



La vivienda en Venezuela: Un problema con solución ¿Qué podemos aprender de Chile?

Por Angel Alayón

Agenda

- ❑ Los retos de la vivienda en Venezuela
- ❑ El problema de Chile
- ❑ ¿Qué hizo Chile para solucionar el problema?
- ❑ ¿Cuáles son las lecciones?
- ❑ Conclusiones





1.94 millones de viviendas

7.56 millones de venezolanos requieren vivienda nueva

1.3 millones de viviendas requieren mejoras

5 millones de venezolanos

1 de cada 4 venezolanos requiere una vivienda nueva

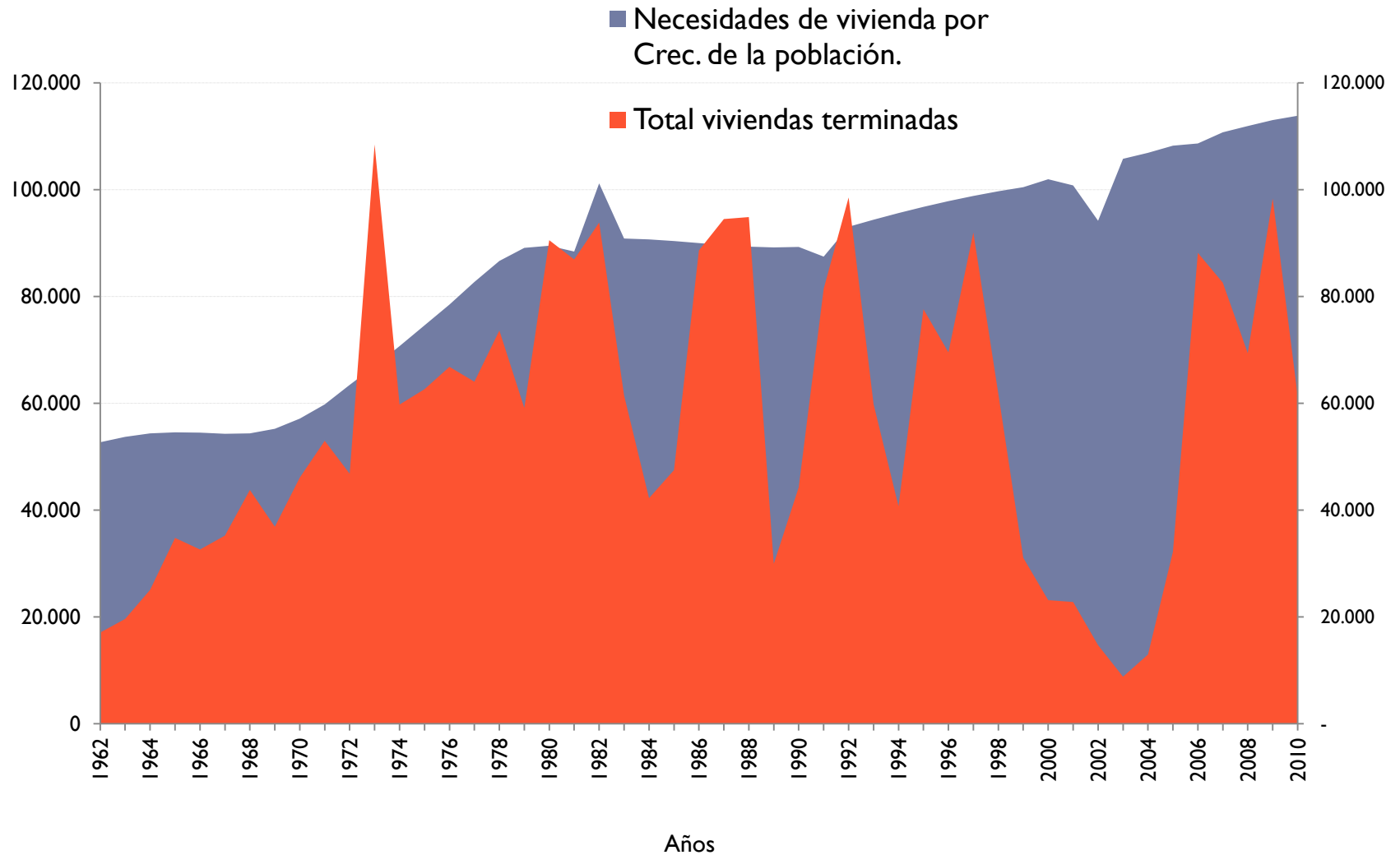
1 de cada 5 venezolanos requiere una modificación estructural a su vivienda

Un 44% de la población requiere o una vivienda nueva o una mejora estructural a su vivienda.



