecosistema. HD: Number of lenders offering housing microloans

Tipos de garantías utilizadas—Los tipos de garantía varían entre aquellas que ofrecen cobertura a agentes financieros o familias. Se pueden contratar de forma individual o en grupo (aval solidario). Pueden ser públicos u ofrecidos por el sector privado.

Seguros o mecanismos de garantías adicionales—Identifica la existencia de seguros y garantías adicionales para el MFV.

Tabla 43 **Principal agente de microfinanciación de vivienda**

Países	MFV en el principal agente por volumen				
	Principal agente en volumen de cartera	Market share	Cantidad de operaciones	Ticket promedio de las operaciones	Sirve ingresos informales
Periodicidad	Año, fin del período				
Formato	txt	%	N.º	\$	%
Argentina	—	—	—	—	—
Brasil	Banco da Família	70,9	4.837	1.400,40	59,0
Chile	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Colombia	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Costa Rica	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Ecuador	Cooperativas de Ahorro y Crédito	44,9	—	—	51,0
El Salvador	—	—	—	—	—
México	Infonavit	—	122.903	2.328,42	15,5
Panamá	Cooperativo de servicios integrales GLADYS B. DE DUCASA	42,0	76	28.552,63	—
Perú	—	—	—	—	—
República Dominicana	—	—	—	—	—
Uruguay	Inst. de microcrédito vinculadas a la Agencia Nacional de Vivienda	—	339	1.880,35	—

NOTAS METODOLÓGICAS

Principal agente en volumen de cartera—Identifica el nombre de agente responsable de la cartera más grande de MFV. HD: Largest originating lender of housing micro-finance loans

Market share—Porcentaje de participación del mayor agente en el total del MFV.

Cantidad de operaciones—Cantidad de operaciones de MFV contratadas en el año por el agente principal.

Ticket promedio de las operaciones—Valor promedio del *ticket* de operaciones de MFV contratadas en el año por el agente más grande.

Sirve ingresos informales—Contabiliza el porcentaje de ingresos informales atendidos por el agente principal en el MFV otorgados en el año.

Tabla 44 **Mercado de suelo: reglamentación y estrategias**

Países	Zonificación y subdivisión/uso del suelo			Estrategias gubernamentales		
	Demarcación legal de áreas de interés social	Promoción de la densificación	Instrumentos urbanísticos inclusivos adoptados	Banco de tierra público	Utilización de terrenos públicos subutilizados o vacíos	Subsidios vinculados a localización intraurbana
Periodicidad	Reglamentación vigente			Año de referencia		
Formato	Sí o No		txt	# ha	Sí o No	
Argentina	N	S	• Convenios urbanísticos, captación de plusvalía	—	S	N
Brasil	S	S	• Impuesto predial y territorial urbano (IPTU, por sus siglas en portugués) progresivo en el tiempo • División parcelaria, edificación y uso compulsorio (PEUC, por sus siglas en portugués), expropiación abonada con títulos de deuda pública • Usucapión especial de inmueble urbano • Derecho de superficie • Derecho de preferencia • Otorgamiento oneroso del derecho a construir (OODC, por sus siglas en portugués) • Estudio de impacto barrial (EIV, por sus siglas en portugués), estudio de impacto ambiental (EIA, por sus siglas en portugués)/informe de impacto ambiental (RIMA, por sus siglas en portugués) • Compensación habitacional solidaria, concesión urbanística, intervención urbana en colaboración (OUC, por sus siglas en portugués), áreas de intervención urbana (AIU, por sus siglas en portugués)	—	S	—
Chile	N	N	• Incentivos normativos	2.268,0	S	S
Colombia	N	S	• Porcentaje obligatorio para VIS y VIP • Protección a moradores • Declaratorio de desarrollo, construcción y uso prioritarios, sujeta a venta forzosa en pública subasta • Anuncio de proyecto • Pagares y bonos de reforma urbana • Derecho de preferencia • Expropiación • Derecho real de superficie • Participación en el efecto plusvalía • Contribución de valorización • Transferencia de derechos de construcción y desarrollo	119,1	S	N
Costa Rica	N	N	• Planes reguladores	158	N	S
Ecuador	S	S	• Lineamientos urbanísticos para proyectos VIS en TUPE	13,0	S	S
El Salvador	S	S	• Esquema director del área metropolitana de San Salvador	—	S	S
México	S	S	—	—	S	S
Panamá	N	S	• Plan Local de Ordenamiento Territorial (Ley 6 de Urbanismo) • Planes Parciales de Ordenamiento Territorial (Ley 6 de Urbanismo) • Cesión obligatoria de espacio público en urbanizaciones (Reglamento Nacional de Urbanizaciones) • Contribución de Mejoras por Valorización (Ley 94 de 1973) • Prescripción adquisitiva de dominio o extraordinaria (Usucapión) (Artículo 1696 del Código Civil) • Expropiación mediante juicio especial e indemnización (por motivos de utilidad pública o de interés social definidos en la ley)	3.455,0	N	N

(CONTINUACIÓN)

Tabla 44 **Mercado de suelo: reglamentación y estrategias** (CONTINUACIÓN)

Países	Zonificación y subdivisión/uso del suelo			Estrategias gubernamentales		
	Demarcación legal de áreas de interés social	Promoción de la densificación	Instrumentos urbanísticos inclusivos adoptados	Banco de tierra público	Utilización de terrenos públicos subutilizados o vacíos	Subsidios vinculados a localización intraurbana
Periodicidad	Reglamentación vigente			Año de referencia		
Formato	Sí o No		txt	# ha	Sí o No	
Perú	S	S	<ul style="list-style-type: none"> • Reajuste de suelo • Integración inmobiliaria • Declaración de zonas especiales de interés social • Zonificación inclusiva • Valor al anuncio de proyectos públicos • Carga de conservación • Participación en el incremento del valor del suelo • Derechos adicionales de edificación transferibles • Compensación de potencial edificatorio 	2.170,0	N	N
República Dominicana	S	S	<ul style="list-style-type: none"> • Ley n.º 368-22 de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos • Plan de Ordenamiento Territorial Capital 2030 • Ordenanzas Municipales 	0	S	S
Uruguay	S	S	<ul style="list-style-type: none"> • “derechos de preferencia (derecho de tanteo y retracto a favor de la administración pública), expropiación por razones de utilidad pública con fines urbanísticos, expropiación por incumplimiento de deberes territoriales, participación pública en plusvalías por la actuación pública por retorno de valorización y por mayor aprovechamiento, derecho de superficie” 	24,7	S	S

NOTAS METODOLÓGICAS

Demarcación legal de áreas de interés social—Indica si la ordenación del territorio delimita zonas urbanas exclusivas para la construcción de viviendas sociales.

Promoción de la densificación—Existencia de una política urbana que promueva la densificación: suelo criado, sea en vías estructurantes como corredores de autobuses, estaciones de metro y/o tren urbano, y en las principales vías de circulación de las ciudades, estableciendo nuevas disposiciones de altura, densidad, edificabilidad y superficie mínima.

Instrumentos urbanísticos inclusivos adoptados—Enumera los instrumentos urbanísticos regulados, como el Plan Director; IPTU progresivo en el tiempo; expropiación con pago de bonos de deuda pública; usucapión especial de bienes urbanos; derecho de superficies; derecho de tanteo; concesión del derecho a edificar; estudio de impacto vecinal, cuota solidaria, entre otros.

Banco de tierra público—Suma de las superficies de los bancos públicos de suelo urbano aún no edificadas.

Utilización de terrenos públicos subutilizados o vacíos—Indica si existe una política para el uso de edificios públicos infrautilizados o vacíos (construidos o de tierra) para destinarlos a viviendas sociales (en cualquier formato: producción pública, privada o APP para venta, alquiler o concesión).

Subsidios vinculados a localización intraurbana—Indica si existe una política de subsidio (o programa de vivienda subsidiada) diferenciada por ubicación intraurbana.

Tabla 45 **Mercado de suelo: Costos**

Países	Precio medio por m ² de suelo de reciente desarrollo			Participación del costo del suelo en el desarrollo de viviendas	
	En zonas periféricas	En centralidades urbanas	En desarrollo de VIS	Desarrollo de VIS	Desarrollo de viviendas de nivel medio/medio alto
Periodicidad	Año de referencia				
Formato	\$	\$	\$	%	%
Argentina	—	1.320,00	—	—	28,0
Brasil	—	—	—	10,0	20,0
Chile	197,00	1.181,00	118,10	10,0	18,0
Colombia	875,84	1.416,80	1.067,20	13,0-16,5	16,0-18,0
Costa Rica	150,00	300,00	100,00	10,0	18,0
Ecuador	—	—	—	—	—
El Salvador	910,70	503,40	226,70	—	11,4
México	—	—	—	—	—
Panamá	< 800,00	800,00-2.500,00	—	—	—
Perú	66,48	127,76	91,51	26,70	—
República Dominicana	1.094,00	1.063,38	—	—	—
Uruguay	—	—	—	—	10,0

NOTAS METODOLÓGICAS

Precio medio por m² de suelo de reciente desarrollo—Precios promedios registrados en desarrollos residenciales.

Participación del costo del suelo en el desarrollo de viviendas—Este indicador busca reflejar la participación promedio del costo de la tierra en el valor general de venta (VGV) en el segmento de desarrollos residenciales.

Tabla 46 **Informalidad de la ocupación del suelo y de la vivienda**

Países	Transacción informal		Ocupación informal/ilegal				Estimativas de informalidad		Acciones de formalización	
	Compra y venta	Alquiler	Edificios vacíos	Patrimonio histórico	Loteos	Área de preservación	Déficit por irregularidad de propiedad/ posesión	Hogares en asentamientos irregulares, aglomeraciones subnormales (favelas)	Procesos de regularización de tierras	Urbanización de asentamientos informales
Periodicidad	Año de Referencia						Último censo o encuesta		Año	Año
Formato	Sí o No						N.º	N.º	N.º	N.º
Argentina	S	S	S	S	S	S	2.113.075	1.237.795	0	0
Brasil	S	S	S	S	S	S	3.183.743	—	—	—
Chile	S	S	S	S	S	S	285.409	113.887	20.765	0
Colombia	—	—	S	N	S	S	603.950	—	—	2.383
Costa Rica	S	S	S	N	S	S	64.128	64.128	130	420
Ecuador	S	S	S	—	S	S	—	—	10.240	248
El Salvador	S	S	S	S	S	S	261.538	273.667	5.105	—
México	S	S	S	S	S	S	—	—	—	—
Panamá	S	S	S	S	S	S	49.630	70.900	10.969	—
Perú	S	S	N	N	S	N	1.793.385	3.653.192	61.919	—
República Dominicana	—	—	—	—	—	—	—	—	84.000	1.766
Uruguay	S	S	S	S	S	S	16.356	59.528	—	—

NOTAS METODOLÓGICAS

Compra y venta de inmuebles residenciales—Mapea la existencia de transacciones informales de compraventa de inmuebles residenciales.

Alquiler—Mapea la existencia de un mercado de alquiler informal.

Edificios vacíos—Mapea la incidencia de la ocupación informal de propiedades vacías (invasión).

Loteos—Mapea la existencia de adjudicaciones informales y clandestinas.

Área de preservación—Mapea la incidencia de la ocupación informal (parcelas y/o construcción) de áreas de preservación ambiental.

Hogares en asentamientos irregulares, aglomeraciones subnormales (favelas)—Contabiliza la cantidad total de hogares situados en asentamientos subnormales/barrios marginales.

Déficit por irregularidad de propiedad/posesión—La inadecuación del suelo corresponde a viviendas, ocupaciones o inmuebles, en suelo público o privado, que no tienen un estatus jurídico relacionado con la propiedad del suelo reconocido bajo diversos instrumentos posibles que aseguren esta propiedad y, por tanto, el derecho a la vivienda.

Procesos de regularización de tierras—Contabiliza los hogares con demandas satisfechas durante el año relativas a medidas jurídicas, urbanísticas, medioambientales y sociales destinadas a incorporar los centros urbanos informales a la ordenación del territorio urbano y a titular a sus ocupantes.

Urbanización de asentamientos informales—Mapea la incidencia de la ocupación informal (parcelas y/o construcción) de áreas de preservación ambiental.

Tabla 47 **Política de vivienda e inversión pública**

Países	Política de vivienda actual/vigente	Plan de vivienda actual/vigente	Inversión pública en vivienda			Volumen de subsidios de origen público y presupuestario
			Inversión pública en vivienda	Participación de la inversión en vivienda en la inversión pública total	Inversión pública en vivienda sobre el PIB	
Periodicidad	Año de referencia					Año
Formato	Sí o No		\$ millón	%	%	\$ millón
Argentina	N	N	1.562,22	13,3	0,21	0
Brasil	S	S	18.447,00	2,6	0,9	1.938,31
Chile	S	S	3.456,00	29,7	1,1	2.,983,90
Colombia	S	S	898,51	4,7	0,3	422,5
Costa Rica	S	S	18,3	9,8	0,02	209,00
Ecuador	S	S	31,62	1,7	0,03	875,78
El Salvador	N	N	22,39	0,3	0,1	—
México	S	S	41.918,92	3,4	2,8	—
Panamá	N	N	291,67	2,2	0,4	83,00
Perú	S	S	640,30	1,1	0,2	641,08
República Dominicana	S	S	364,12	17,7	0,3	—
Uruguay	S	S	328,00	20,7	0,4	29,31

NOTAS METODOLÓGICAS

Volumen de subvenciones de origen público y presupuestario—Volumen de subvenciones presupuestarias vinculadas a atendimientos de vivienda desembolsadas en el año.

