

Los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe:

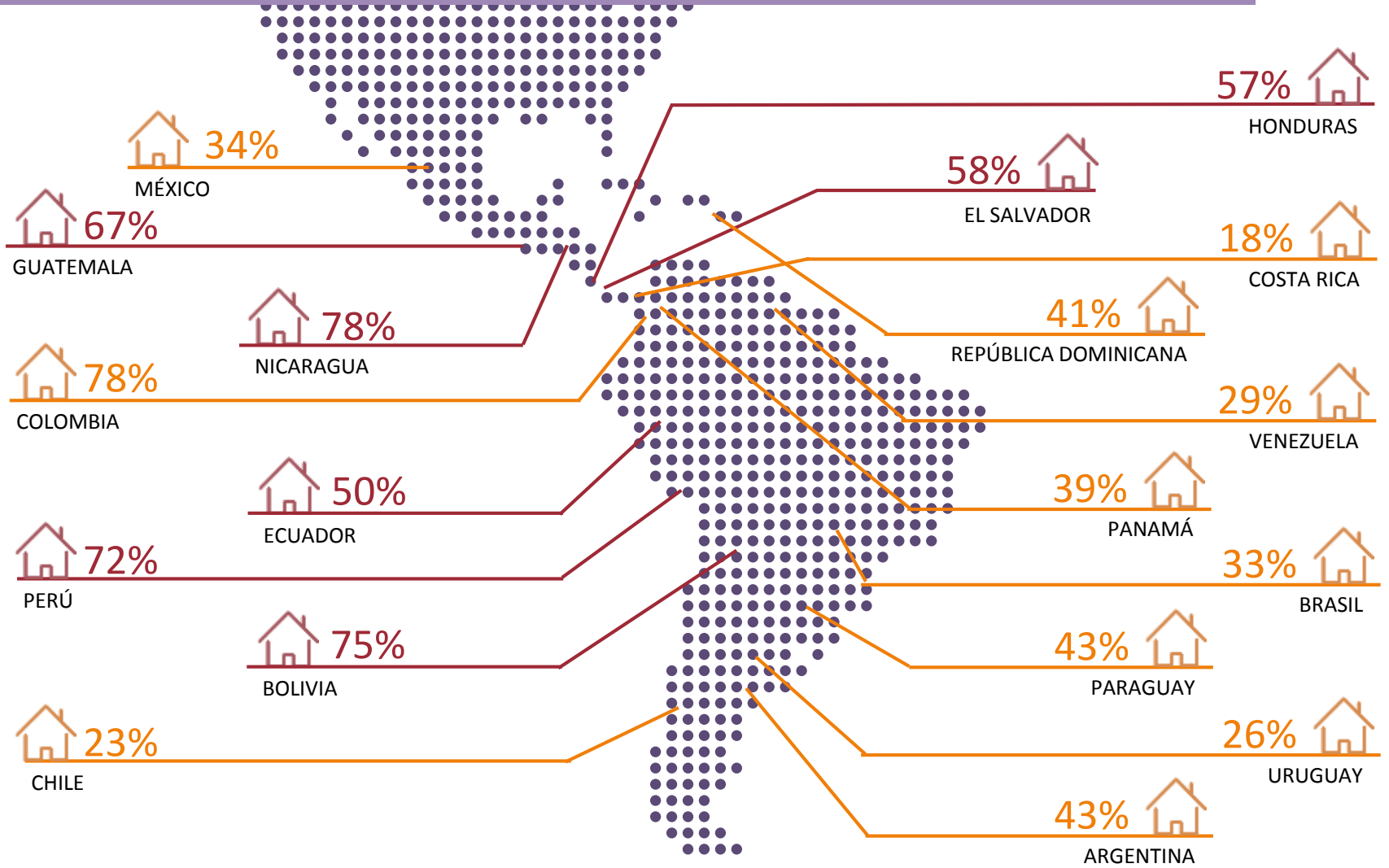
¿Oportunidad o reto?



Uniapravi
UNION INTERAMERICANA PARA LA VIVIENDA

Agosto 2017

40% (58 MILLONES) DE LAS FAMILIAS EN LA REGIÓN NECESITAN UNA VIVIENDA.