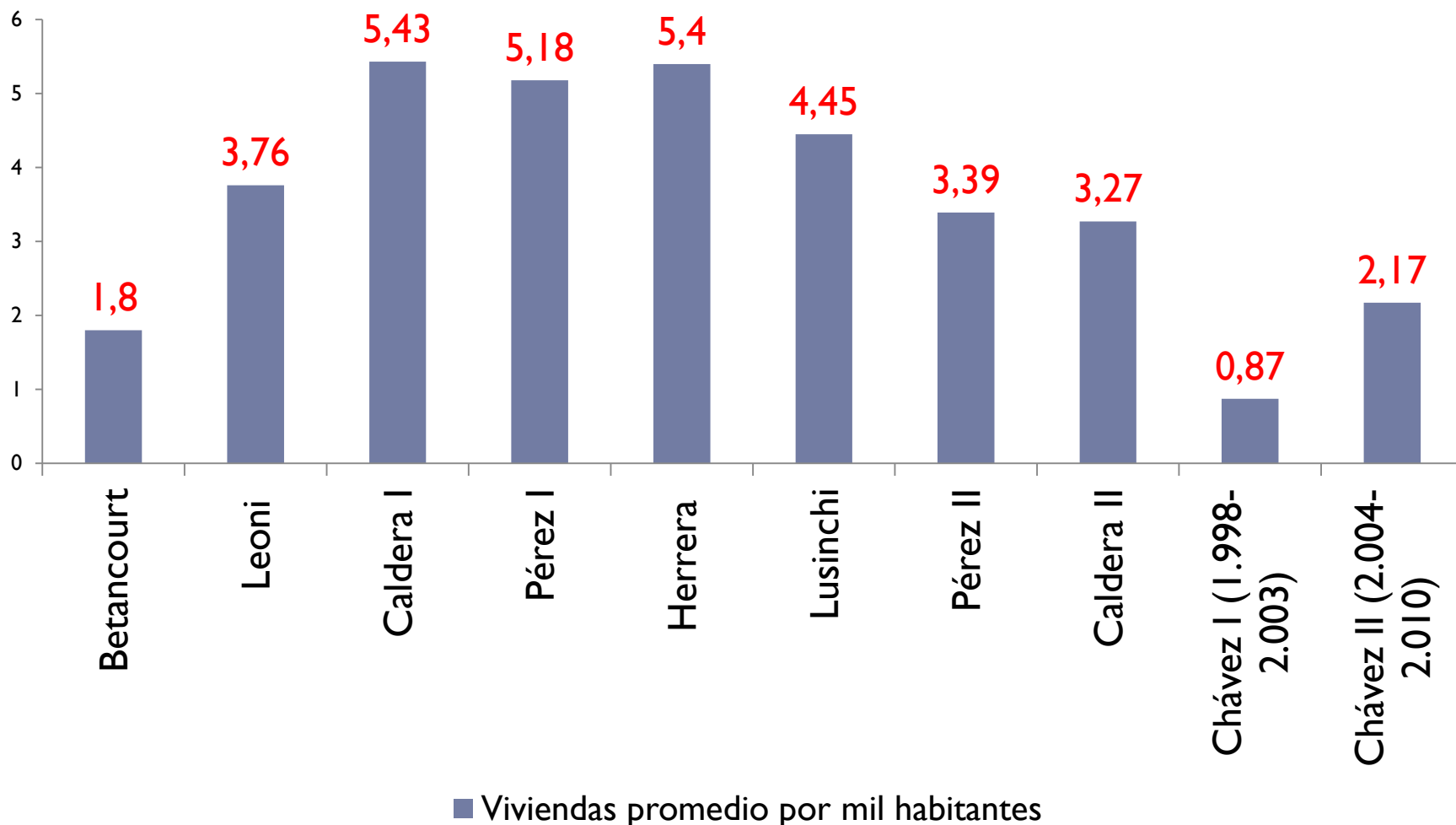
Se requieren
sólo por crecimiento
poblacional 118.572
viviendas nuevas anualmente

Déficit creciente...



Las políticas públicas deben evaluarse por sus resultados, no por sus intenciones.

Sensibilidad a las políticas...