Política de vivienda actual/vigente—Indica la existencia de una política de vivienda válida. Nota: no confundir Política con Programa de Vivienda.

Plan de vivienda actual/vigente—Indica la existencia de un plan de vivienda vigente, con planificación para establecer estrategias, acciones y metas con el fin de alcanzar los objetivos establecidos en la política. Nota: No confundir con Programa de Vivienda.

Inversión pública en vivienda—Suma de todas las inversiones públicas en vivienda (subsidios directos e indirectos, producción de vivienda, urbanización de asentamientos precarios, exenciones y reducciones de impuestos, etc.).

Participación de la inversión en vivienda en la inversión pública total—Corresponde al total de gastos de inversión e inversión financiera, excepto gastos financieros, que conforman el presupuesto de las entidades públicas/gobiernos.

Tabla 48 **Dimensión fiscal: impuestos y tarifas**

Países	Impuestos y tarifas asociados con propiedades residenciales							
	Impuesto territorial promedio	Impuesto territorial progresivo en el tiempo	Impuesto de transferencia de propiedad	Tasa de registro notarial de compra y venta	Tasa de registro notarial de desarrollo inmobiliario	Impuesto a las ganancias inmobiliarias	Impuesto sobre la renta de alquiler	Otros
Periodicidad	Municipio más poblado, año de referencia			Año de referencia				
Formato	%	%	%	%	%	%	%	%
Argentina	0,6	N/A	1,5	3,5	N/A	15,0	—	N/A
Brasil	1,0	15,0	3,0	1,08	0,23	15,0	7,5	4,0
Chile	0,89	2,46	N/A	0,2	1,5	0-40,0	0-40,0	19,0
Colombia	0,55-1,2	N/A	0,76-1,11	0,5-1,0	—	15,0	4,5	2-4,0
Costa Rica	0,25	0,25	1,5	1,25	1,25	15,0	12,75	N/A
Ecuador	0,25-0,5	1,0	10,0	0,13-9,0	0,14-14,0	10,0	0-37,0	0-35,0
El Salvador	—	—	3,0	1,0	1,0	10,0	—	—
México	—	—	—	—	—	—	1,92-35,0	—
Panamá	0-1,0	N/A	2,0	0,3 (para viviendas cuyo precio es mayor a USD 80.000,00)	USD 10 por finca y USD 5,00 para VIS	3,0 o 10,0	0-25,0	—
Perú	0,6	N/A	3,0	0,3	0,3	5,0	5,0	—
República Dominicana	1,0	0,5	3,0	3,0	N/A	3,0	18,0	—
Uruguay	1,0	1,5-8,2	4,0	1,5	N/A	12,0	10,5	0,2

NOTAS METODOLÓGICAS

Impuesto territorial promedio—Tasa aplicada al valor gravado del inmueble como impuesto territorial/inmueble urbano.

Impuesto territorial progresivo en el tiempo—Sanción fiscal para los casos en que no exista construcción o utilización del inmueble urbano, sujeta a una tasa progresiva en el tiempo.

Impuesto de transferencia de propiedad—Tasa de impuesto sobre la transmisión de bienes inmuebles o intervivos.

Tasa de registro notarial de compra y venta—Tasa de registro para la compra y venta de propiedades residenciales que cobran las oficinas de registro de la propiedad.

Tasa de registro notarial de desarrollo inmobiliario—Tasa de registro de desarrollo inmobiliario.

Impuesto a las ganancias inmobiliarias—Impuesto sobre las ganancias de capital (diferencia entre el precio de compra de la propiedad y el valor de venta) cuando se vende la propiedad.

Impuesto sobre la renta de alquiler—Impuestos sobre los ingresos recibidos del alquiler por el propietario.

Otros—Otros impuestos que gravan las propiedades de acuerdo con la legislación local.

Tabla 49 **Dimensión fiscal: Exenciones y deducciones**

Países	Deducciones y/o exenciones para familias			Deducciones para desarrolladores	Deducciones para inversores	Totales de deducciones o exenciones	
	Impuesto predial urbano	Deducción del pago de intereses de la hipoteca (reglamentación y valor)		Impuestos sobre la producción de viviendas	Rentabilidad de los valores inmobiliarios	Vivienda en general	Enfocado VIS
Periodicidad	Año de referencia						
Formato	Sí o No	%		Sí o No		\$ millón	\$ millón
Argentina	N	S	Es un valor fijo	S	S	—	—
Brasil	S	N	N/A	S	S	—	—
Chile	S	S	—	S	N	1.298,00	—
Colombia	S	S	—	S	S	—	—
Costa Rica	S	S	100,0	S	S	2,79	2,79
Ecuador	S	S	31,26	S	N	5.150,00	—
El Salvador	N	N	N/A	N	N	—	—
México	S	S	—	S	N	—	—
Panamá	S	S	—	S	—	—	—
Perú	S	S	—	N	N	—	—
República Dominicana	S	S	—	S	—	—	—
Uruguay	S	S	—	S	S	—	—

NOTAS METODOLÓGICAS

Impuesto predial urbano—Indica la existencia de una deducción o exención para determinadas clases de propietarios.

Deducción del pago de intereses de la hipoteca (reglamentación y valor)—Identifica si este tipo de deducción está previsto en la normativa. HD: Is mortgage interest deductability from income tax applied?

Impuestos sobre la producción de viviendas—Indica la deducción o exención fiscal o la existencia de regímenes fiscales especiales sobre la actividad de construcción de viviendas.

Rentabilidad de los valores inmobiliarios—Indica la existencia de deducción o exención del impuesto sobre la rentabilidad de las inversiones en bonos/valores (RMBS, FII, Bonos, Obligaciones) respaldados por créditos hipotecarios para vivienda.

Totales de exenciones o deducciones—Estimación de importes no recaudados en impuestos relacionados con hipotecas e inmuebles residenciales.

Tabla 50 **Sostenibilidad**

Países	Infraestructura del parque de viviendas urbanas				Producción de viviendas certificadas	Reglamentación nacional			Fondeo e incentivos		Cantidad de hipotecas otorgadas clasificadas como verdes
	Viviendas con energía eléctrica	Viviendas con agua	Viviendas con saneamiento	Viviendas sin baño exclusivo		Hipotecas residenciales verdes	RMBS verdes	Bonos verdes	Fondeo dedicado para vivienda verde	Incentivos para viviendas verdes	
Periodicidad	Encuesta o censo más reciente				Año de referencia						
Formato	%	%	%	%		Sí o No				txt	N.º
Argentina	100	93,0	57,4	0,8	S	N	N	N	N	N	N/A
Brasil	99,9	87,4	64,7	1,4	S	N	S	N	N	—	N/A
Chile	99,7	98,4	99,3	0,3	S	N	N	N	N	N	N/A
Colombia	99,7	94,9	88,8	0,3	S	S	N	N	—	Ecobertura ¹	2.895
Costa Rica	99,0	98,0	92,0	0,0	—	—	—	—	S	Tasas de interés	—
Ecuador	97,5	84,2	65,8	34,2	S	S	S	S	S	Tasas de Interés	—
El Salvador	99,4	96,1	99,9	10,7	S	N	N	N	N	HAUS ²	N/A
México	99,4	97,1	96,9	1,9	S	S	—	—	—	—	209
Panamá	99,6	78,0	95,0	4,0	S	N	N	N	N	N/A	N/A
Perú	93,3	76,7	71,8	3,2	S	S	S	N	S	Subvenciones Tipo de interés diferenciado	6.942
República Dominicana	98,1	90,8	86,5	0,6	S	S	—	—	N	—	—
Uruguay	99,9	99,0	51,0	1,3	S	N	S	N	N	N/A	N/A

1 Para hogares: descuento sobre la tasa de crédito hipotecario de cartelera (entre 50 y 75 puntos para establecimiento de crédito, hasta 100 % FNA). Para constructores: la exención de impuestos definidos en el marco del artículo 255 del Estatuto Tributario Nacional para edificaciones, descuento del impuesto a la renta del 25 % de las inversiones, venta o importación excluido del impuesto sobre las ventas (IVA).

2 a) Incentivos formativos: acompañamiento técnico para implementación de la guía HAUS; b) Procedimientos simplificados y reducción de tarifa por tramites de hasta el 20 %; c) Incentivos sociales: reconocimiento del desarrollo sostenible y promoción de este; d) Incentivo urbanístico: consideraciones para índices de edificabilidad, porcentaje de impermeabilización y alturas ampliados dependiendo del nivel de cumplimiento de la guía; e) Fondo verde (no implementado aún).

NOTAS METODOLÓGICAS

Viviendas con energía eléctrica—Indica el porcentaje del parque de viviendas urbanas con servicio de electricidad.

Viviendas con agua—Indica el porcentaje de hogares con suministro adecuado de agua (fuente considerada adecuada y sin intermitencia en el suministro).

Viviendas con saneamiento—Indica el porcentaje del stock de hogares urbanos con drenaje sanitario adecuado.

Hogares sin baño exclusivo—Cantidad de hogares urbanos sin baño.

Producción de viviendas certificadas—¿Se utilizan certificaciones nacionales o internacionales, públicas o privadas en la construcción de viviendas? HD: Are green/sustainable residential construction standards used? Green certification standards can be international and/or local and can be issued by public, private, or non-governmental institutions; they can be voluntary or statutory.

Hipotecas residenciales verdes—Reglamento para clasificar las hipotecas de vivienda como verdes. HD: Do national guidelines exist for green residential mortgages?

RMBS verdes—Reglamento para clasificar los certificados de créditos de vivienda como verdes. HD: Do national guidelines exist for green residential Mortgage Backed Securities?

Bonos verdes—Reglamento para clasificar como verdes los bonos cubiertos de vivienda. HD: Do national guidelines exist for green residential Covered Bonds?

Fondeo dedicado para vivienda verde—Indica si existe una fuente/línea/presupuesto específico para este tipo de hipoteca en un fondo o agente específico.

Incentivos para viviendas verdes—Identifica los incentivos existentes, de carácter público o privado, vinculados a la emisión o adquisición, de estos créditos.

Hipotecas verdes—Número de hipotecas clasificadas como verdes originadas en el año.



SECCIÓN IV

Mirar adelante



Introducción

Esta sección tiene como objetivo identificar, a partir de los datos y análisis en el *Anuario*, perspectivas para el sector vivienda en la región, identificando desafíos y oportunidades para su desarrollo.

Compartir desafíos económicos y sociales de significativa complejidad invita al intercambio de experiencias y aprendizajes intrarregionales, una práctica aún poco fomentada en una región del mundo acostumbrada a buscar soluciones en contextos desarrollados, por muy diferentes que sean de sus raíces históricas y culturales.

En ese sentido, busca identificar y dar a conocer casos regionales que puedan señalar caminos innovadores a problemas comunes, seleccionados, en esta edición actual, por el tema destacado: la asequibilidad.

Se presentan aquí dos casos. El primero proviene de Chile y se basa en el diagnóstico de que la actual crisis de accesibilidad económica que enfrenta el país no puede superarse sino a través de un conjunto de estrategias de promoción del acceso. La iniciativa tiene como objetivo ampliar la oferta de viviendas de alquiler asequible y abordar una limitación importante del programa de subsidios en *vouchers* de alquiler privado, que existe desde 2013.

El segundo, que proviene de Ecuador, cuenta con modelación y financiamiento compartido entre CAF y el Gobierno ecuatoriano, y busca promover la reducción de las tasas de interés del crédito hipotecario en segmentos de interés social a través de un mecanismo de titulización.

Finalmente, esta sección analiza las brechas de datos mapeados en la preparación de este *Anuario*, con el fin de indicar las necesidades de avances en la producción de datos en los países de la región.

Desafíos y oportunidades para el desarrollo del sector de vivienda

Este capítulo enumera, de manera sintética y agregada para toda la región, los principales desafíos y oportunidades señalados en la recolección y lectura de estadísticas por parte del equipo de consultores. El objetivo aquí es brindar insumos para la elaboración de políticas, para la priorización de inversiones, y para la construcción de agendas de investigación e intercambios intrarregionales.

Vale la pena mencionar que el esfuerzo de recolección reveló algunos patrones y cuellos de botella comunes, así como oportunidades similares entre los países, a pesar de las limitaciones encontradas —datos muchas veces agregados o simplemente inexistentes o de acceso restringido— que, en algún nivel, limitan o sesgan la lectura y la jerarquización de los desafíos y oportunidades regionales. Por lo que se destaca la importancia de continuar mejorando la producción, publicación y sistematización de información y la construcción de conocimiento sobre el sector. Cuanto mejor se conozca el

problema y más se comprendan los desafíos y oportunidades que presenta, más eficientemente se podrá actuar al respecto.

La brecha entre los precios de la propiedad y los ingresos, así como la restricción o insuficiencia cuantitativa de la oferta accesible son parte del mismo conjunto de desafíos, porque si se restringe la oferta, los precios serán altos. Mapear una gama de oportunidades para ampliar la oferta de soluciones de acceso a la vivienda, más allá de la tradicional “nueva producción para venta financiada y subsidiada”, está, por tanto, a la orden del día para toda la región.