 % DE FAMILIAS QUE NECESITAN VIVIENDA

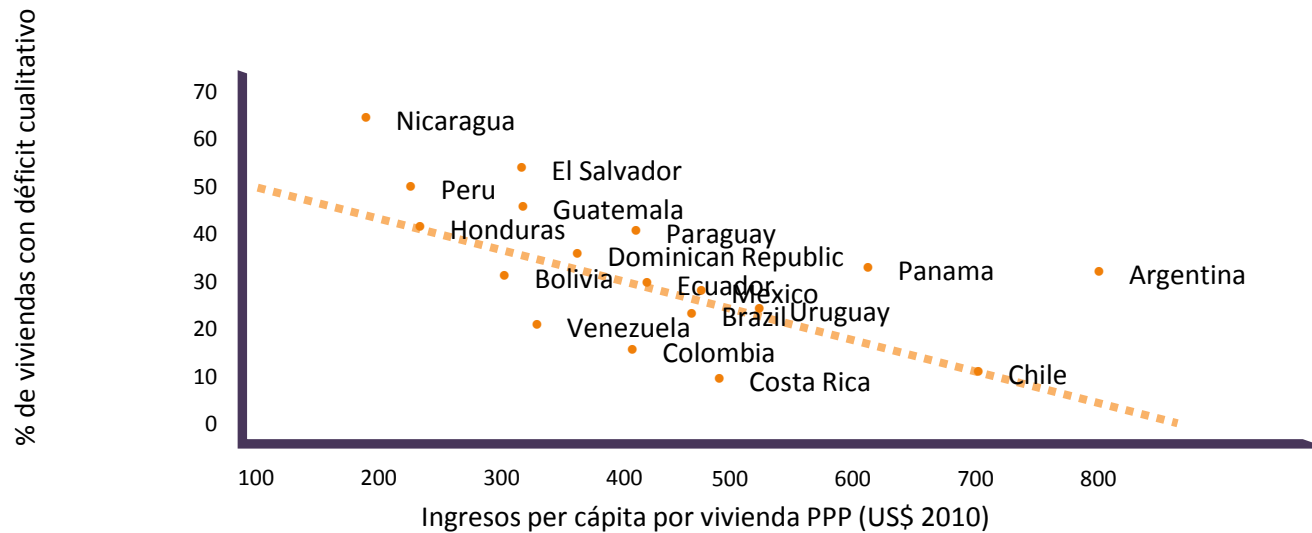
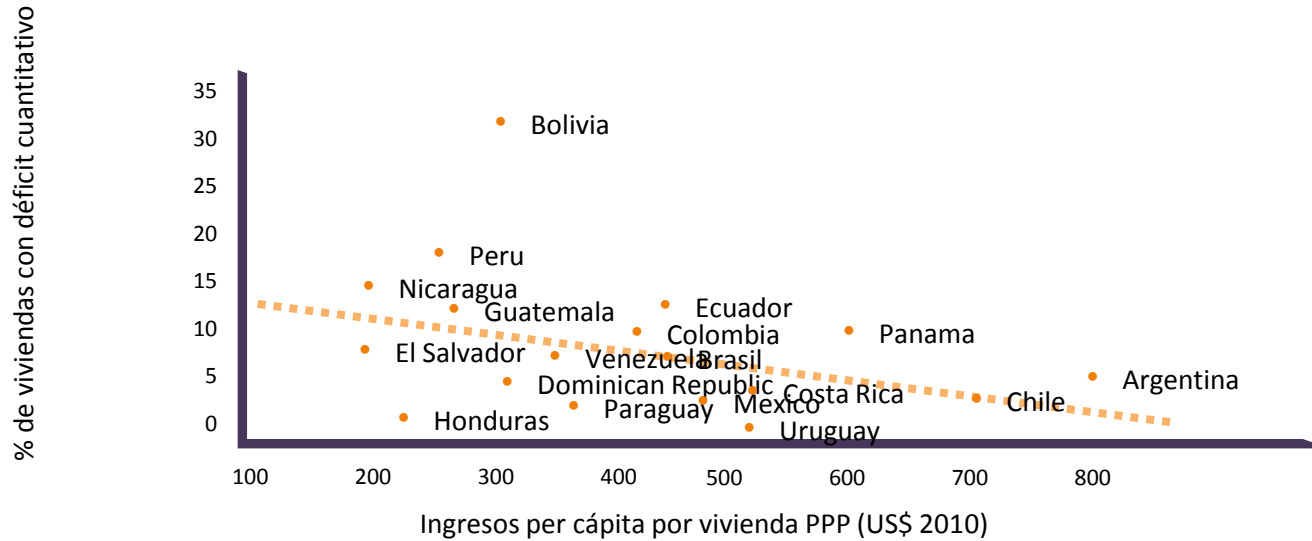
“El cierre de la brecha de la vivienda en la región requerirá una **inversión de US \$ 310 billones**, lo que representa el **7.8% del PIB** .