“Hay alguien tan inteligente que
aprende de la experiencia de los demás”
Voltaire

Agenda

- ▣ Los retos de la vivienda en Venezuela
- ▣ **El problema de Chile**
- ▣ ¿Qué hizo Chile para solucionar el problema?
- ▣ ¿Cuáles son las lecciones?
- ▣ Conclusiones

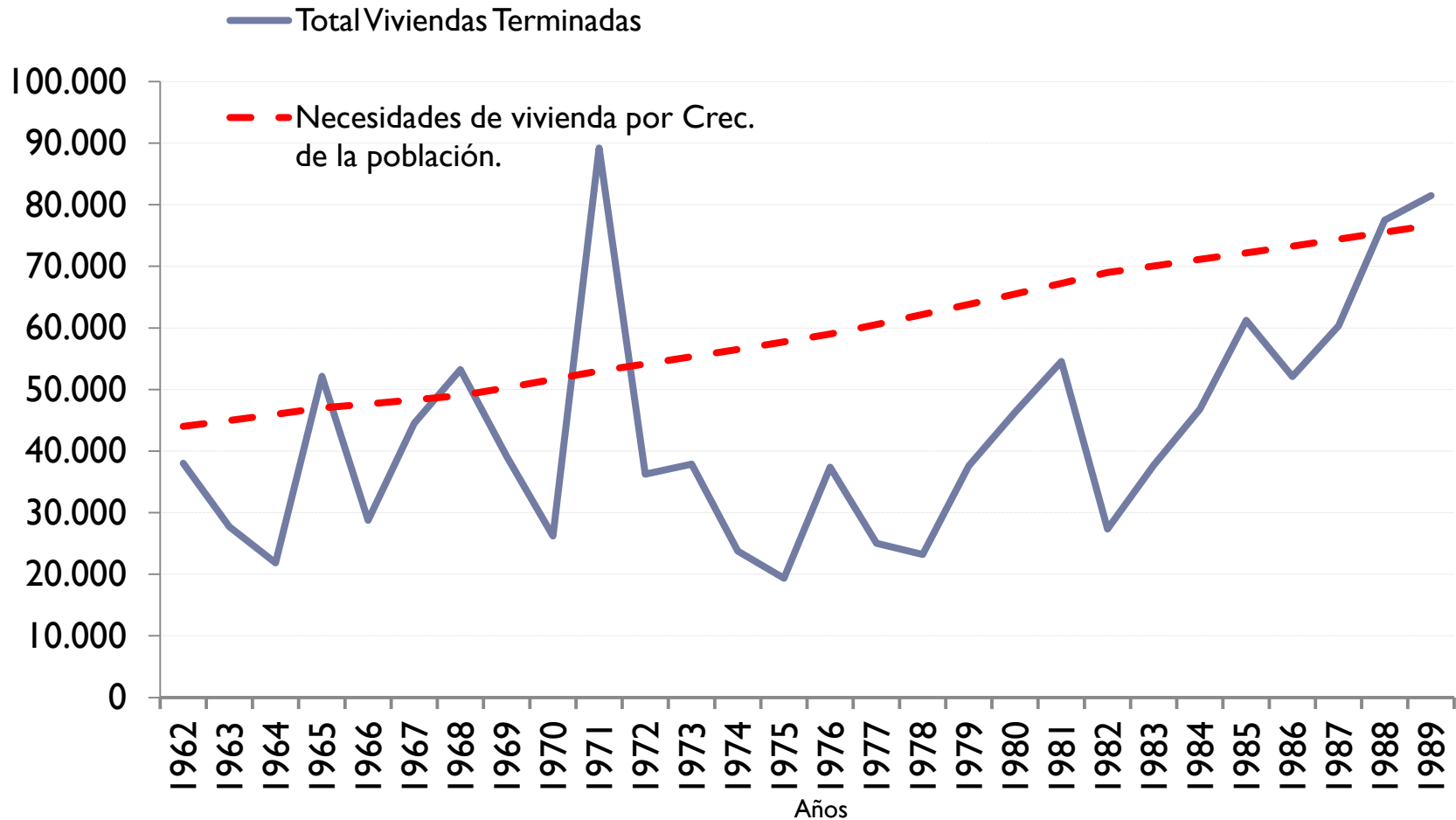




1970 Allende declaró que la vivienda no era un bien que debía ser transado en el mercado, sino un derecho que sería provisto por el Estado. Decretó que las tierras eran propiedad del Estado y se prohibió la “especulación” sobre la tierra