En este sentido, aparecen tanto cuestiones regulatorias —planificación urbana, uso del suelo, subsidios, sistema financiero, incluidos financiamiento y productos crediticios— como incentivos para la innovación. Estos últimos deben abarcar: i) el otorgamiento de crédito —para que sea más

Tabla 51 **DESAFÍOS**

BLOQUES	DESCRIPCIÓN
Principales	La informalidad y la precariedad del parque de viviendas construidas, combinadas con la creciente brecha entre los precios de las propiedades (para compra o alquiler) y los ingresos, y alimentadas por la oferta restringida o insuficiente de viviendas configuran el principal desafío para ampliar la oferta de soluciones de vivienda asequible para los segmentos de bajos ingresos.
Complementarios	La escasez de recursos públicos se combinó con frecuentes deficiencias en la focalización de las políticas de vivienda y los subsidios en los segmentos de bajos ingresos, así como con una coordinación insuficiente entre los niveles federales para abordar el déficit de vivienda y mitigar la resiliencia a la crisis climática. Mejorar la focalización y la eficiencia en la aplicación de recursos presupuestarios y la articulación entre los niveles federativos en la promoción del acceso a la vivienda son desafíos importantes.
Adicionales	La escasez de fondeo y de oferta de crédito, la proliferación de asentamientos informales y el acceso restringido a la información sobre el sector complementan los desafíos.

Tabla 52 **OPORTUNIDADES**

BLOQUES	DESCRIPCIÓN
Principales	La inversión en soluciones innovadoras y ambientalmente sostenibles, especialmente aquellas dirigidas a mejorar el parque de viviendas precarias y a abaratar la nueva producción representa una importante oportunidad para promover la asequibilidad. Mejoras en la regulación urbana y de uso del suelo, así como mayor acceso al propio suelo urbano, son también esenciales. Las mejoras en la regulación del sector inmobiliario traen oportunidades para ampliar la información disponible, contribuyendo a mejores diagnósticos, políticas e inversiones.
Complementarios	El desarrollo de nuevos productos financieros en el sistema financiero de vivienda, que permite formas alternativas de acceso a la vivienda —con énfasis en el desarrollo de las microfinanzas para mejorar la calidad del stock de viviendas subestándar— también es fundamental.
Adicionales	Incremento de fondeo para ampliar la oferta de crédito asequible y financiar los programas de política pública de vivienda.



asequible, más ágil y adaptado a calificaciones e ingresos informales, en ambos casos sin perder el rigor necesario para la seguridad y solidez de las carteras—; ii) la reducción de costos y tiempos de producción y permisos sin comprometer la calidad del producto; iii) la mitigación climática y la resiliencia, sin impactar en mayores costos de producción, por el contrario, en búsqueda, también, de reducir los costos de acceso y mantenimiento de las viviendas.

Si bien la política de vivienda enfrenta, especialmente en ALC, desafíos estructurales —macroeconómicos, del mercado laboral, demográficos— sobre los cuales la política de vivienda no tiene influencia, existe un vasto campo inherente al sector en el que es posible actuar. Para ello, siempre se debe tener presente toda la cadena de valor de la producción de vivienda: las deficiencias e ineficiencias en cualquiera de los eslabones de esta cadena comprometen el desarrollo del sector.

ESTUDIOS DE CASO

Subsidios de alquiler en Chile: ampliación del abanico

Por **Slaven Razmilic**

CONTEXTO

Actualmente Chile está enfrentando un serio problema de asequibilidad de vivienda. En los últimos 15 años, factores de demanda como el alza de los ingresos, las bajas tasas de interés y el aumento de la inmigración, a la par de restricciones de oferta verificadas en aumento de costos de suelo y materiales, además de nuevos impuestos y regulaciones, llevaron a un alza de precios de vivienda del 92,4 %, mientras que los ingresos de los hogares solo aumentaron un 24,6 %. Con un déficit habitacional cuantitativo estancado en monto superior a los 500.000 requerimientos,²⁵ en un contexto en el que la relación precio-ingreso de la vivienda llegó a 5,71 en 2022²⁶ y la incidencia del alquiler mensual promedio se ubica por sobre el 40 % en los deciles de menor ingreso,²⁷ la actual administración ha impulsado una serie de ajustes y medidas. Estas acciones se enmarcan en el denominado Plan de Emergencia Habitacional (PH),²⁸ una iniciativa ambiciosa en escala, en recursos y en la diversidad de líneas programáticas que contempla.

En primer término, el plan continúa y refuerza la implementación de políticas de Estado reflejadas en inversiones, proyectos y carteras de adquisición de suelo iniciadas en la administración anterior, pero las complementa con recursos adicionales y nuevas variantes. Esto último es importante, pues parte del diagnóstico es que la crisis de asequibilidad no se aborda con una sola herramienta, si no con una batería de iniciativas complementarias.

Uno de los elementos que crece en importancia relativa y en alternativas de implementación es el alquiler protegido a través de la denominada política de “Arriendo a Precio Justo”.²⁹

APOYO AL ALQUILER PROTEGIDO COMO ALTERNATIVA DE POLÍTICA

La disminución del tamaño de los hogares de 3,7 a 2,8 entre 2006 y 2022,³⁰ el explosivo aumento de los hogares unipersonales que se triplicaron desde 1990 (7 %) hasta 2022 (19 %)³¹ y el significativo cambio en la tenencia de viviendas en arriendo que subió de un 16,2 % en 1996 a un 26,5 % en 2022³² invitan a revisar las políticas habitacionales vigentes, en particular aquellas orientadas al arriendo.

Cabe destacar que en 2013 el Ministerio de Vivienda creó un nuevo programa de subsidio al arriendo de viviendas privadas, luego de varias décadas en que el foco de la política habitacional estuvo exclusivamente en el apoyo a la vivienda en propiedad. El programa opera, desde esa época y hasta la actualidad como un subsidio que se paga mensualmente al arrendador para complementar el pago del arrendatario y completar así el monto acordado.³³ Existen para su otorgamiento y aplicación estrictos topes de ingreso máximo para el hogar beneficiado, así como del monto de arriendo mensual de los contratos. Esto naturalmente lleva a que, en ciertos períodos y regiones del país, el programa tenga menores tasas de aplicación en tanto los precios de mercado exceden los rangos establecidos.³⁴ Adicionalmente, existen temores de los dueños de vivienda a arrendar a beneficiarios de

25 Centro de Estudios Ciudad y Territorio, Ministerio de Vivienda y Urbanismo: https://centrodeestudios.minvu.gob.cl/resultados/?_sft_categoria_repositorio=demanda-y-deficit-habitacional.

26 Trayectoria Vivienda, Déficit Cero: <https://trayectoriavivienda.deficitcero.cl/price-income-ratio>.

27 Déficit Cero: https://deficitcero.cl/uploads/estudios/Análisis_Arrendatarios_en_Chile.pdf.

28 Ministerio de Vivienda y Urbanismo: <https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2022/07/Plan-de-Emergencia-Habitacional.pdf>.

29 Ministerio de Vivienda y Urbanismo: https://centrodeestudios.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2023/07/REVISTA-REDES_1-ARRIENDO-JUSTO.pdf.

30 Encuesta CASEN, Ministerio de Desarrollo Social: <https://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/encuesta-casen-2022>.

31 Déficit Cero: https://deficitcero.cl/uploads/estudios/Informe_Ejecutivo_Hogares_Unipersonales_%282%29_1.pdf.

32 Encuesta CASEN, Ministerio de Desarrollo Social: <https://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/encuesta-casen-2022>.

33 Ministerio de Vivienda y Urbanismo: <https://www.minvu.gob.cl/beneficio/vivienda/arriendo-de-una-vivienda/>.

34 Si bien los rangos de aplicación son mayores en algunas regiones, estos no se ajustan con suficiente periodicidad ni reflejan adecuadamente la heterogeneidad de precios observada.

subsidios, o también de que el precio normado permita acceder a un alto *stock* de vivienda que no sea del tamaño que los beneficiarios necesitan. Así, una parte relevante de la oferta es de un dormitorio, pero la demanda necesita viviendas de dos o más dormitorios. En este contexto, las estadísticas indican que entre 2014 y 2023 el programa tuvo una tasa de aplicación (relación entre beneficios pagados y beneficios otorgados) del 49 %, cuya proporción más baja de aplicación fue la registrada en la ciudad de Santiago, donde los precios de alquiler son más elevados.³⁵

En vista de estas dificultades, las últimas administraciones han complementado las iniciativas de subsidio a la demanda (al portador del beneficio), con mecanismos piloto dirigidos a generar oferta a precios asequibles. En este contexto, el Plan de Emergencia Habitacional actualmente en desarrollo incluye entre sus objetivos la generación de un parque de vivienda pública y privada para disponer en condiciones de arriendo protegido y relevar el rol del Estado, los Gobiernos regionales y locales, y de la sociedad civil en la gestión de viviendas públicas en arriendo.

MODALIDADES DE GENERACIÓN DE OFERTA DE VIVIENDA EN ARRIENDO

Durante 2022 y 2023 se financió el desarrollo o adquisición de 3.696 viviendas para alquiler a través los siguientes mecanismos para generar oferta:

- **Fondo Solidario de Elección de Vivienda:** con recursos presupuestarios, en una de sus líneas de aplicación permite la asignación de subsidios para la construcción, la rehabilitación y la adquisición de unidades de vivienda por parte del Ministerio, Municipios y Gobiernos regionales. Por su parte, entidades sin fines de lucro pueden obtener estos subsidios para construcción de unidades en suelo público. Las viviendas adquiridas a través de este mecanismo deben destinarse por un plazo mínimo de 30 años a beneficiarios del subsidio de arriendo.
- **Sistema Integrado de Subsidios:** una de sus variantes permite a personas jurídicas de derecho público o privado sin fines de lucro la posibilidad de financiar la adquisición de viviendas mediante subsidios y préstamos a 25 años sin interés. Las viviendas que se adquieren a través de esa modalidad deben destinarse por un plazo mínimo de 25 años a beneficiarios del subsidio de arriendo.
- Esta modalidad aprovecha la coyuntura actual de sobreoferta de proyectos con baja venta para acceder a descuentos atractivos y precios accesibles en el marco de los programas vigentes.

CASOS DESTACADOS DE DESARROLLOS EN SUELO PÚBLICO

Dentro de las diversas vías que se buscan impulsar está el desarrollo de proyectos en suelo público en articulación con Gobiernos locales y con entidades sin fines de lucro. El objetivo es tener proyectos adecuados a las características de la demanda local y generar buenos esquemas de administración de largo plazo, elementos que son difíciles de lograr desde la administración central. Ejemplos de lo anterior son:

- **El proyecto Plaza Alcanzable** que considera la construcción de 232 viviendas en terreno de propiedad pública en Ciudad Parque Bicentenario de Cerrillos. Desarrollado por la Fundación Alcanzable,³⁶ su inicio de obras se estima para el segundo semestre de 2024.
- **La Municipalidad de Independencia** desarrollará 2 proyectos en terrenos entregados en arrendamiento por el Metro de Santiago. El arrendamiento del terreno se pagará a Metro con la propiedad de las viviendas al final del plazo de 30 años en que estas deben destinarse al arriendo protegido.
- **La Municipalidad de Renca** se adjudicó la construcción de un proyecto de 104 viviendas industrializadas en la comuna de Renca, en la región Metropolitana. El proyecto combina dos atributos: genera oferta en arriendo y fomenta el desarrollo de construcción industrializada en búsqueda de mayor productividad y sostenibilidad.
- **En la comuna de San Joaquín**, el municipio desarrollará un proyecto de 231 departamentos para arriendo protegido, con diseños especiales para la tercera edad y personas con movilidad reducida. Este proyecto también comprende un centro de salud para el sector en el primer piso.

VARIANTES FUTURAS

La Ley 21450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional aprobada en marzo de 2022,³⁷ entrega facultades y establece roles a municipios y Gobiernos regionales en el resguardo y promoción de la integración social y urbana, a través de la incorporación de disposiciones que resguarden o incentiven la construcción de viviendas de interés público. Uno de los mecanismos definidos para esto último es la incorporación de incentivos urbanísticos en la forma de beneficios normativos condicionados a la inclusión de viviendas de interés público. El mecanismo, todavía en fase preliminar de implementación, apunta a la generación de oferta asequible en zonas de oportunidad, con buena conectividad y más características de mayor costo.

35 Centro de Estudios Ciudad y Territorio, Ministerio de Vivienda y Urbanismo: https://centrodeestudios.minvu.gob.cl/resultados/?_sft_categoria_repositorio=beneficiarios-de-subsidio.

36 Fundación Alcanzable: <https://www.alcanzable.cl/>.

37 Gobierno de Chile: <https://www.gob.cl/noticias/congreso-aprueba-proyecto-de-integracion-social-y-urbana-y-se-convierte-en-ley-de-la-republica/>.

En paralelo, actualmente se trabaja en propuestas técnicas para viabilizar el desarrollo de proyectos de vivienda asequible en suelo público a través de esquemas de concesiones, como las iniciativas de Déficit Cero³⁸ y de Vivienda a un Metro.³⁹ La modalidad en evaluación contempla distintos esquemas posibles de asociación público-privada para el desarrollo del proyecto, la construcción de este y su posterior administración, por lo que el suelo constituye el elemento habilitante para viabilizar financieramente el modelo. Las

modelaciones consideran diferentes plazos de concesión, proporciones variables de viviendas de alquiler protegido al interior del proyecto, la inclusión o no de mecanismos que aseguren flujos de ingreso y otras variantes. Independiente de las características específicas, lo fundamental del esquema es la generación de oferta asequible en suelo bien localizado, en proyectos de calidad y administrados por especialistas, mediante el aprovechamiento del suelo público actualmente subutilizado.

38 Déficit Cero: <https://www.infraestructurapublica.cl/plataforma-de-techo-chile-y-la-cchc-propone-al-gobierno-un-plan-de-concesiones-de-vivienda-publica-para-arriendo/>.

