



LXVI REUNIÓN CONSEJO DIRECTIVO FIIC

Informe I Reunión Presencial Comisión de Vivienda

Arq. Sandra Forero Ramírez – Presidente Ejecutiva

Asunción, 19 y 20 de abril de 2012

1. Informe de actividades I Reunión Presencial Comisión de Vivienda FIIC
2. Conclusiones de la Reunión
3. Propuesta de indicadores para seguimiento de actividad edificadora

1. **Informe de actividades I Reunión Presencial Comisión de Vivienda FIIC**
2. Conclusiones de la Reunión
3. Propuesta de indicadores para seguimiento de actividad edificadora

1. Recuento de actividades

- ▶ Los días 13 y 14 de febrero se realizó en Bogotá, DC, la primera reunión presencial de la Comisión de Vivienda de la FIIC
- ▶ La reunión se convocó con los siguientes objetivos:
 - Recibir retroalimentación de las cámaras miembros al estudio “Políticas de vivienda en América Latina”
 - Presentar en extenso el modelo de política de vivienda colombiano
 - Realizar una visita al Macroproyecto “Ciudad Verde”, en Soacha, C/marca
 - Discutir en profundidad los instrumentos para el fortalecimiento de la demanda por vivienda en los países miembros
- ▶ Asistentes:
 - Directorio FIIC
 - Cámara Mexicana de la Construcción
 - Cámara Panameña de la Construcción
 - Cámara Venezolana de la Construcción
 - Cámara Colombiana de la Construcción

1. Recuento de actividades...

AGENDA DE LA REUNIÓN:

▶ Lunes 13 de febrero

10:30: Análisis modelos de política de vivienda en América Latina

12:30: Almuerzo

14:30: Política de vivienda en Colombia

▶ Martes 14 de febrero

07:30: Visita Macroproyecto “Ciudad Verde”

12:30: Almuerzo con afiliados a CAMACOL y conversatorio sobre
Instrumentos para el fortalecimiento de la demanda por vivienda

15:00: Clausura

1. Informe de actividades I Reunión Presencial Comisión de Vivienda FIIC
2. **Conclusiones de la Reunión**
3. Propuesta de indicadores para seguimiento de actividad edificadora

Oferta

- ▶ Existe un alto grado de informalidad en la actividad edificadora de la región. Este fenómeno se explica por una dinámica del sector formal que no alcanza a cubrir las necesidades habitacionales derivadas del crecimiento poblacional y por el origen informal de la actividad económica de los hogares, lo cual a su vez los excluye del acceso a recursos del sector financiero.
- ▶ De manera generalizada, se perciben trabas por parte de los gobiernos locales que generan rigideces regulatorias y administrativas restando dinámica al sector – Gestión estatal fragmentada
- ▶ La escasez de suelo es un factor que se repite entre los países de análisis y que afecta radicalmente la estructura de costos de la actividad edificadora y el precio final de la vivienda, lo cual es particularmente sensible en los segmentos de vivienda social.
- ▶ La gestión del gobierno a nivel de generación de suelo urbano resulta insuficiente, aun cuando se han generado avances importantes, producto la relación del sector con autoridades locales.
- ▶ La inversión pública en vivienda como porcentaje del PIB es particularmente importante en México (1.9%) y Panamá (1.6%). Por su parte Perú (0.8%), Venezuela (0.4%) y Colombia (0.5%) invierten menos del 1% del PIB.
- ▶ Existen esfuerzos importantes en los países de la Comisión a nivel de promoción de la construcción de vivienda social y sostenible. Los ejemplos más relevantes de lo anterior son los Macroproyectos de Interés social en Colombia y los DUIS en México.
- ▶ Existe un proceso constante de urbanización que presiona la demanda de vivienda en las ciudades. Esta dinámica tiende a hacerse mas fuerte con el paso del tiempo, por lo que se requieren esfuerzo importantes para suplir este potencial de demanda sin generar informalidad