Producción de vivienda en Chile 1962-1989



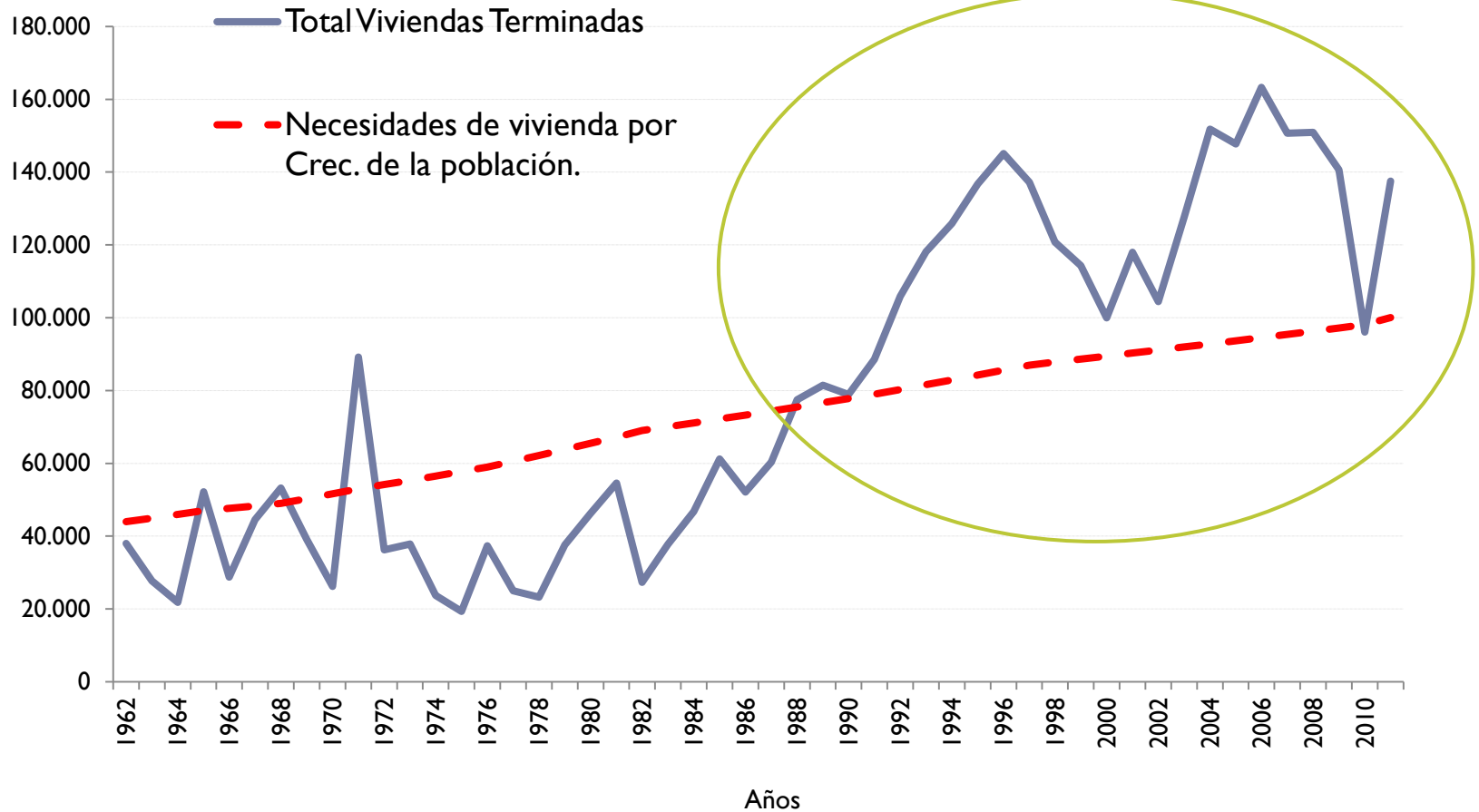
► Fuente: INE Chile, Banco Central de Chile. Rojas, E. (2.002), Bravo (1.993). Proyecciones propias basadas en tendencias de necesidades de población.

Agenda

- ❑ Los retos de la vivienda en Venezuela
- ❑ El problema de Chile
- ❑ **¿Qué hizo Chile para solucionar el problema?**
- ❑ ¿Cuáles son las lecciones?
- ❑ Conclusiones