39 Vivienda a un Metro: <https://shorturl.at/4oLNb>.

ESTUDIOS DE CASO

Fomento de la vivienda asequible en Ecuador mediante la titulización hipotecaria

Por **Pablo López**

CONTEXTO

En Ecuador, el déficit cualitativo y cuantitativo a nivel urbano se estima en alrededor de 1,6 millones de hogares afectados. El cierre de esa brecha significa un importante desafío para el país frente a la dificultad creciente por parte de la población para acceder a una vivienda, especialmente por parte de aquella perteneciente a los estratos socioeconómicos más bajos. Si bien el sector vivienda en Ecuador muestra avances importantes durante la última década en cuanto a la mejora de la calidad de las viviendas y el acceso a servicios básicos, persisten aún brechas significativas entre hogares de diferentes niveles de ingresos. Los esfuerzos por mejorar el acceso a la vivienda constituyen un objetivo permanente del estado ecuatoriano, sobre todo enfocado en los sectores más vulnerables de la población.

El crédito hipotecario es un mecanismo natural para financiar la compra de viviendas, pero en América Latina, y particularmente en Ecuador, este mercado no ha alcanzado la profundidad de países desarrollados. En Ecuador, el valor de la deuda hipotecaria apenas representa el 3 % del PIB, lo que refleja los grandes obstáculos para su desarrollo, especialmente en el segmento de vivienda social. Las altas tasas de interés en los créditos hipotecarios han dificultado el acceso de los sectores más vulnerables a una vivienda digna.

En este contexto, el Gobierno ecuatoriano lanzó en 2017 el programa Casa para Todos, como parte del Plan Toda una Vida, con el objetivo de garantizar el acceso a un hábitat seguro y viviendas adecuadas a través de distintos modelos de financiamiento. El programa buscaba facilitar el acceso a la vivienda nueva de la población de ingresos medios y bajos, a través del abaratamiento de tasas de interés para créditos hipotecarios destinados a vivienda de interés social (VIS) y público (VIP).⁴⁰ La reducción de tasa es posible a través de un mecanismo de titularización de créditos hipotecarios, lo que permite ofrecer una tasa final del 4,9 %. Esto significó reducir a casi la mitad la tasa de crédito hipotecario de mercado, lo que permite el

acceso a la población objetivo a condiciones financieras favorables.

DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN INNOVADORA DESARROLLADA

El mecanismo financiero planteado involucra diferentes actores del sector público y privado. Entre ellos, se destacan el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), CAF —banco de desarrollo de América Latina y el Caribe— y las instituciones financieras (IFI) participantes. El MIDUVI y CAF por instrucción del MEF proporcionan los aportes a un fideicomiso maestro, el Proyecto Emblemático de Vivienda Casa Para Todos (FPEVCT) encargado de dar los recursos para activar un proceso de titularización hipotecaria. El FPEVCT se conformó inicialmente con un monto de USD 138.170.000 (USD 68.170.000 aportados por el MIDUVI y USD 70.000.000 del crédito CAF), correspondientes al 38 % del monto a ser titularizado. Este fideicomiso invierte en valores respaldados por hipotecas emitidos por fideicomisos de titularización (FT), constituidos por cada una de las IFI participantes y administrados por agentes de manejo (AM) seleccionados por las propias IFI.

El proceso es el siguiente: las IFI originan préstamos hipotecarios para viviendas de interés social y público que cumplan con los criterios establecidos por la Junta de Política Monetaria y Financiera de Ecuador (JPRMF), no solo en términos financieros, sino también a niveles técnicos. Posteriormente, las IFI venden los créditos, a través de un contrato de compraventa, a sus FT, quienes los acumulan durante un período de aproximadamente un año, hasta llegar a un monto óptimo de emisión. El 100 % de la cartera que generan las IFI, y que posteriormente se transfiere a los FT, se remunera de dos maneras: el 38 % en efectivo con los recursos provenientes del FPEVCT y el 62 % a través de títulos subordinados, en los que el activo subyacente generador de flujos corresponde al efectivo que reciben los FT por los

⁴⁰ Los que cumplen con las siguientes condiciones: valor de la vivienda, hasta 228,42 salarios básicos unificados (USD 89.910 en 2019); cuota de entrada, al menos el 5 % del avalúo comercial del inmueble; LTV de hasta el 100 %; ingresos máximos consolidados de los deudores, 6,34 salarios básicos unificados (USD 2.497).

pagos de capital e intereses de los créditos hipotecarios adquiridos.

La emisión de título por el 62 % del valor de la cartera se realiza de la siguiente manera: una vez adquirido el total de la cartera por parte de cada FT, los AM de cada uno de los FT, y a través de un agente colocador, proceden a realizar la emisión de títulos valores de contenido crediticio. Los valores que emiten los AM se amortizan siguiendo la estructura definida en cada contrato de los FT y se pagan intereses de acuerdo con el rendimiento establecido para la clase privilegiada y las subordinadas. En este caso, se emitieron tres clases de valores: la Clase A como clase privilegiada, cuyo pago no depende de otras clases, por lo que recibe menor rendimiento y amortiza capital desde el día de su emisión, lo que culmina la amortización (aproximadamente en un año) cuando se inicia el pago de las clases subordinadas. Las otras dos clases, B y C, son las clases subordinadas. Las clases A y B se asignan a las IFI. La clase C de mayor subordinación (y que adquiere el FPEVCT), percibe además un rendimiento que resulta de los remanentes de los FT, una vez canceladas todas las clases.

La constitución de los FT por parte de las IFI y la transferencia a estas de la cartera hipotecaria les permite trasladar el riesgo fuera de balance y otorgarles a su vez liquidez. De esa manera, la inversión efectuada por el FPEVCT libera recursos en las IFI que pueden recolocarse nuevamente para generar una nueva cartera. Sin embargo, el fideicomiso emisor tiene la potestad de devolver los créditos al originador, de ser necesario, para que los reemplace por créditos de mejor calidad.

El esquema en su conjunto permite que —debido a la reducción de los riesgos crediticios a las IFI, la disponibilidad de liquidez y la menor presión sobre las provisiones de capital, sumado a la rentabilidad de los títulos adquiridos— la tasa se reduzca casi a la mitad con respecto a la tasa de mercado.

RESULTADOS ALCANZADOS EN UN PERÍODO DE TIEMPO DETERMINADO EN RELACIÓN CON LOS OBJETIVOS DEFINIDOS

Desde su implementación en 2019, los resultados preliminares del programa han sido positivos. En los primeros cuatro años, se lograron colocar un total de 2.895 créditos hipotecarios, distribuidos entre tres instituciones financieras: Banco Pacífico (1.142), Banco Pichincha (1.216) y Mutualista Pichincha (537), con un ticket promedio de USD 62.759. Del total de USD 70 millones aportados por CAF para la reducción de tasas de interés, USD 69.5 millones ya se han transferido a los fideicomisos de titulación, juntamente con un 100 % de los recursos del MIDUVI, lo que demuestra una utilización del 99,3 % de los fondos disponibles.

Un aspecto destacado de este mecanismo es su sostenibilidad. Al finalizar el período de amortización de los títulos

subordinados, los recursos públicos y los de CAF se pueden recuperar y reinvertir, lo que crea un fondo rotativo que podría continuar financiando iniciativas de vivienda a futuro.

CONCLUSIONES Y LECCIONES APRENDIDAS

El mecanismo de titulación hipotecaria implementado en el programa Casa para Todos representa un enfoque innovador para enfrentar el déficit de vivienda en Ecuador. Al integrar instrumentos financieros avanzados y promover la colaboración entre el sector público y privado, el programa ha logrado mejorar el acceso a una vivienda asequible para miles de familias que no calificaban previamente a un crédito hipotecario, a través de la reducción de tasas de interés. Mediante el esquema de la titularización que contempla la participación público-privada, se ha logrado que los deudores puedan acceder a créditos con una tasa del 4,88 % (cuando las tasas para el segmento inmobiliario se ubican cerca del 11 %) y el valor de la cuota de entrada (al menos el 5 %) ha permitido que aquellas familias que no han tenido capacidad de ahorro, puedan acceder a comprarse su vivienda en mejores condiciones crediticias, pues para el crédito tradicional el valor de la cuota de entrada se ubica entre el 20 % y el 30 % del valor de la vivienda. Seguramente sin este programa estas familias de recursos medios y bajos no hubieran podido acceder a un crédito para la adquisición de su primera vivienda.

Sin embargo, la clave del éxito radica en la solidez de la estructura financiera y en la participación tanto del sector público como del privado, lo que permite generar confianza en los inversionistas y asegura la liquidez de las instituciones financieras. La solidez de la estructura está íntimamente relacionada con la mitigación de los diferentes riesgos que se deben tener en cuenta en todo el proceso. Entre estos riesgos y estrategias caben mencionar los siguientes:

- **Riesgos sistémicos.** Son los riesgos asociados al desempeño de los activos subyacentes (los créditos hipotecarios que son honrados por cada uno de los deudores) que forman parte del fideicomiso y que determinan el comportamiento de los flujos proyectados, y que surgen frente a problemas que afectan a la economía en general, como, por ejemplo, las crisis macroeconómicas. Para mitigar estos riesgos, los FT deben contratar a una agencia de calificación para evaluar los activos titulizados, la cual debe asignar una calificación a la estructura, e indicar su solidez y capacidad para soportar condiciones económicas adversas.
- **Riesgo de demanda.** Es el riesgo que existe de no llegar a titularizar el monto pactado en la estructura. Para hacer frente a este riesgo, la cartera titulizada se debe constituir gradualmente, a medida que aumente la oferta de proyectos elegibles de vivienda de interés social y público.
- **Riesgo de crédito.** Este riesgo consiste en la probabilidad de que se produzcan alteraciones en los flujos de pagos proyectados como consecuencia de la falta de pago de los

deudores hipotecarios. Incluye los riesgos de mora y de pérdida. Para mitigar este riesgo, las hipotecas deben originarse en instituciones financieras solventes con herramientas avanzadas de calificación crediticia y gestión de carteras. La agencia de calificación también debe evaluar los flujos de caja previstos y la capacidad de cumplir las obligaciones.

- **Riesgo de amortización anticipada.** Aunque este riesgo no puede eliminarse por completo, se puede gestionar con la estimación de los niveles de amortización anticipada a partir de datos históricos y mediante la proyección de la amortización de los títulos emitidos.
- **Riesgo de mercado.** Este riesgo se origina por la exposición a pérdidas debido a fluctuaciones en las tasas de interés de los préstamos y de los valores en circulación, cuando se ajustan a bases distintas. Para mitigar el riesgo de tipo de interés, el precio de los valores se basa en el tipo de interés medio ponderado de la cartera hipotecaria subyacente, lo que ayuda a alinear los rendimientos de los activos y pasivos.
- **Riesgo de liquidez.** El riesgo de liquidez se da en caso de que el FT no posea los recursos liquidados para atender sus obligaciones en el corto plazo. Este riesgo se gestiona emparejando los vencimientos de los activos y pasivos y manteniendo el exceso de efectivo del fondo de titulización en depósitos a la vista.
- **Riesgos que afectan directamente a los fideicomisos de titularización** (por riesgos de mercado, de crédito y de liquidez). Estos riesgos se gestionan principalmente a través de políticas y procedimientos de gestión de riesgos implementados por el administrador del fideicomiso, en el caso de Ecuador, con el apoyo del *master servicer*, Compañía de Titularización Hipotecaria S.A. (CTH S.A.).

Sobre los vacíos de datos

La importancia del sector de vivienda para el desarrollo socioeconómico de América Latina y el Caribe es inequívoca. En esta región, marcada por profundas desigualdades económicas, el déficit y la inadecuación de la vivienda perpetúan ciclos de vulnerabilidad, que afectan no solo la calidad de vida de las personas, sino también el desarrollo económico de estos países.

Comprender la compleja dinámica de los mercados inmobiliarios de la región es esencial para la formulación de políticas, la realización de investigaciones, la construcción de conocimiento y la toma de decisiones de los distintos agentes que operan en este mercado. En este contexto, es fundamental la existencia de datos actualizados, confiables, desagregados y de fácil acceso sobre el tema.

El importante paso dado por este *Anuario* consiste en este esfuerzo por reunir datos que anteriormente estaban dispersos en diferentes fuentes; en sistematizar su colección y estandarizarla, lo que permite comparaciones e inferencias; así como en articular datos en análisis que favorezcan la comprensión y apoyen la toma de decisiones.

Su alcance es bastante completo, no se limita a los datos crediticios —aunque se trata de una dimensión fundamental— y busca dar una visión más holística del sector, con la reunión de más de 260 variables e indicadores.

Como era de esperar, especialmente en su primera edición, aparecieron lagunas de datos que se detallarán a continuación. Otra contribución importante de este *Anuario* es arrojar luz sobre estas lagunas. Solo el conocimiento de lo que falta y de su relevancia puede alentar a los países y sus diversas instituciones a realizar esfuerzos para producir y publicar más datos. La falta de acceso a la información crea barreras de entrada para nuevos agentes financieros y productivos; compromete la formulación de políticas públicas y la eficiencia en la calibración de subsidios; limita la realización de investigaciones, el avance del conocimiento y aumenta la asimetría de la información, lo que perjudica el desarrollo del sector.