2. Conclusiones...

Demanda

- ▶ En general se percibe un déficit habitacional importante respecto al número de hogares en los países miembros de la comisión. Los niveles de déficit más altos los presentan Venezuela (28,7%) y Perú (27,5%), seguidos por México (17,6%), Panamá (14,9%) y Colombia (12,4%).
- ▶ Aun cuando se han hecho esfuerzos para reducir la pobreza extrema, existe una persistencia de la condición en una gran parte de la población, la cual además origina sus recursos en actividades informales imposibilitando el acceso al crédito de vivienda.
- ▶ Existen dificultades para llegar con vivienda social a la base de la pirámide social dados los recursos limitados destinados a subsidios y la baja capacidad de acceso al crédito.
- ▶ Los subsidios progresivos son una política constante en la región, en general están enfocados a familias con ingresos menores a 4 SMMLV. El porcentaje del valor total de la vivienda cubierto por el subsidio varía entre los integrantes de la Comisión, no obstante, la subsidiaridad plena se alcanza en casos muy específicos en ciertos países de la región (Colombia y Venezuela en este caso).
- ▶ Baja profundización financiera de la cartera hipotecaria en comparación con la registrada en países desarrollados.
- ▶ Los valores máximos de la vivienda social entre los países son dispersos. El mayor valor lo registra Venezuela con USD\$ 21.443 (172 SMML), seguido de Panamá con USD\$ 30.000 (69 SMML), México con USD\$ 19.000 (128 SMML), Colombia con USD\$ 41.354 (135 SMMLV), Perú con USD\$ 16.000 (55 SMMLV).

1. Informe de actividades I Reunión Presencial Comisión de Vivienda FIIC
2. Conclusiones de la Reunión
3. **Propuesta de indicadores para seguimiento de actividad edificadora**

3.1 Indicadores de producto

Indicador	Definición
Valor de la vivienda	Precio promedio de la vivienda que más se construye en el país
Valor de la vivienda social	Precio máximo establecido en la ley para las soluciones habitacionales sujetas a la política de vivienda
Tamaño de la vivienda social	Tamaño en metros cuadrados de la vivienda social promedio

3.2 Indicadores de demanda

Indicador	Definición
<i>Salario mínimo</i>	Ingreso mínimo legal mensual establecido para un periodo de tiempo
<i>Crecimiento poblacional</i>	Tasa de crecimiento poblacional para el periodo
<i>Crecimiento de los hogares</i>	Tasa de crecimiento de las familias para el periodo
<i>Tamaño promedio del hogar</i>	Número promedio de personas que habitan en una misma unidad de vivienda y comparten las comidas
<i>Familias con acceso a crédito</i>	Familias con ingresos suficientes para acceder al crédito del sector financiero como proporción del total de familias
<i>Ingreso de las familias sujetas de la política de vivienda</i>	Ingreso tope de las familias que pueden acceder a los subsidios y/o beneficios de la política de vivienda
<i>Familias sujetas a la política de vivienda</i>	Familias objetivo de la política de vivienda como proporción del total de familias
<i>Pirámide poblacional</i>	Porcentaje de la población que pertenece al rango de edad de 18 - 40 años
<i>Tasa de desempleo</i>	Proporción de la población económicamente activa (que tiene o está buscando empleo) que no ha trabajado al menos 1 hora en la semana anterior a la encuesta
<i>Informalidad laboral</i>	Proporción de la población económicamente activa que no cuenta con un contrato de trabajo
<i>Crecimiento del PIB</i>	Variación porcentual anual del producto interno bruto de la economía
<i>Crecimiento del PIB de la construcción</i>	Variación porcentual anual del producto interno bruto del sector de la construcción
<i>Contribución al crecimiento</i>	Número de puntos porcentuales que aporta el sector de la construcción al crecimiento del producto interno bruto