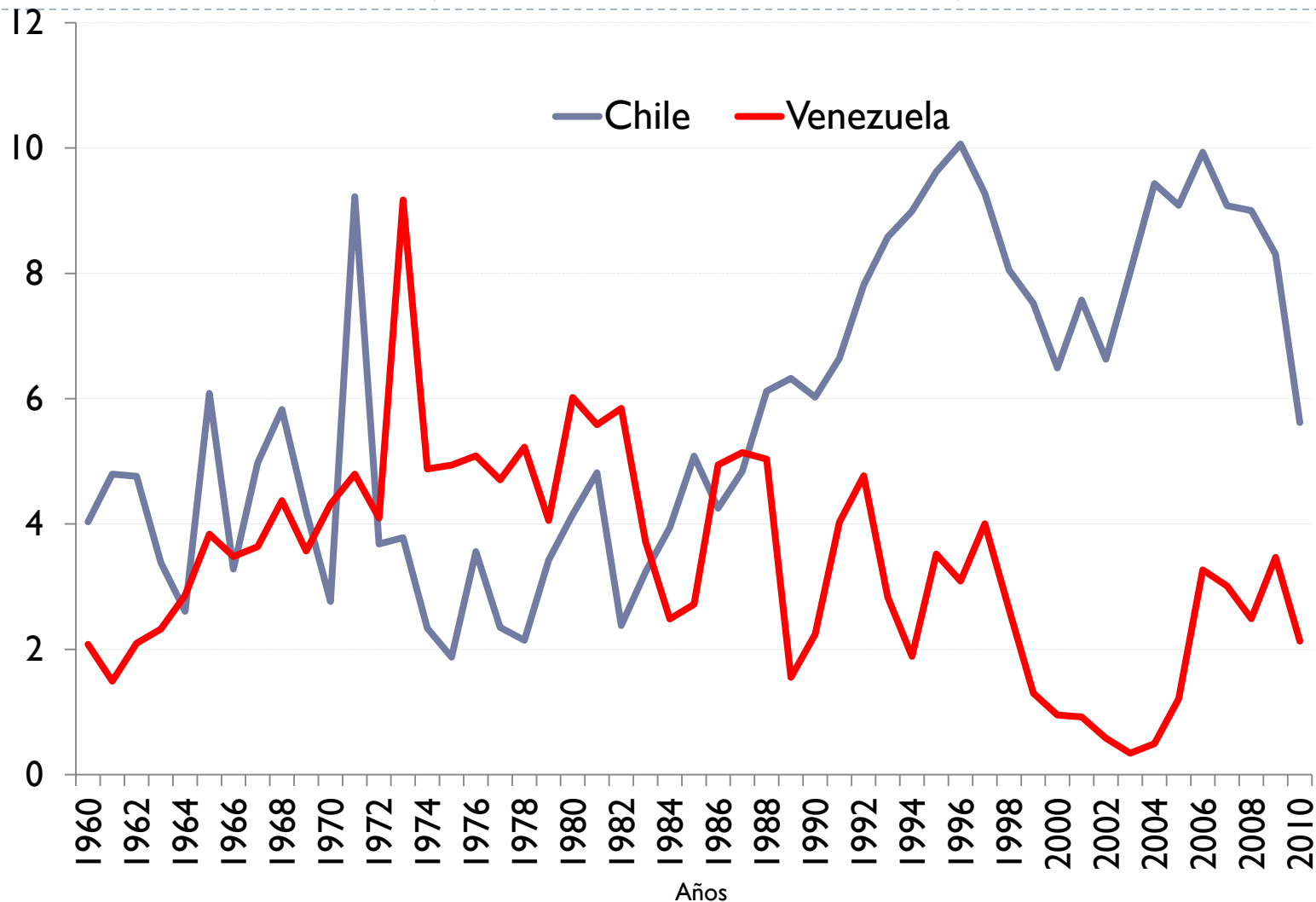


Producción de vivienda en Chile 1962-1989



► Fuente: INE Chile, Banco Central de Chile. Rojas, E. (2.002), Bravo (1.993). Proyecciones propias basadas en tendencias de necesidades de población.

Comparación viviendas construidas Chile y Venezuela por cada mil habitantes (Período: 1960 – 2010)



Claves del éxito de Chile

- I. El Estado concentró sus esfuerzos de vivienda en los que menos tienen complementándose con el esfuerzo privado.
 - ▶ No hay mercado de financiamiento ni de construcción para los más pobres. El Estado asume el financiamiento para la construcción de estas viviendas.
 - ▶ Las viviendas construidas —financiadas— por el Estado son contruidas realmente por el sector privado bajo contrato.



Viviendas progresivas – Viviendas básicas

- ▶ Vivienda Progresiva:
 - Núcleos habitacionales habitación y baño en terrenos urbanizados con los servicios básicos.
 - Viviendas de 18 metros con construcción expandible a 100 metros.
 - Destinado al segmento más pobre de la población. (ingresos mensuales menores a \$100)
- ▶ Vivienda Básica:
 - Se ofrece una vivienda completa con baño, cocina, estar-comedor y dos dormitorios.
 - Superficie edificada que fluctúa entre 38 y 42 m²
 - Para familias que poseen ingresos mensuales mayores a los \$372. y que cumplen con los requisitos de ahorro.
 - Incentivo al ahorro familiar.
 - Con un subsidio Estatal junto a un préstamo del Estado
 - Construidas en conjuntos residenciales urbanizados que cuentan con juegos infantiles, sede social y arborización.