Una referencia importante para la región es la Ley de Divulgación de Hipotecas de Vivienda (HMDA, por sus siglas en inglés)⁴¹ de Estados Unidos, promulgada en 1975 y ampliada en 2014 bajo la Ley Dodd-Frank. Dicha ley exige que los agentes financieros (AF) mantengan y divulguen información sobre hipotecas, a nivel de contrato, incluidos datos sobre créditos denegados, lo que permite evaluar si los AF “cumplen las necesidades de vivienda de sus comunidades”; así como identificar patrones crediticios discriminatorios en términos territoriales, sociales y raciales.⁴²

Las principales lagunas que observamos en la recolección de datos para la presente edición, en términos generales y en consideración de los 12 países, fueron las siguientes:

- Registros de producción: permisos de construcción, producción iniciada y terminada en el año.
- Registros de transacciones de propiedades residenciales: nuevas y usadas.
- Fondeo para los créditos hipotecarios de las distintas fuentes, especialmente en lo que respecta a instrumentos financieros conectados con el mercado de capitales: volúmenes de crédito con base en cada fuente; volúmenes de emisiones primarias y transacciones en el mercado secundario, participación residencial en garantías, participación de inversores institucionales.
- Financiación hipotecaria anual: datos desglosados por finalidad —compra (nueva y usada), construcción, renovación y ampliación— y por tipo de producto crediticio (tipo fijo, variable, sólo interés).
- Datos sobre refinanciación.
- Microfinanzas para vivienda: cartera y volúmenes anuales, tasas de interés y morosidad, ticket promedio.
- Asequibilidad: datos sobre compromisos de ingresos con cuotas de financiación y alquiler, sobre todo para segmentos de menores ingresos; el decil de ingresos más bajo que accede al crédito.

41 <https://www.consumerfinance.gov/data-research/hmda/>

42 <https://ffiec.cfpb.gov/documentation/2021/lar-data-fields/>

- Capacidad de mantener las viviendas: viviendas formales, ejecuciones hipotecarias y desalojos de alquileres (ningún país tiene datos globales sobre estos importantes indicadores de sostenibilidad económica de solución de vivienda).
- Acceso al crédito por hogares de ingresos informales: participación en los volúmenes anuales de crédito y número de hipotecas.
- Participación del costo del suelo: en el desarrollo de proyectos de vivienda en general y para el segmento social.
- Volúmenes de subsidios otorgados: principalmente a través de exenciones y deducciones fiscales y enfocados al segmento de vivienda social.
- Inclusión en el déficit y el crédito hipotecario por género y etnia: excepto por Brasil, Chile y Colombia, había tantas lagunas en esas estadísticas que no hubo sentido en publicar las tablas de datos.
- Hipotecas verdes: volúmenes originados y cantidad de inmuebles/hipotecas.

El esfuerzo de los países y sus instituciones públicas y privadas de producir y publicar esos datos será extremadamente valioso para el desarrollo del sector de vivienda en la región. Se espera que en la próxima edición muchas de estas lagunas sean reducidas.

Tabla de indicadores

Tabla 53 **Tabla de Indicadores** (PÁGINA 1 DE 5)

DIMENSIÓN	NÚMERO TOTAL DE VARIABLES	VARIABLES					
Macro	27	Inflación precios al consumidor	Tasa de interés de referencia (oficial)	Tasa de interés promedio pagado por los bancos a los depósitos bancarios	Tasa de interés promedio del crédito en los bancos	PIB	PIB/cápita (basado en PPP)
Mercado de vivienda	26	Total de domicilios (viviendas)	Residentes promedio por domicilio	Tasa de desocupación de viviendas	Vivienda subestándar	Total de hogares urbanos	Déficit de vivienda urbana cuantitativo
Sistema de financiación	19	Ecosistema de agentes financieros: instituciones públicas	Ecosistema de agentes financieros: bancos comerciales	Ecosistema de agentes financieros: otras instituciones captadoras de depósitos	Ecosistema de agentes financieros: sociedades crédito	Ecosistema de agentes financieros: ONG	Ecosistema de agentes financieros: fondos especiales
Fondeo para crédito	22	<i>Funding</i> : recursos públicos	<i>Funding</i> : fondos especiales	<i>Funding</i> : institución de refinanciación	<i>Funding</i> : wholesale	<i>Funding</i> : Retail/depósitos	<i>Funding</i> : bursatilización
Crédito de vivienda familiar	36	Saldo total en las carteras	Crédito indexado	Tasa de incumplimiento (vol. de cartera)	Número total de hipotecas en cartera	Tasa de incumplimiento: (n.º hipotecas)	Institución principal: tipo
Producción de vivienda	15	Producción VIS: pública	Producción VIS: privada	Producción VIS: PPP	Producción VIS: asociaciones de vivienda	Producción VIS: familias (producción propia)	Costo m ² de construcción estándar promedio
Microfinanciación de vivienda	16	MFV está reglamentado como un producto financiero/ de crédito	Requiere título de propiedad	Hay oferta de MFV	Saldo en portafolio(s) de MFV	Tasa de morosidad	Volumen contratado MFV
Subvenciones y asequibilidad de la vivienda	30	Hay fuentes de recursos subsidiadas para agentes financieros hipotecarios	Subsidios para familias en crédito hipotecario de vivienda	Subsidio indirecto (en las tasas de interés)	Decil máximo de ingreso en el subsidio a tasa de interés	Subsidio directo (down payment)	Decil máximo de ingreso en el subsidio directo
Informalidad	13	Transacción de compra y venta de vivienda informal	Alquiler informal	Ocupación informal/ ilegal: edificios vacíos	Ocupación informal/ ilegal: patrimonio histórico	Ocupación informal/ilegal: loteos	Ocupación informal/ilegal: área de preservación
Mercado de suelo urbano	14	Banco de tierra público	Zonificación y subdivisión: uso inclusivo del suelo/ demarcación legal de áreas de interés social	Zonificación y subdivisión: uso inclusivo del suelo/ promoción de la densificación	Zonificación y subdivisión: uso inclusivo del suelo/ instrumentos urbanísticos inclusivos adoptados	Utilización de terrenos públicos subutilizados o vacíos	Subsidios vinculados a localización intraurbana
Dimensión fiscal	15	Impuesto territorial promedio	Impuesto territorial progresivo a través del tiempo	Impuesto de transferencia de propiedad	Tasa de registro notarial: compra de vivienda	Tasa de registro notarial: desarrollo inmobiliario	Impuesto a las ganancias inmobiliarias
Inclusión crediticia	16	Reglamento sobre registro y divulgación de información sobre crédito para vivienda	Déficit cuantitativo: porcentaje de participación por género y raza/ mujeres	Déficit cualitativo: porcentaje de participación por género y raza/ afrodescendientes	Déficit cuantitativo: porcentaje de participación por género y raza/ indígenas	Déficit cualitativo: porcentaje de participación por género y raza/ mujeres	Déficit cualitativo: porcentaje de participación por género y raza/ afrodescendientes
Dimensión de sostenibilidad	12	% del stock de viviendas servido con energía eléctrica	% del stock de viviendas servido con agua	% del stock de viviendas servido con saneamiento	% del stock de viviendas sin baño exclusivo	Producción de viviendas certificadas	Regulación nacional/ hipotecas de vivienda verde
Total	261						

Tabla 53 **Tabla de Indicadores** (CONTINUACIÓN, PÁGINA 2 DE 5)

DIMENSIÓN	NÚMERO TOTAL DE VARIABLES	VARIABLES					
Macro	27	Inversión en vivienda (formación bruta capital fijo)	Mercado laboral: tasa de participación en la fuerza de trabajo	Mercado laboral: tasa de subempleados	Mercado laboral: tasa de informalidad	Mercado laboral: tasa de desempleo	Compromiso de ingresos c/ servicio total de la deuda familiar
Mercado de Vivienda	26	Déficit cualitativo urbano/ inadecuación de vivienda urbana	Porción de hogares propios	Permisos para construcción formal	Producción formal de vivienda iniciada	Producción formal de vivienda concluida	Transacciones de viviendas (nuevas y usadas) nacional
Sistema de Financiación	19	Ecosistema de agentes financieros: otros agentes	Otras instituciones: banca del 2.º piso	Instituciones proveedoras de liquidez	Otras	Burós de crédito	Seguro de impago de hipoteca
Fondeo Para el Crédito	22	<i>Funding</i> : bonos hipotecarios	<i>Funding</i> : otros	Fuente principal (tipo)	Fuente principal crédito hipotecario: participación en el total	2.ª fuente más importante: tipo	2.ª fuente crédito hipotecario: participación en el total
Credito de Vivienda Familiar	36	¿La institución principal es pública o semipública?	¿Es una institución especializada en hipotecas?	Institución principal: nombre	Institución principal: <i>market share</i>	Volumen de crédito hipotecario concedido	Porcentaje de refinanciación
Producción de Vivienda	15	Tasa de variación del índice de precios de la construcción	Plazo (días) para obtener licencia de construcción residencial	Volumen total invertido en la producción de viviendas (todos los agentes)	Saldo total en portafolios	Tasa de morosidad	Volumen crédito/año
Microfinanciación de Vivienda	16	Tasa de interés típica	Incluido en los burós de crédito	Número de agentes financieros	Garantías para MFV: existentes	Garantías para MFV: tipos ofrecidos	Principal agente en volumen de cartera: nombre
Subvenciones y Asequibilidad de la Vivienda	30	Otros tipos de subsidio	Decil máximo de ingreso en los otros tipos de subsidios	Participación de los préstamos hipotecarios subsidiados en el total	Préstamos hipotecarios con subsidiados indirectos	Préstamos hipotecarios con subsidios directos	Fuentes de recursos subsidiados para MFV
Informalidad	13	Déficit por irregularidad de propiedad/posesión	Domicilios en aglomeraciones subnormales (favelas)	Procesos de Regularización de Tierras	Urbanización asentamientos informales	Crédito hipotecario residencial: participación en volumen de crédito	Crédito hipotecario residencial: participación en cantidad de financiamientos
Mercado de Suelo Urbano	14	Crecimiento del suelo urbano formal/con infra	Crecimiento del suelo urbano informal/sin infra	Crecimiento de nuevas ocupaciones informales	Precio promedio (m²) de suelo de reciente desarrollo en zonas periféricas	Precio promedio (m²) de suelo de reciente desarrollo en centralidades urbanas	Precio promedio (m2) de suelo de reciente desarrollo en desarrollo VIS
Dimensión Fiscal	15	Impuesto sobre la renta de alquiler	Otros	Hay deducciones del impuesto territorial/predial urbano para algunas clases de vivienda o familias	Hay deducciones del pago de interés de la hipoteca en el impuesto de renta	Constructoras/ desarrolladores: impuestos sobre la producción de viviendas	Hay deducciones del impuesto sobre la producción de (alguna clase de) vivienda para desarrolladores
Inclusión Crediticia	16	Déficit cualitativo: porcentaje de participación por género y raza/ indígenas	Población total/ mujeres	Mujeres: participación crédito/hipotecas residenciales	Mujeres: participación crédito/microfinanciación de vivienda	Población total/ afrodescendientes	Afrodescendientes: participación crédito/ hipotecas residenciales
Dimensión de Sostenibilidad	12	Regulación nacional/RMBS verdes	Regulación nacional/ bonos cubiertos verdes	Hipotecas de vivienda verde/ fondeo dedicado	Hipotecas de vivienda verde/ incentivos	Hipotecas de vivienda verde/ volumen originado	Hipotecas de vivienda verde/ cantidad de UV
Total	261						

Tabla 53 **Tabla de Indicadores** (CONTINUACIÓN, PÁGINA 3 DE 5)

DIMENSIÓN	NÚMERO TOTAL DE VARIABLES	VARIABLES					
Macro	27	Ingreso familiar mediano (nacional)	Índice de pobreza	Coefficiente GINI	Población total	Población 65 años o más	Ciudad más poblada (referencia)
Mercado de Vivienda	26	Transacciones de viviendas (nuevas y usadas) urbanas	Precio mediano de vivienda: venta (urbana)	Precio mediano de vivienda: venta (ciudad más poblada)	Precio mediano de vivienda: alquiler (nacional)	Precio mediano de vivienda: alquiler (urbano)	Precio mediano de vivienda: alquiler (ciudad más poblada)
Sistema de Financiación	19	Seguro de impago de hipoteca: público	Renegociación/ refinanciación reglamentada	Portabilidad del crédito hipotecario reglamentada	Tipo de garantía en el crédito hipotecario	Una propiedad puede garantizar más de un préstamo hipotecario	La ejecución de la garantía liquida la deuda hipotecaria
Fondeo Para el Crédito	22	Fuentes sujetas a exigencia obligatoria	Fuente principal crédito producción: tipo	Participación en la fuente principal	2.ª fuente crédito producción: tipo	Participación de la 2.ª fuente más importante	Volumen emisión de valores de base inmobiliaria
Credito de Vivienda Familiar	36	Número operaciones contratadas	Número financiamientos para adquisición de vivienda nueva	Número financiamientos para adquisición de vivienda usada	Número financiamientos para construcción propia	Número financiamientos para renovación o ampliación	Valor promedio del ticket de financiamiento
Producción de Vivienda	15	Tasa interés típica del mercado	Tasas diferenciadas para producción VIS				
Microfinanciación de Vivienda	16	Principal agente: market share	Principal agente: ticket promedio de las operaciones	Principal agente: sirve ingresos informales			
Subvenciones y Asequibilidad de la Vivienda	30	Tipos de subsidios para familias en MFV indirecto: tipos de interés	Tipos de subsidios para familias en MFV/ garantía u otro	Tipos de subsidios para familias en MFV/ otras	Familias atendidas con subsidios en MFV	Subsidio al alquiler/parque público	Subsidio al alquiler/apoyo monetario emergencial
Informalidad	13	Hipotecario residencial por rentas informales: cobertura de seguro/ garantía					
Mercado de Suelo Urbano	14	Participación del costo del suelo en el desarrollo de viviendas/ desarrollo VIS					
Dimensión Fiscal	15	Hay deducciones del impuesto sobre la rentabilidad de securities/ bonos inmobiliarios para (alguna clase de) inversores	Volumen total de exenciones/ deducciones fiscales para la vivienda de interés social				
Inclusión Crediticia	16	Afrodendientes: participación crédito/ microfinanciación de vivienda	Indígenas: participación crédito/ hipotecas residenciales	Indígenas: participación crédito/ microfinanciación de vivienda			
Dimensión de Sostenibilidad	12						
Total	261						