Las inversiones futuras anuales deberán ser de **US \$ 70 billones.**”

EXISTEN BARRERAS QUE HAN GENERADO UNA DISMINUCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA EN EL SECTOR DE LA VIVIENDA

Brreras principales	Descripción	
	<p>Precio de la vivienda vs nivel de ingreso</p>	<p>70% de los propietarios ganan US \$272 salario mensual per capita</p> <hr/> <p>Los precios de vivienda más baratos oscilan entre US \$ 11.000 - US \$ 54.000</p> <hr/>
	<p>Aumento de los costos de la vivienda</p>	<p>Altos costos de tierra y construcción</p> <hr/> <p>Industria de la vivienda apenas en proceso de desarrollo</p> <hr/> <p>Alta burocracia</p> <hr/> <p>Corrupción</p> <hr/>
	<p>Falta de acceso a un crédito hipotecario</p>	<p>Flujos de ingresos no documentados y con alta fluctuación (informalidad)</p> <hr/> <p>Falta de historial crediticio</p> <hr/> <p>Marco legal precario</p> <hr/> <p>Riesgo de crédito alto = altas tasas de interés</p> <hr/> <p>Bajo acceso a servicios financieros</p>

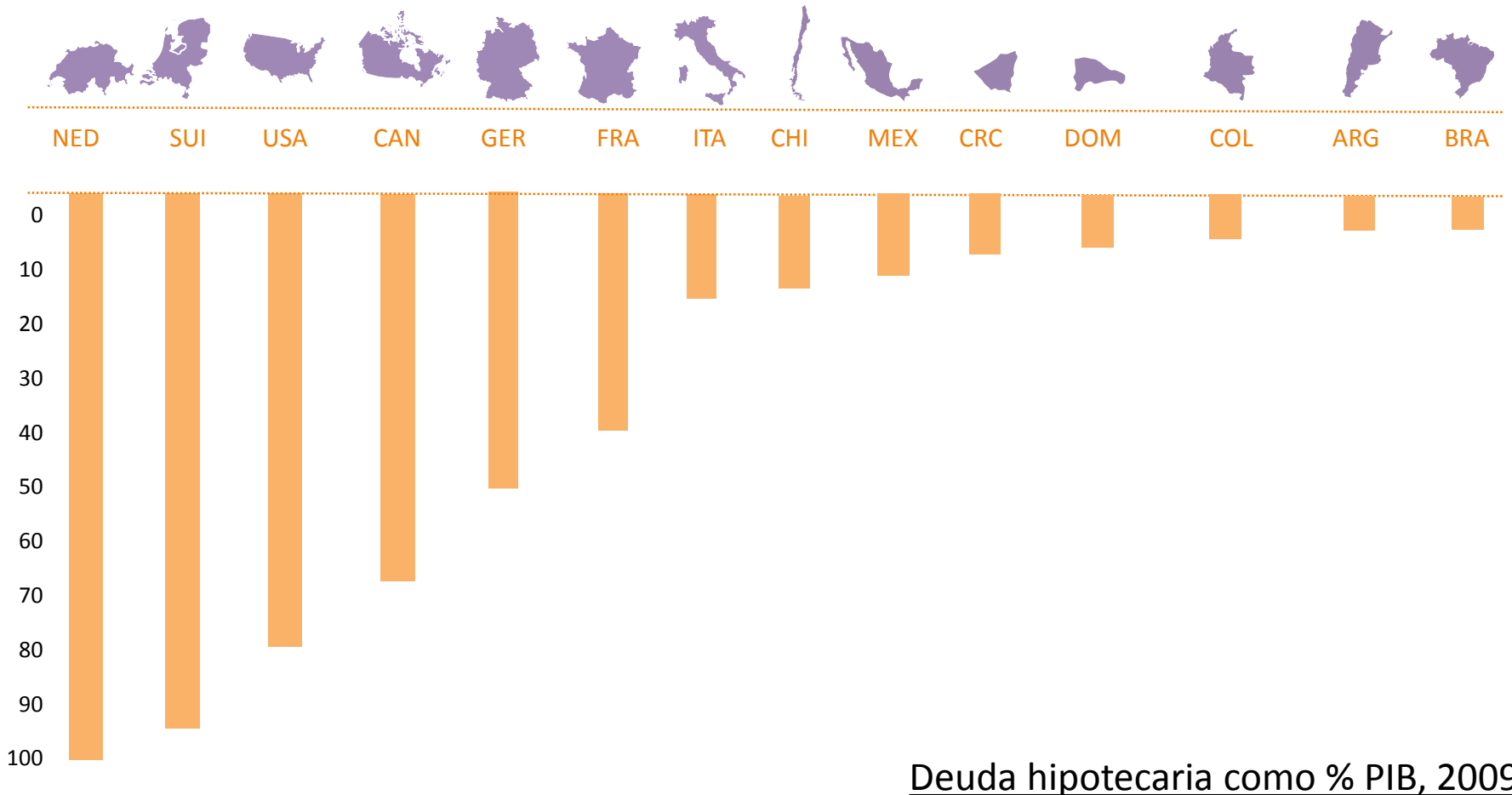
LOS NIVELES DE INGRESO MÁS BAJOS PER CÁPITA ESTÁN CORRELACIONADOS CON DÉFICITS MÁS ALTOS DE VIVIENDA