Ejemplo de vivienda progresiva



Complemento con el sector privado

Tabla 1. Sistema de financiamiento habitacional
(US dólares)

Tipo de Viviendas	Rango de ingresos US\$/mes	Rango de precios	Financiamiento		
			Ahorros	Préstamos	Subsidios
Construidas por el gobierno	0	4.200	240	0	3.960
	220	6.900	300	2.400	4.200
Con ayuda del gobierno	221	7.000	300	4.000	2.700
	1.680	45.000	4.500	38.700	1.800
Financiadas privadamente	1.681+	Préstamos disponibles en bancos privados 5 a 20 años - indexados - 9% a 12% interés - 25% pago inicial			

Fuente: Rojas E., (2002)



Complemento con el sector privado

Sistema de adquisición de vivienda

Distribucion de funciones y responsabilidades - Sector público y privado

Tipo de demanda	Terreno		Proyecto	Financiamiento de la construcción	Construcción	Riesgo	Comercialización	Subsidio	Financiamiento comprador
Demanda organizada por el Estado	P	E	P	P	P	E	E	E	E
Demanda privada con apoyo financiero estatal	P	P	P	P	P	P	P	E	P
Demanda privada sin subsidio	P	P	P	P	P	P	P		P

E	Responsabilidad Estatal
P	Responsabilidad Privada

Fuente: Morandé, F., García, C. (2.004)



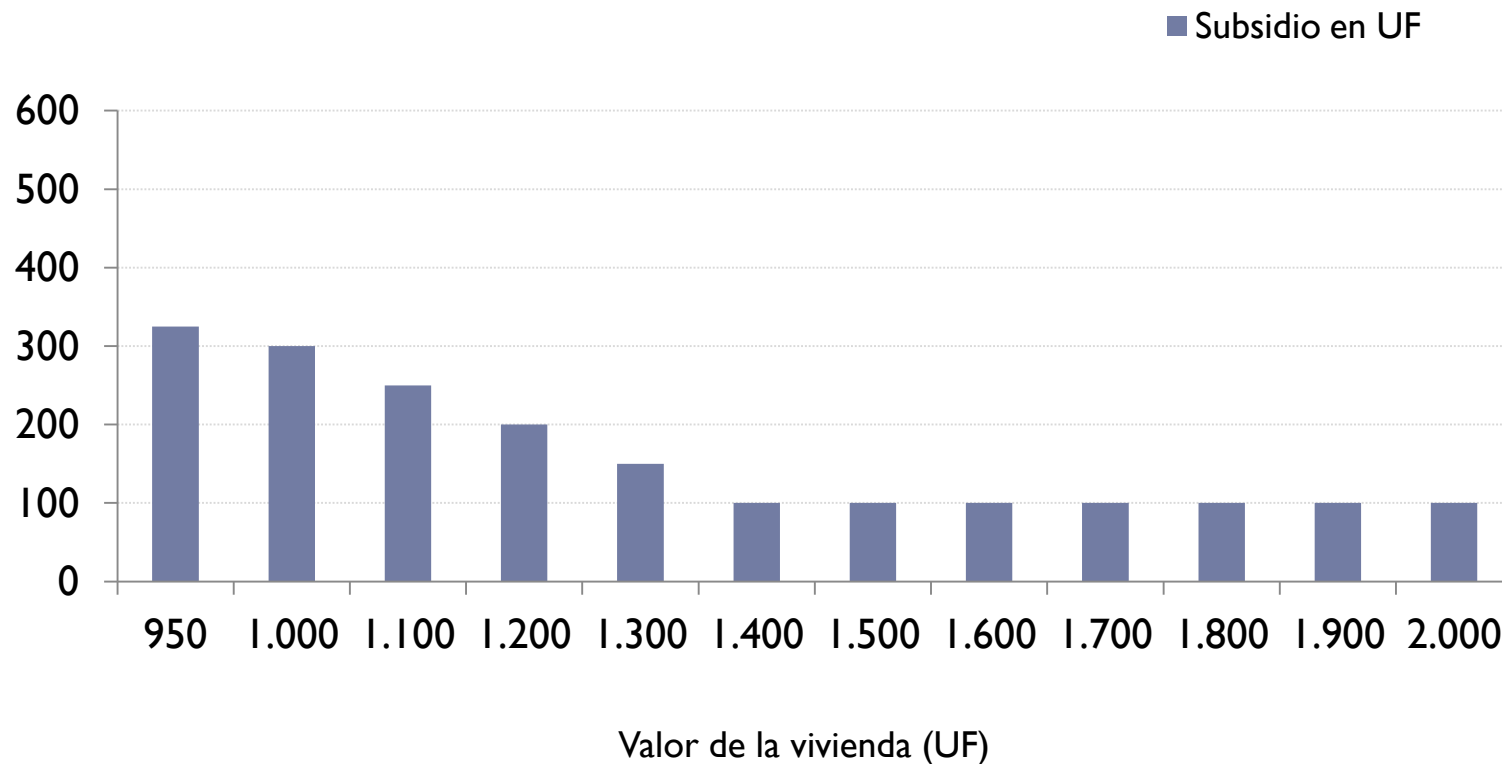
Claves del éxito de Chile

2. El Estado subsidia a la demanda.

- ▶ Los subsidios son a la demanda y no a la oferta ni a los insumos ni a los materiales.
- ▶ Los ciudadanos escogen cual es la vivienda que desean comprar y el Estado les facilita el subsidio.
- ▶ Las empresas de construcción privadas compiten para ganarse la preferencia de los consumidores.