Tabla 53 **Tabla de Indicadores** (CONTINUACIÓN, PÁGINA 4 DE 5)

DIMENSIÓN	NÚMERO TOTAL DE VARIABLES	VARIABLES							
Macro	27	Tasa de urbanización	Tasa de crecimiento de la población	Hogares totales	Tamaño promedio de los hogares	Política de vivienda actual/vigente	Plan de vivienda actual/vigente	Inversión pública en vivienda	Participación de la inversión en vivienda en la inversión pública total
Mercado de vivienda	26	Existencia de índice de precios de viviendas	Datos utilizados por el índice de precios adoptado	Metodología de cálculo del índice de precios adoptado	Tasa de variación índice de precios: venta (nacional)	Tasa de variación índice de precios: alquiler (nacional)	Tasa de variación índice de precios: venta (ciudad más poblada)	Tasa variación índice precios: alquiler (ciudad más poblada)	
Sistema de financiación	19								
Fondeo para crédito	22	Participación de inv. institucionales en las emisiones	Participación de las emisiones base residencial en total	Volumen transaccionado de securities de base inmobiliaria en mercado secundario					
Crédito de vivienda familiar	36	Amortización integral y tasa fija (FMR)	Amortización integral y tasa variable (VRM)	Amortización integral y tasa ajustable (ARM)	Solo interés (sistema estadounidense)	Financiamiento islámico/sharía: existe	Financiamiento islámico/sharía: volumen contratado en el año	Financiamiento islámico/sharía: volumen contratado en el año	Tasa promedio para la compra de vivienda
Producción de vivienda	15								
Microfinanciación de vivienda	16								
Subvenciones y asequibilidad de la vivienda	30	Subsidio al alquiler/voucher para parque privado	Subsidio al alquiler/garantía de alquiler	Número de familias atendidas con subsidios al alquiler	Volumen de subvenciones de origen público y presupuestario	Con el pago mensual de la cuota de financiamiento hipotecario de vivienda	Con el pago mensual de alquiler	Con el pago mensual de la energía eléctrica	Decil de ingresos más bajo atendido con crédito para adquisición de vivienda
Informalidad	13								
Mercado de suelo urbano	14								
Dimensión fiscal	15								
Inclusión crediticia	16								
Dimensión de sostenibilidad	12								
Total	261								

Tabla 53 **Tabla de Indicadores** (CONTINUACIÓN, PÁGINA 5 DE 5)

DIMENSIÓN	NÚMERO TOTAL DE VARIABLES	VARIABLES								
Macro	27									
Mercado de vivienda	26									
Sistema de financiación	19									
Fondeo para crédito	22									
Crédito de vivienda familiar	36	Tasa típica de mercado fija FRM (para la compra de vivienda)	Tasa típica de mercado variable VRM (para la compra de vivienda)	Tasa típica subsidiada fija FRM (para la compra de vivienda)	Tasa máx. reglamentaria (si hay) para la compra de vivienda	Típica del financiamiento home equity	LTV máximo reglamentario	Compromiso de ingreso (DTI) típico de la 1. ^a hipoteca	Compromiso de ingreso (DTI) máximo reglamentario	Compromiso de Ingreso (DTI) máximo reglamentario
Producción de vivienda	15									
Microfinanciación de vivienda	16									
Subvenciones y asequibilidad de la vivienda	30	Decil de ingresos más bajo atendido con microfinanciamiento de vivienda	Hipotecas ejecutadas	Desalojos de alquiler						
Informalidad	13									
Mercado de suelo urbano	14									
Dimensión fiscal	15									
Inclusión crediticia	16									
Dimensión de sostenibilidad	12									
Total	261									

Lista de acrónimos y abreviaciones

GENERALES

ASG

Ambiental, social y gobernanza

ALC

América Latina y el Caribe

BID

Banco Interamericano de Desarrollo

CAF

Corporación Andina de Fomento

CAHF

Centro de Financiación de la Vivienda Asequible

CEPAL

Comisión Económica para América Latina y el Caribe

EMF

Federación Hipotecaria Europea

FMI

Fondo Monetario Internacional

FRM

Hipoteca con tasa de interés fija

Hofinet

Red de Información sobre Financiamiento de la Vivienda

I&D

Investigación y desarrollo

IA

Inteligencia artificial

ISO

Organización Internacional de Normalización

IVA

Impuesto sobre el valor añadido

IUHF

Unión Internacional para el Financiamiento de la Vivienda

LTV

Relación préstamo-valor (Loan to Value en inglés)

MINURVI

Foro de Ministros y Autoridades Máximas de la Vivienda y el Urbanismo de América Latina y el Caribe

OCDE

Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico

OIT

Organización Internacional del Trabajo

ONU

Organización de las Naciones Unidas

p.p.

Puntos porcentuales

PIB

Producto Interno Bruto

PPP

Paridad de poder adquisitivo

RMBS

Títulos respaldados por hipotecas residenciales

TI

Tecnología de la información

UNIAPRAVI

Unión Interamericana para la Vivienda

USD

Dólar americano

VRM

Hipoteca de tasa variable

WDI

Indicadores de Desarrollo Mundial

ARGENTINA

AFIP

Administración Federal de Ingresos Públicos

AGBC

Argentina Green Building Council

AGIP

Administración Gubernamental de Ingresos Públicos

ANDIMA

Asociación Nacional de Industrias de Materiales Aislantes

BCRA

Banco Central de la República Argentina

CABA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

CAMARCO

Cámara Argentina de la Construcción

DGEyC

Dirección General de Estadísticas y Censos

EPH

Encuesta permanente de hogares, realizada por el INDEC

INCOSE

Instituto de la Construcción en Seco Argentina

INDEC

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

RENABAP

Registro Nacional de Barrios Populares

UVA

Unidad de valor adquisitivo, índice ajustado diariamente según la evolución del CER, que replica al índice de precios.

BRASIL

ABCRED

Asociación Brasileña de Operadores de Microcréditos y Microfinanzas

ABECIP

Asociación Brasileña de Entidades de Crédito Inmobiliario y Ahorro

ABNT

Asociación Brasileña de Normas Técnicas

ABRAINC

Asociación Brasileña de Desarrolladoras Inmobiliarias

AIU

Áreas de Intervención Urbana

ANBIMA

Asociación Brasileña de Entidades del Mercado Financiero y de Capitales

BCB

Banco Central de Brasil

BNDES

Banco Nacional de Desarrollo Económico y Social

CBIC

Cámara Brasileña de la Industria de la Construcción

CDHU

Empresa de Desarrollo Urbanístico y Habitacional del Estado de San Pablo

CMN

Consejo Monetario Nacional

CRI

Título de créditos inmobiliarios

CUB

Costo unitario básico

EIA/RIMA

Estudio de impacto ambiental e Informe de impacto ambiental

EIV

Estudio de impacto en el entorno barrial

FGTS

Fondo de Garantía por el Tiempo de Servicio

FII

Fondos de inversión inmobiliaria

FIPE

Fundación Instituto de Investigaciones Económicas

FJP

Fundación João Pinheiro

IBGE

Instituto Brasileño de Geografía y Estadística

INCC

Índice nacional de costos de la construcción

IPCA

Índice nacional amplio de precios al consumidor

IPTU

Impuesto sobre la propiedad y el territorio urbano

ITBI-IV

Impuesto sobre la transferencia de bienes inmuebles (o entre vivos)

LCI

Letras de crédito inmobiliario

LIG

Título de crédito inmobiliario garantizado

MCMV

Minha Casa Minha Vida

MFV

Microfinanciamiento para la vivienda

MPO

Ministerio de Planificación y Presupuesto

OGU

Presupuesto General de la Unión

OODC

Otorgamiento oneroso del derecho a la construcción

OUC

Operaciones urbanas consorciales

PEUC

Loteo, edificación o utilización compulsoria

PNADC/M

Encuesta nacional continua por muestra de hogares

RET

Régimen especial tributario

SBPE

Sistema Brasileño de Ahorro y Préstamo

SCN

Sistema de Cuentas Nacionales

SFH

Sistema Financiero Habitacional

SISACOE

Sistema de Control de Obras y Edificación

TR

Tasa referencial

CHILE

ADI

Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios

CASEN

Encuesta de caracterización socioeconómica nacional

CChC

Cámara Chilena de la Construcción

CMF

Comisión para el Mercado Financiero

INE

Instituto Nacional de Estadísticas

MDSyF

Ministerio de Desarrollo Social y Familia

MINVU

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

SII

Servicio de Impuestos Internos

COLOMBIA

ASOBANCARIA

Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia

CAMACOL

Cámara Colombiana de la Construcción

CEED

Censo de edificaciones

CHV

Cartera hipotecaria de vivienda

DANE

Departamento Administrativo Nacional de Estadística

DIAN

Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales

DNP

Departamento Nacional de Planeación

EA

Efectivo anual

ECV

Encuesta de calidad de vida

ELIC

Estadísticas de licencias de construcción

FINDETER

Financiera de Desarrollo Territorial

FIVI

Financiación de vivienda

FNA

Fondo nacional del ahorro

GEIH

Gran encuesta integrada de hogares

ICA

Impuesto de industria y comercio

ICODED

Índice de costos de la construcción de edificaciones

IPC

Índice de precios al consumidor

IPPR

Índice de precios de la propiedad residencial

IPVN

Índice de precios de la vivienda nueva

IVA

Impuesto al valor agregado

MADS

Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible

MHCP

Ministerio de Hacienda y Crédito Público

MJD

Ministerio de Justicia y del Derecho

MVCT

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia

PIB

Producto interno bruto

PM

Pobreza monetaria

POT

Plan de Ordenamiento Territorial

RENOBO

Empresa de Renovación y de Desarrollo Urbano de Bogotá

SDHT

Secretaría Distrital de Hábitat

SDP

Secretaría Distrital de Planeación

SFC

Superintendencia Financiera de Colombia

SIC

Superintendencia de Industria y Comercio

SISBEN

Sistema de Identificación de Potenciales Beneficiarios de Programas Sociales

SNR

Superintendencia de Notariado y Registro

UVR

Unidad de valor real

VIP

Vivienda de interés prioritario

VIS

Vivienda de interés social

SDH

Secretaría Distrital de Hacienda

COSTA RICA

BANHVI

Banco Hipotecario de la Vivienda

BCCR

Banco Central de Costa Rica

CFIA

Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos

ENAHO

Encuesta nacional de hogares

GM

Grupo Mutual

INEC

Instituto Nacional de Estadística y Censos

LAC

América Latina y el Caribe

MIVAH

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos

MUCAP

Mutual de Ahorro y Crédito

SUGEF

Superintendencia General de Entidades Financieras

SUGESE

Superintendencia General de Seguros

ECUADOR

ARM

Tasa ajustable de amortización integral

BCE

Banco Central del Ecuador

BIESS

Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

CJ

Consejo de la Judicatura

COOTAD

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

CTF

Fondo de tecnología limpia

FMR

Tasa fija de amortización integral

GCF

Fondo verde para el clima

INEC

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

JPRM

Junta de Política y Regulación Monetaria

MFV

Microfinanciamiento de vivienda

MIDUVI

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

SB

Superintendencia de Bancos

SEPS

Superintendencia de Economía Popular y Solidaria

SRI

Servicio de Rentas Internas

STPAHI

Sistema de Transparencia de la Administración Pública de la Información Histórica