3.2 Indicadores de demanda...

Indicador	Definición
<i>Participación del sector edificador</i>	Participación del sector edificador dentro del PIB total
<i>Déficit habitacional</i>	Proporción del total de hogares que no cuenta con una vivienda
<i>Tasa de interés hipotecaria de adquisición</i>	Tasa de interés promedio de los créditos hipotecarios para la compra de vivienda
<i>Precio de la vivienda social financiada por el Estado</i>	Precio de la vivienda social financiada con subsidios del Estado como proporción del precio promedio de la vivienda social
<i>Precio de la vivienda social financiada con crédito</i>	Precio de la vivienda social financiada a través de un crédito como proporción del precio promedio de la vivienda social
<i>Duración crédito hipotecario de adquisición</i>	Plazo máximo para la cancelación de la deuda hipotecaria

3.3 Indicadores de oferta

Indicador	Definición
Iniciaciones Totales	Número de viviendas que iniciaron construcción durante el periodo
Ventas Totales	Número de viviendas nuevas vendidas en el periodo
Iniciaciones de vivienda social	Unidades de vivienda social iniciadas como proporción del total de iniciaciones de vivienda
Ventas de vivienda social	Unidades de vivienda social vendidas como proporción del total de ventas de vivienda
Tasa de interés hipotecaria de construcción	Tasa de interés promedio de los créditos hipotecarios para los constructores
Informalidad en la actividad edificadora	Número de viviendas que no cuentan con un permiso para la construcción como proporción del total de las edificaciones de vivienda

2.4 Indicadores de mercado

Indicador	Definición
Precio del cemento	Variación porcentual respecto al mismo mes del año anterior del índice de precios del cemento gris
Precio del hierro y acero	Variación porcentual respecto al mismo mes del año anterior del índice de precios del hierro y el acero
Precio del plástico	Variación porcentual respecto al mismo mes del año anterior del índice de precios de los plásticos
Precio del vidrio	Variación porcentual respecto al mismo mes del año anterior del índice de precios del vidrio
Costo del suelo	Participación del costo del suelo urbanizado* en el costo total de la vivienda social promedio
Inversión pública en vivienda	Inversión pública en vivienda como proporción del Producto Interno Bruto desestacionalizado a precios constantes (PIB)

(*): Suelo urbanizado es aquél listo para construir porque cuenta con acceso a redes de servicios públicos, urbanismo y cesiones definidas.

1. Recuento de actividades

- ▶ Los días 13 y 14 de febrero se realizó en Bogotá, DC, la primera reunión presencial de la Comisión de Vivienda de la FIIC
- ▶ La reunión se convocó con los siguientes objetivos:
 - Recibir retroalimentación de las cámaras miembros al estudio “Políticas de vivienda en América Latina”
 - Presentar en extenso el modelo de política de vivienda colombiano
 - Realizar una visita al Macroproyecto “Ciudad Verde”, en Soacha, C/marca
 - Discutir en profundidad los instrumentos para el fortalecimiento de la demanda por vivienda en los países miembros
- ▶ Asistentes:
 - Directorio FIIC
 - Cámara Mexicana de la Construcción
 - Cámara Panameña de la Construcción
 - Cámara Venezolana de la Construcción
 - Cámara Colombiana de la Construcción

Contactos CAMACOL

Arq. Sandra Forero Ramírez

Presidente Ejecutiva CAMACOL

Email: presidencia@camacol.org.co

Teléfono: +57+1+7430265 Extensión 1111

Sr. Néstor Darío Preciado

Director de Estudios Económicos y Técnicos CAMACOL

Email: npreciado@camacol.org.co

Teléfono: +57+1+7430265 Extensión 1160



LXVI REUNIÓN CONSEJO DIRECTIVO FIIC

Informe I Reunión Presencial Comisión de Vivienda

Arq. Sandra Forero Ramírez – Presidente Ejecutiva

Asunción, 19 y 20 de abril de 2012