EN PROMEDIO, OBTENER PERMISOS DE CONSTRUCCION TIENE UN COSTO DE 19% DEL INGRESO PER CÁPITA ANUAL Y SE TARDAN EN PROMEDIO 227 DÍAS

País	Antigua y Barbuda	Argentina	Belice	Bolivia	Brasil	Chile	Colombia	Costa Rica	Dominica	Ecuador	El Salvador	Granada	Guatemala	Guyana	Haití	Honduras	Jamaica	México	Nicaragua	Panamá	Paraguay	Perú	Republica Dominicana	San Cristóbal y Nieves	Saint Lucia	San Vicente	Trinidad y Tobago	Uruguay	Venezuela	LAC
Número de documentos requeridos	10	25	17	8	14	17	17	10	20	14	16	33	8	19	8	9	14	8	11	16	18	12	9	11	7	8	17	27	10	14
Tiempo (días)	134	365	181	91	249	469	155	79	189	216	128	157	123	202	195	1179	107	145	138	218	128	291	165	139	125	112	297	234	381	227
Costo total (% Ingreso anual per cápita)	26	182	33	17	96	47	95	484	210	124	269	172	28	638	44	599	291	387	474	537	123	333	13	4	29	6	4	107	345	197

AMÉRICA LATINA ES LA REGIÓN DEL MUNDO QUE REGISTRA EL MENOR NIVEL DE ENDEUDAMIENTO HIPOTECARIO COMO % DEL PIB



Deuda hipotecaria como % PIB, 2009

HAY POLÍTICAS PÚBLICAS DIRIGIDAS A LAS FAMILIAS DE BAJOS INGRESOS, PERO SON INSUFICIENTES PARA CERRAR LA BRECHA



Colombia

- **100% de subsidio** para familias en extrema pobreza (*desplazados*)
- Los pagos hipotecarios limitan el 30% de los ingresos a los beneficiarios que han ahorrado para el enganche.
- El programa “**Mi Casa Ya!**” esta dirigido a familias de ingresos bajos y medios, ayudando con el enganche y pagos pequeños de la hipoteca.



Brasil

- El programa “**Minha Casa minha vida**” ofrece **descuentos** en pagos a la hipoteca y seguro **para familias de bajos ingresos**



México

- Entidades como **Infonavit y FOVISSSTE** otorgan préstamos hipotecarios a trabajadores del sector formal
- Las **deducciones de nómina reducen el riesgo** de préstamos, lo que contribuye a **bajar las tasas de interés**
- Un programa federal de **subsidios ayuda a los trabajadores formales**
- El sector informal sigue siendo poco atendido.



Chile

- Tiene el **menor déficit** de vivienda en la región.
- Amplio **programa nacional de subsidios** para la adquisición de vivienda, mejoras o arrendamiento destinado a la población de bajos y medianos ingresos
- **Alta tasa de morosidad** en créditos hipotecarios de Banco Estado



Perú

- Tiene el **mayor déficit** de vivienda
- El programa “**Mi vivienda**” proporciona **subsidios** que incentivan mejores comportamientos de **ahorro / crédito** para la propiedad de vivienda, mejoras o arrendamiento

Las necesidades de vivienda en América Latina son una oportunidad.

La inversión en vivienda urbana para la base de la pirámide significa un reto gigante:
+ **US\$31 billones** para México, Brasil y Colombia

ES NECESARIO REDEFINIR EL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA EN AMÉRICA LATINA Y PARA ELLO ES NECESARIO INNOVAR EN MATERIA DE RIESGOS



- **Utilizar datos de manera alternativa**
 - Reducir pérdidas en los segmentos de bajos ingresos de 20%-25%



- **Establecer nuevas alianzas**
 - Bancos con retailers, o empresas de social media



- **Desarrollar nuevas habilidades para crear nuevos modelos de riesgo**

- **Patrones de uso de teléfonos móviles**

- Tiempo y frecuencia de llamadas indican la estabilidad laboral
- Los patrones de compra de minutos prepago indican liquidez

- Historial de **pagos** de servicios públicos
- **Datos externos** de las redes sociales

- **Habilidades analíticas** avanzadas
- Aumento de la potencia de cálculo
- Mayor inversión en procesamiento de datos y software

- Visión general de 360º de los posibles acreedores
- Ofrecer los productos adecuados
- Ayudar a los clientes a tomar mejores decisiones financieras