VIP

Vivienda de interés público

VIS

Vivienda de interés social

EL SALVADOR

BCR

Banco Central de Reserva

CASALCO

Cámara Salvadoreña de la Construcción

CNR

Centro Nacional de Registros

COAMSS

Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador

DIGESTYC

Dirección General de Estadística y Censos de El Salvador

FONAVIPO

Fondo nacional de vivienda popular

FSV

Fondo social para la vivienda

FUNDASAL

Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima

GOES

Gobierno de El Salvador

HPH

Hábitat para la Humanidad

MIVI

Ministerio de Vivienda

ONEC

Oficina Nacional de Estadística y Censos

OPAMSS

Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador

PNUD

Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo

SIGET

Superintendencia General de Electricidad y Telecomunicaciones

SSF

Superintendencia del Sistema Financiero

UIF

Unidad de Investigación Financiera

MÉXICO

BANXICO

Banco Central de México

BIE

Banco de Información Económica

CAT

Costo anual total

CONAVI

Comisión Nacional de Vivienda

ENIGH

Encuesta nacional de ingresos y gastos de los hogares

ENOE

Encuesta nacional de ocupación y empleo

ENVI

Encuesta nacional de vivienda

FOVISSSTE

Fondo de la vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado

INEGI

Instituto Nacional de Estadística y Geografía

INFONAVIT

Instituto del Fondo nacional de la vivienda para los trabajadores

SAT

Sistema de administración tributaria

SCV

Subcuenta de vivienda

SEDATU

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano

SHF

Sociedad Hipotecaria Federal

SNIIV

Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda

RUV

Registro único de vivienda

PANAMÁ

ACOBIR

Asociación Panameña de Corredores y Promotores de Bienes Raíces

ANATI

Autoridad Nacional de Administración de Tierras

APC

Asociación Panameña de Crédito

BDA

Banco de Desarrollo Agropecuario

BHP

Banco Hipotecario de Panamá

BN

Banco Nacional de Panamá

CAPAC

Cámara Panameña de la Construcción

CONVIVIENDA

Consejo Nacional de Promotores de Vivienda

FONDHABI

Fondo de ahorro habitacional

FSV

Fondo solidario de vivienda

INEC

Instituto Nacional de Estadística y Censo

IPACOOP

Instituto Panameño Autónomo Cooperativo

ITBI

Impuesto a la transferencia de bienes inmuebles

IVM

Invalidez, vejez y muerte

MEF

Ministerio de Economía y Finanzas

MIVIOT

Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial

MOP

Ministerio de Obras Públicas

PPOT

Plan Parcial de Ordenamiento Territorial

RES

Reglamento de Edificaciones Sostenibles

SBP

Superintendencia de Bancos de Panamá

PERÚ

AVN

Modalidad de adquisición de vivienda nueva, del Programa Techo Propio

BBVA

Banco Bilbao Vizcaya Argentaria

BCP

Banco de Crédito del Perú

BCRP

Banco Central de Reserva del Perú

CPV

Censo de Población y Vivienda

CSP

Modalidad de construcción en sitio propio, del Programa Techo Propio

ENAHQ

Encuesta nacional de hogares

FMV

Fondo MiVivienda

GRADE

Grupo de Análisis para el Desarrollo

INEI

Instituto Nacional de Estadística e Informática

LDUS

Ley de Desarrollo Urbano Sostenible

MEF

Ministerio de Economía y Finanzas

MVCS

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

PTP

Programa Techo Propio, del Fondo MiVivienda

RENAMU

Registro Nacional de Municipalidades

SAT

Servicio de Administración Tributaria de Lima

SBS

Superintendencia de Banca, Seguros y AFP

SUNAT

Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria

REPÚBLICA DOMINICANA

ABA

Asociación de Bancos Múltiples de la República Dominicana

BANRESERVAS

Banco de Reservas de la República Dominicana

BCRD

Banco Central de República Dominicana

CENSO 2010

IX censo nacional de población y vivienda de 2010

CENSO 2022

X censo nacional de población y vivienda de 2022

DGII

Dirección General de Impuestos Internos

ECTF

Encuesta continua de fuerza de trabajo

ENCOVI

Encuesta nacional de condiciones de vida

END

Estrategia nacional de desarrollo

ENHOGAR

Encuesta nacional de hogares de propósitos múltiples

ENTF

Encuesta nacional de fuerza de trabajo

ITBIS

Impuesto sobre bienes y servicios

JCE

Junta Central Electoral

MEPyD

Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo

MIVED

Ministerio de Vivienda y Edificaciones

ONE

Oficina Nacional de Estadística

PNPSP

Plan Nacional Plurianual del Sector Público

REDCAMIF

Red Centroamericana y del Caribe de Microfinanzas

ROE

Registro de Oferta de Edificaciones

SIMBAD

Superintendencia de Bancos de la República Dominicana

SISDOM

Sistema de Indicadores Sociales de la República Dominicana

URBE

Unidad Ejecutora para la Readecuación de Barrios y Entornos

URUGUAY

AI

Asentamientos Informales

ANONG

Asociación Nacional de Organizaciones No Gubernamentales Orientadas al Desarrollo

ANV

Agencia Nacional de Vivienda

BCU

Banco Central del Uruguay

BHU

Banco Hipotecario del Uruguay

BPS

Banco de Previsión Social

CCU

Centro Cooperativista Uruguayo

CIU

Cámara Inmobiliaria Uruguaya

DGR

Dirección General de Registros

DINAGUA

Dirección Nacional de Aguas

DINOT

Dirección Nacional de Vivienda

DINISU

Dirección Nacional de Integración Social y Urbana

DINOT

Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial

ECH

Encuesta continua de hogares

ENASU

Estrategia Nacional de Acceso al Suelo Urbano

FECovi

Federación de Cooperativas de Vivienda

FGCH

Fondo de garantía de créditos hipotecarios

FONAVI

Fondo nacional de vivienda

ICCV

Índice de costos de la construcción de vivienda

INE

Instituto Nacional de Estadística

IMM

Intendencia de Montevideo

MA

Ministerio de Ambiente

MEF

Ministerio de Economía y Finanzas

MIDES

Ministerio de Desarrollo Social

MVOT

Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial

OTU

Observatorio Territorio Uruguay

ONG

Organización No Gubernamental

OPP

Oficina de Planeamiento y Presupuesto

OSE

Administración Nacional de las Obras Sanitarias del Estado

OTDS

Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible

PMB

Plan de Mejoramiento de Barrios

SPV

Sistema Público de Vivienda

UI

Unidades indexadas

Referencias bibliográficas

Chen, Martha. 2014. "Informal employment and development: Patterns of inclusion and exclusion". *The European Journal of Development Research* 26: 397–418.

Chen, Martha Alter. 2023. "The Informal Economy in Comparative Perspective: Theory, Policy and Reality". *The Indian Journal of Labour Economics* 66(2): 395–420.

Dastres, Paula; Selló, Ray. 2022. "El creciente problema de la asequibilidad a la vivienda en Chile". *EnlaCES* 06.

Gan, Quan; Hill, Robert. 2009. "Measuring housing affordability: Looking beyond the median". *Journal of Housing Economics* 18(2): 115–125.

García, Gustavo; Badillo, Erika; Aristizábal, Juan Manuel. 2024. "Housing Informality and Labor Informality in Space: In Search of the Missing Links". *Applied Spatial Analysis and Policy* 17:923–949. <https://link.springer.com/article/10.1007/s12061-024-09569-8>.

Hulchanski, David. 2007. "The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio". *Housing Studies* 10: 4, 471–491. DOI: 10.1080/02673039508720833. <https://doi.org/10.1080/02673039508720833>.

López, Pablo. 2023. "Vivienda Asequible en America Latina y el Caribe". <https://www.caf.com/es/conocimiento/visiones/2023/08/vivienda-asequible-en-america-latina-y-el-caribe/>.

Meen, Geoffrey. 2018. "How should housing affordability be measured?" https://housingevidence.ac.uk/wp-content/uploads/2024/03/R2018_02_01_How_to_measure_affordability.pdf.

Suhaida, M. S. et al. 2011. "Housing Affordability: A Conceptual Overview for House Price Index". *Procedia Engineering* 20: 346–353.

Trimbath, Susanne; Montoya, Juan. 2002. "Housing affordability in three dimensions: price, income and interest rates". *Milken Institute Policy Brief* 31.

ARGENTINA

Cámara Argentina de la Construcción (CAMARCO). 2022. "Necesidades de inversión en viviendas en argentina". <https://www.camarco.org.ar/wp-content/uploads/2023/07/02-Inversion-Viviendas.pdf>.

Centro de Estudios para el Desarrollo Económico, Social y Urbano (CEDESU). 2023. "La vivienda ociosa y el impacto de la Ley de Alquileres en Buenos Aires". <https://www.cedesu.com/single-post/informe-vivienda-en-la-ciudad-de-buenos-aires>.

Kerr, Iván. 2022. "Microcréditos para mejoramiento de viviendas, diagnóstico, políticas y opciones de inversión". *Banco Mundial*. (septiembre).

COLOMBIA

Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia (ASOBANCARIA). 2024. "Respuesta a solicitud de información" [Comunicación personal], 3 de julio.

Banco de la República. 2023a. "Tasas de interés de política monetaria". <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/tasas-interes-politica-monetaria>.

———. 2023b. "Reporte de estabilidad financiera: segundo semestre 2023" (5 de diciembre). <https://www.banrep.gov.co/es/publicaciones-investigaciones/reportes-estabilidad-financiera/segundo-semestre-2023>.

Banco del Desarrollo Empresarial de Colombia (Bancóldex). 2005. "Capítulo III. Colombia régimen legal de las garantías o cauciones". *Estudio régimen legal colombiano*. (Diciembre). https://www.bancoldex.com/sites/default/files/267_5capitulo_iii_garantias_0.pdf.

BBVA. (s. f.). Cambiar la hipoteca de banco: todo lo que necesitas saber.

———. 2024. "Cambiar la hipoteca de banco: todo lo que necesitas saber". <https://www.bbva.es/finanzas-vistazo/ef/hipotecas/cambiar-la-hipoteca-de-banco.html#:~:text=La%20subrogaci%C3%B3n%20de%20acreedor%20permite,que%20en%20su%20d%C3%ADa%20adquiri%C3%B3n>.

Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL). 2023. "Tasas de interés para créditos hipotecarios: análisis y perspectivas". *Informe económico* 117. <https://camacol.co/sites/default/files/descargables/Informe%20Econ%C3%B3mico%20117%20.pdf>.

Compensar. (s. f.). "Crédito de vivienda compensar". <https://corporativo.compensar.com/vivienda/credito-de-vivienda>.

- COTESAB S.A.S. 2023. “Precio metro cuadrado de construcción 2023 Colombia”. (Marzo). <https://cotesab.com/tag/precio-metro-cuadrado-de-construccion-2023-colombia/>.
- DANE. (s. f.). *Censo 2018-2005*. <https://sitios.dane.gov.co/cnpv/app/views/informacion/fichas/0.pdf>.
- . (s. f.). “Respuesta dada por correo electrónico [Comunicación personal]”.
- . 2019. “Población indígena de Colombia; resultados del censo nacional de población y vivienda 2018”. <https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/grupos-eticos/presentacion-grupos-eticos-2019.pdf>.
- . 2020a. *Atlas estadístico, Tomo I demográfico*. https://geoportal.dane.gov.co/servicios/atlas-estadistico/src/Tomo_I_Demografico/%E2%80%A2ciudades-de-orden-nacional.html.
- . 2020b. “Proyecciones de viviendas y hogares (2018-2035)”. <https://www.dane.gov.co/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/proyecciones-de-viviendas-y-hogares>.
- . 2021a. “Comunidades negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras”. <https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/grupos-eticos/informe-resultados-comunidades-narp-cnpv2018.pdf>.
- . 2021b. “Personas mayores en Colombia, hacia la inclusión y la participación”. (19 de diciembre). <https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/notas-estadisticas/nov-2021-nota-estadistica-personas-mayores-en-colombia-presentacion.pdf>.
- . 2023a. “Cartera hipotecaria de vivienda (CHV)”. <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/CHV/anex-CHV-ltrim2024.xls>.
- . 2023b. “Producto interno bruto (PIB) nacional trimestral”. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica>.
- . 2023c. “Actualización post-COVID-19. Proyecciones de la población departamental por área, sexo y edad. Proyecciones de población a nivel departamental. Período 2020–2050”. (Marzo). <https://www.dane.gov.co/files/censo2018/proyecciones-de-poblacion/Departamental/DCD-area-sexo-edad-proyepoblacion-dep-2020-2050-ActPostCOVID-19.xlsx>.
- . 2023d. Boletín técnico: cartera hipotecaria de vivienda (CHV). (Noviembre). www.dane.gov.co/files/operaciones/CHV/bol-CHV-IIItrim23.pdf.
- . 2024a. “Estadísticas de licencias de construcción (ELIC) Históricas”. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/licencias-de-construccion/historicos-elic>.
- . 2024b. “Geovisor de proyecciones de viviendas, hogares y población”. <https://geoportal.dane.gov.co/geovisores/sociedad/proyeccion-vihope/>.
- . 2024c. “Gran encuesta integrada de hogares”. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/empleo-y-desempleo/geih-historicos> - https://microdatos.dane.gov.co/index.php/catalog/782/data-dictionary/F71?file_name=Datos%20del%20hogar%20y%20la%20vivienda.
- . 2024d. “Índice de costos de la construcción de edificaciones (ICOCED)”. (31 de enero). <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/ICOCED/bol-ICOCED-dic2023.pdf>.
- . 2024e. “Índice de precios de la propiedad residencial (IPPR). IV trimestre 2023”. (12 de febrero). <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPPR/bol-IPPR-IVtrim2023.pdf>.
- . 2024f. “Financiación de vivienda (FIVI), IV trimestre de 2023”. (19 de febrero). <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/FIVI/bol-FIVI-IVtrim2023.pdf>.
- . 2024g. “Pobreza multidimensional en Colombia año 2023”. (19 de abril). <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PM/bol-PMmultidimensional-2023.pdf>.
- . 2024h. “Encuesta nacional de calidad de vida (ECV) 2023”. (24 de abril). <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/salud/calidad-de-vida-ecv/encuesta-nacional-de-calidad-de-vida-ecv-2023>.
- . 2024i. “Financiación de vivienda (FIVI)”. (17 de mayo). <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/FIVI/anex-FIVI-ltrim2024.xlsx>. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/financiacion-de-vivienda>.
- . 2024j. “Vivienda VIS y no VIS”. (21 de mayo). <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/VISNoVIS/anex-VISNoVIS-ltrim2024.xlsx>.
- . (2024k, mayo 23). Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN). (Mayo de 2023). <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-de-la-vivienda-nueva-ipvn>.
- . 2024l. “Comunicado de prensa. En 2023, en el total nacional, la pobreza monetaria fue del 33 % y la pobreza monetaria extrema fue del 11,4 %”. (16 de julio). <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PM/cp-PM-2023.pdf>.
- Departamento Nacional de Planeación (DNP) de Colombia. (s. f.). “Conoce el Sisbén IV”. https://www.sisben.gov.co/Paginas/conoce_el_sisben.html.
- . 2022. “Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026”. <https://www.dnp.gov.co/plan-nacional-desarrollo/pnd-2022-2026>.
- . 2023. “Inflación”. (Diciembre). <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/PublishingImages/Planeacion-y-desarrollo/2024/enero/pdf/informe-ipc-diciembre-2023.pdf>.

Findeter. 2024,. “Findeter lanzó línea de crédito por \$1 billón para vivienda de interés social y prioritario”. (10 de abril). <https://www.findeter.gov.co/noticias/comunicados/findeter-lanzo-linea-de-credito-por-1-billon-para-vivienda-de-interes-social-y-prioritario>.

Fondo Nacional del Ahorro (FNA). 2024. “Respuesta dada por correo electrónico [Comunicación personal]”. (20 de julio).

Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. (s. f.). “Construcción sostenible”. <https://www.minambiente.gov.co/asuntos-ambientales-sectorial-y-urbana/construccion-sostenible/>.

Ministerio de Justicia y del Derecho. 2016. Circular N.º CIR16-000022-SGH-4005. (14 de marzo). <https://www.minjusticia.gov.co/normatividad-co/Circulares/CIR16-000022%20BENEFICIOS%20TRIBUTARIOS.pdf>.

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. 2023. “A partir del 25 de mayo se habilitarán cupos de cobertura a la tasa de interés para beneficiarios de Mi Casa Ya”. (25 de mayo). <https://minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/partir-del-25-de-mayo-se-habilitaran-cupos-de-cobertura-la-tasa-de-interes-para-beneficiarios-de-mi-casa-ya>.

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. 2024. “Respuesta a solicitud de información [Comunicación personal]”. (22 de julio).

Portafolio. 2024. “Cuál es el valor promedio de un arriendo en Bogotá”. (1 de junio). <https://www.portafolio.co/mis-finanzas/vivienda/arriendos-en-bogota-cual-es-el-valor-promedio-mensual-en-la-ciudad-603958>.

Properati Blog. (s. f.). “Bogotá récord en 2023: El m² más caro en estrato medio de los últimos 5 años”. <https://blog.properati.com.co/precios-vivienda-2023-bogota-colombia/>.

———. 2023. “Tercer trimestre 2023: comportamiento del precio de vivienda en Bogotá”. (Octubre). <https://blog.properati.com.co/precios-vivienda-bogota-2023-tercer-trimestre/>.

RENOBO. 2024. “Respuesta a solicitud de información [Comunicación personal]”. (31 de mayo).

Rodríguez, Jessika. 2024. “Cuatro impuestos que debe tener en cuenta si está pensando en vender su casa o inmueble”. *Portafolio*. (13 de mayo). <https://www.portafolio.co/economia/impuestos/impuestos-que-debe-pagar-si-vende-una-casa-o-inmueble-en-colombia-604333>.

SDP. (s. f.). “Producción de espacio edificado en zonas de origen informal en Bogotá (2007-2018): Una mirada a sus determinantes”. https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/07._produccion_de_espacio_edificado.pdf.

Secretaría Distrital del Hábitat. (s. f.). “Geovisor hábitat a la vista”. <https://www.habitatbogota.gov.co/transparencia/reportes/geovisor-habitat-vista>.

Secretaría Distrital del Hábitat. 2024. “Respuesta dada por oficio [Comunicación personal]”. (19 de julio).

Superintendencia de Industria y Comercio. 2022. “Sobre el *habeas data* financiero”. <https://www.sic.gov.co/sobre-el-habeas-data-financiero>.

Superintendencia Financiera de Colombia. (s. f.-a). “Alivio a los deudores de créditos hipotecarios”. <https://www.superfinanciera.gov.co/publicaciones/18324/normativaconceptos-y-jurisprudencia-conceptoshistorico-doctrina-y-conceptos-antiguos-superintendencias-bancaria-y-de-valores-doctrina-y-conceptos-financieros-indice-generalalivio-a-los-deudores-de-creditos-hipotecarios-18324/>.

———. (s. f.-b). “Cifras detalladas”. <https://www.superfinanciera.gov.co/powerbi/reportes/514/482/>.

———. (s. f.-c). “Evolución de la cartera de créditos”. <https://www.superfinanciera.gov.co/publicaciones/60950/informes-y-cifrascifrasestablecimientos-de-creditoinformacion-periodicamensualevolucion-cartera-de-creditos-60950/>.

———. (s. f.-d). “Reporte de datos a las centrales de riesgo”. <https://www.superfinanciera.gov.co/publicaciones/11293/consumidor-financieroinformacion-generalinformacion-al-consumidor-financiero-lo-que-usted-debe-saberreporte-de-datos-a-las-centrales-de-riesgo-11293/>.

———. 2007. “Capítulo sexto: Reglas sobre competencia y protección al consumidor financiero”. <https://www.superfinanciera.gov.co/loader.php?lServicio=Tools2&lTipo=descargas&lFuncion=descargar&idFile=13658>.

———. 2022. “Datos históricos: tasas y desembolsos por modalidad de crédito”. <https://www.superfinanciera.gov.co/publicaciones/10115123/datos-historicos-tasas-y-desembolsos-por-modalidad-de-credito/>.

ECUADOR

Banco Central del Ecuador (BCE). (s. f.). Estadísticas sobre crédito, tasas de interés y políticas monetarias. <https://www.bce.fin.ec>.

Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS). (s. f.). “Informes y datos sobre créditos hipotecarios”. <https://www.biess.fin.ec>.

Banco Mundial. (s. f.). Estudios e investigaciones sobre financiamiento y mercados de vivienda. <https://www.bancomundial.org>.

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Regulaciones y normativas disponibles en varios sitios gubernamentales. <https://www.gob.ec>.

Consejo de la Judicatura (CJ). (s. f.). Regulaciones sobre registro notarial y de propiedad en Ecuador. <https://www.funcionjudicial.gob.ec>.

Corporación Financiera Nacional (CFN). 2023. *Ficha Sectorial. Construcción*. <https://www.cfn.fin.ec/wp-content/uploads/downloads/biblioteca/2023/fichas-sectoriales-1-trimestre/Ficha-Sectorial-Construccion.pdf>.

Diario *La Hora*. 2022. “Las ofertas ilegales han aumentado hasta un 80% en el sector inmobiliario”. (19 de septiembre). <https://www.lahora.com.ec/pais/informalidad-estafas-sector-inmobiliario/>.

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). (s. f.). Reportes y estadísticas del mercado de vivienda y crédito en Ecuador. <https://www.ecuadorencifras.gob.ec>.

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). 2023. “IPC: Canastas 2023”. <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/informacion-historica-ipc-canastas-2023/>.

Junta de Política y Regulación Monetaria (JPRM). Resoluciones y normativas. <https://jprf.gob.ec/resoluciones>.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI). (s. f.). “Información sobre políticas de vivienda, desarrollo urbano, y sostenibilidad”. <https://www.habitatyvivienda.gob.ec> y <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/transparencia/>.

Rolnik, Raquel; de Andrade Guerreiro, Isadora; Marín-Toro, Adriana. 2021. “El arriendo —formal e informal— como nueva frontera de la financiarización de la vivienda en América Latina”. *Revista INVI* 36: 103. (12 de octubre). https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-83582021000300019#:~:text=En%20este%20art%C3%ADculo%20pretendemos%20describir%20las%20m%C3%A1s%20recientes,ser%20la%20nueva%20frontera%20que%20conecta%20las%20fina.

Secretaría Técnica de Prevención de Asentamientos Humanos Irregulares (STPAHI). 2023. “Informe de rendición de cuentas 2022”. https://www.asentamientosirregulares.gob.ec/wp-content/uploads/2023/04/Informe-RC2022_V1.pdfv.

Servicio de Rentas Internas (SRI). Datos sobre impuestos y tarifas asociadas a propiedades residenciales en Ecuador. <https://www.sri.gob.ec>.

Superintendencia de Bancos (SB). (s. f.). “Información estadística sobre el mercado de crédito y financiamiento”. <https://www.superbancos.gob.ec>.

Superintendencia de Economía Popular y Solidaria (SEPS). (s. f.). Datos y estadísticas disponibles en su portal web. <https://estadisticas.seps.gob.ec>.

EL SALVADOR

Banco Central de Reserva (BCR). 2023a. *Encuesta de hogares y propósitos múltiples 2022*. San Salvador: Banco Central de Reserva.

———. 2023b. *Presupuesto General de la Nación*. San Salvador: Banco Central de Reserva.

Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces (CSBR). 2024. *Portafolio de propiedades*. <https://www.camarabienesraices.com.sv/propiedades/>.

Cámara Salvadoreña de la Construcción (CASALCO). 2020. “Precios Unitarios de la Construcción Octubre”. (30 de junio). <https://es.scribd.com/document/511829805/PRECIOS-UNITARIOS-EN-LA-CONSTRUCCION-OCTUBRE-2020-Casalco>.

———. 2024. *Situación macroeconómica del sector construcción 2024*. San Salvador: Cámara Salvadoreña de la Construcción. https://www.casalco.org.sv/_files/ugd/a28f36_d3991792ff514a01bed4950e0f9a050d.pdf.

CNR-ONEC. 2023. “Encuesta de hogares y propósitos múltiples”. <https://onec.bcr.gob.sv/encuesta-de-hogares-de-propositos-multiples-ehpm/>.

COAMSS-OPAMSS. (2023). *Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador (RLDOT-AMSS)*. San Salvador.

Dirección General de Estadística y Censos de El Salvador (DIGESTYC). 2010. *Metodología de índice de precios al consumidor*. San Salvador: Dirección General de Estadística y Censos.

EQUIFAX. 2024. “Información sobre reporte crediticio 360”. (9 de julio). https://assets.equifax.com/assets/sucursales_sv-reporte-credificio360-web.pdf.

Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO). 2023. *Manual para el otorgamiento de créditos administrativos de cartera a usuarios finales*. San Salvador: Fondo Nacional de Vivienda Popular.

Fondo Social para la Vivienda (FSV). 2022. *Ley y reglamento básico*.

———. 2024a. Líneas de créditos RAM: reparación, ampliación y mejoras. <https://portal.fsv.gob.sv/repuracion-ampliacion-mejoras/#1478881383918-d189fc1f-79ac>.

———. 2024b. Informe de rendición de cuentas FSV junio 2023 - mayo 2024.

- Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL). 2024. *Memoria de labores 2023*. San Salvador.
- ONU Hábitat. 2013. *Perfil de la vivienda de El Salvador*.
- Hábitat para la Humanidad (HPH). 2011. *Microfinanzas para la vivienda*. San Salvador: Hábitat para la Humanidad.
- . 2016. *Estado de la vivienda centroamericano*.
- Inversión, B. F. (10 de Julio de 2024). <https://bcrfondos.com/wps/portal/safi/web/inicio/nuestros-fondos/inmobiliarios/comercio-industria>.
- Asamblea Legislativa de El Salvador. 2009. *Decreto N.º 230 Código Tributario de El Salvador*.
- . 2011. *Decreto N.º 765 Ley de Bancos y Financieras*.
- . 2013. *Decreto N.º 134 Ley de impuesto sobre la renta*.
- . 2014. *Decreto N.º 647 Ley de desarrollo y protección social*.
- . 2015. *Decreto N.º 695 Ley de regulación de los Servicios de Información sobre el Historial Crediticio de las Personas*.
- . 2016. *Decreto N.º 221 Ley de usura*.
- . 2018. *Decreto N.º 70 Ley Especial para el subsidio y financiamiento a las Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua y para la transferencia de inmuebles a favor del Fondo Nacional de Vivienda Popular y posteriormente su transferencia a las Cooperativas de Vivienda*.
- . 2019. *Decreto N.º 230 Ley del impuesto sobre la transferencia de bienes raíces*.
- Ministerio de Vivienda (MIVI). 2024. *Informe de rendición de cuentas 2023*. San Salvador: Ministerio de Vivienda.
- Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS). 2021. *Atlas Metropolitano*.
- . 2024. (30 de Junio). <https://opamss.org.sv/>.
- OPAMSS-COAMSS. 2019. *Guía HAUS*.
- . 2021. *Metro Atlas, Dinámicas locales y metropolitanas a la luz de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible*.
- Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD). 2021. Reporte especial: "Desarrollo humano en el bicentenario".
- Renderos, Edgar. 2021. Ciudad Invisible: situación de los Asentamientos Urbanos Precarios en el Área Metropolitana de San Salvador.
- Reserva, B. C. 2024. (15 de Julio). <https://www.bcr.gob.sv/>.
- Superintendencia de Competencia (SC). 2021. *Condiciones de competencia de vivienda nueva en El Salvador*.
- Superintendencia del Sistema Financiero (SSF). 2013. *Boletín de información financiera*. San Salvador: Superintendencia del Sistema Financiero.
- . 2022. *Normas para clasificar los activos de riesgo crediticio y constituir las reservas de saneamiento*. San Salvador: Superintendencia del Sistema Financiero.
- . 2023. *Tasas de interés activas a febrero 2023*. (10 de julio). San Salvador: Superintendencia del Sistema Financiero.
- . 2024a. *Carta de préstamos por sectores económicos*. San Salvador: Superintendencia del Sistema Financiero.
- . 2024b. *Memoria de Labores 2023*. San Salvador: Superintendencia del Sistema Financiero.
- . 2024c. *Informes estadísticos*. (junio). San Salvador: Superintendencia del Sistema Financiero. <https://ssf.gob.sv/servicios/estadisticas/>.
- Superintendencia General de Electricidad y Telecomunicaciones (SIGET). 2020. *Mercado eléctrico de El Salvador 2020*.
- Unidad de Investigación Financiera (UIF). 2024. *Estudio estratégico: Mercado de bienes raíces en El Salvador*. Antiguo Cuscatlán: Unidad de Investigación Financiera.

Nota: Algunos URL no son disponibles fuera del país de origen.



Instituto Lincoln de Políticas de Suelo
113 Brattle Street
Cambridge, MA 02138-3400
lincolnst.edu/es/



CAF – banco de desarrollo de América Latina y el Caribe
Avenida Luis Roche, Torre CAF
Altamira, Caracas
caf.com