Subsidio a la demanda progresivo de acuerdo a valor de la vivienda



Fuente: MINVU Chile.

Claves del éxito de Chile

3. La asignación de viviendas por parte del Estado es transparente y estimula el ahorro.

- ▶ Existe una lista pública con elaborada con base en criterios de puntaje claros.
- ▶ El ahorro y la bancarización son obligatorios para estar en la lista.
- ▶ La prioridad se otorga con base en el ahorro, el número de familiares y antigüedad en el programa.



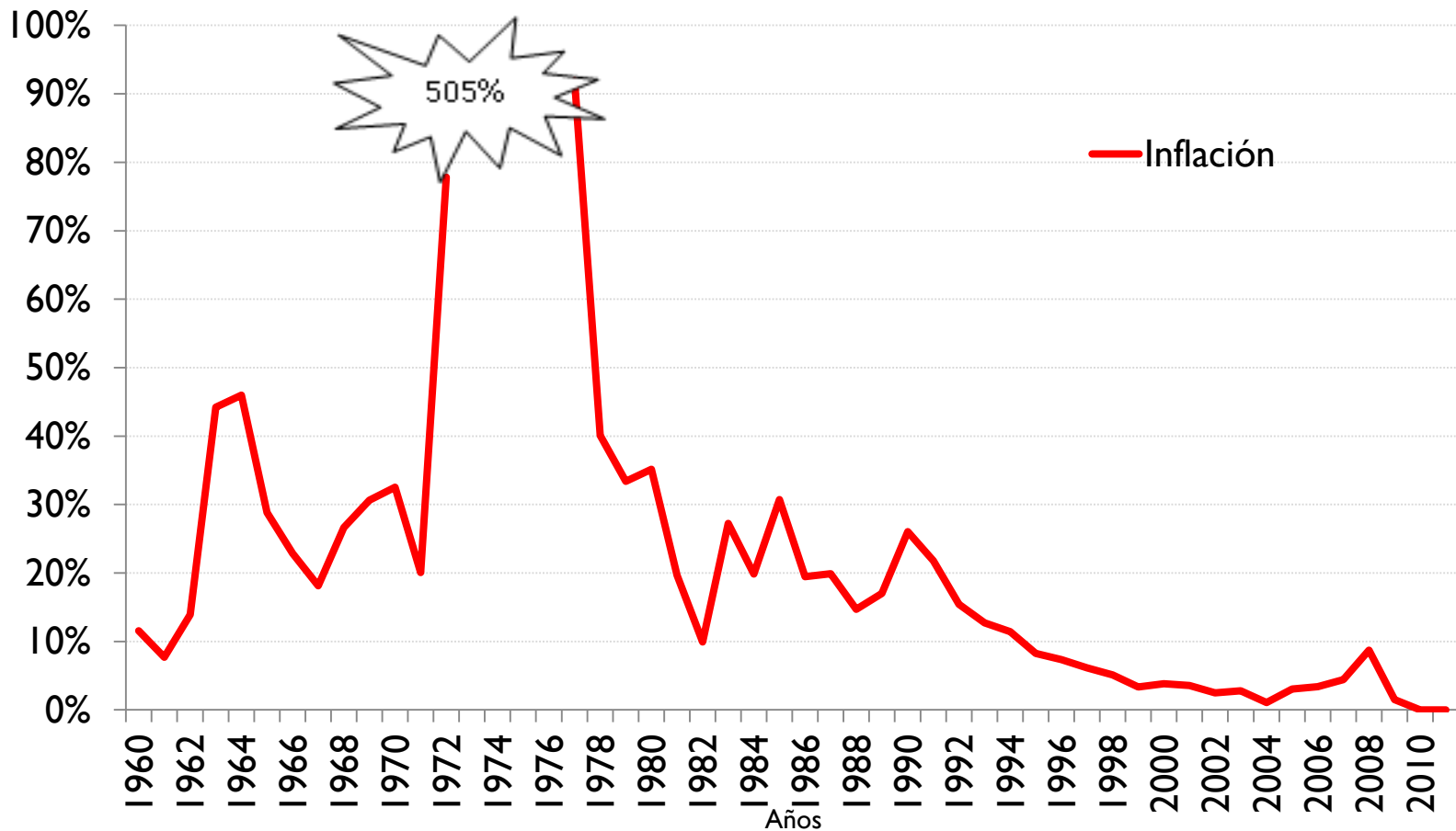
Claves del éxito de Chile

4. Un manejo exitoso de la inflación y crecimiento económico

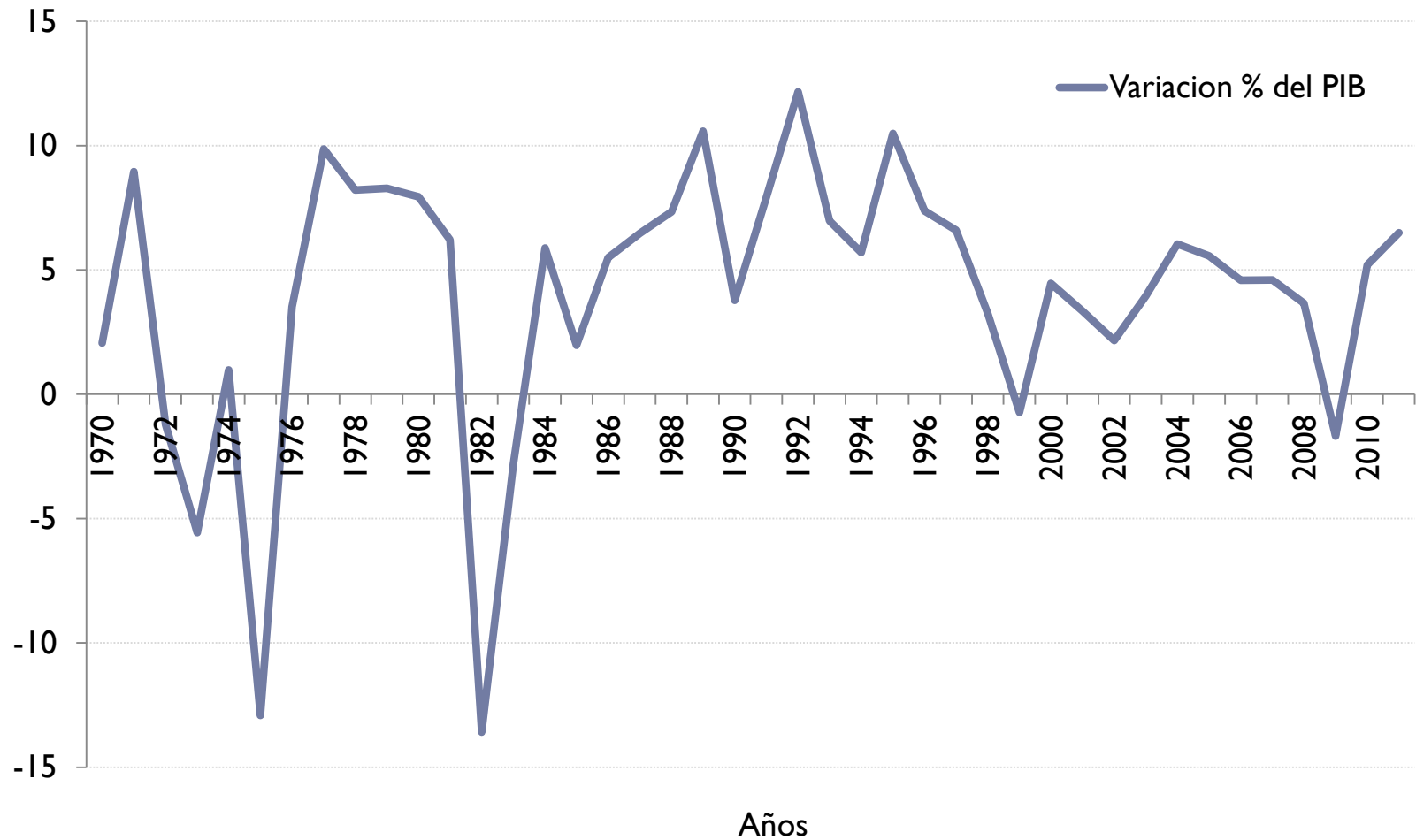
- ▶ Expresión del valor de la vivienda en Unidades de Fomento con el objetivo de considerar la inflación.
- ▶ Abatimiento de la inflación.
- ▶ Despegue del crecimiento económico.



Evolución de la inflación Chile 1960-2011



Evolución interanual PIB Chile 1970-2011



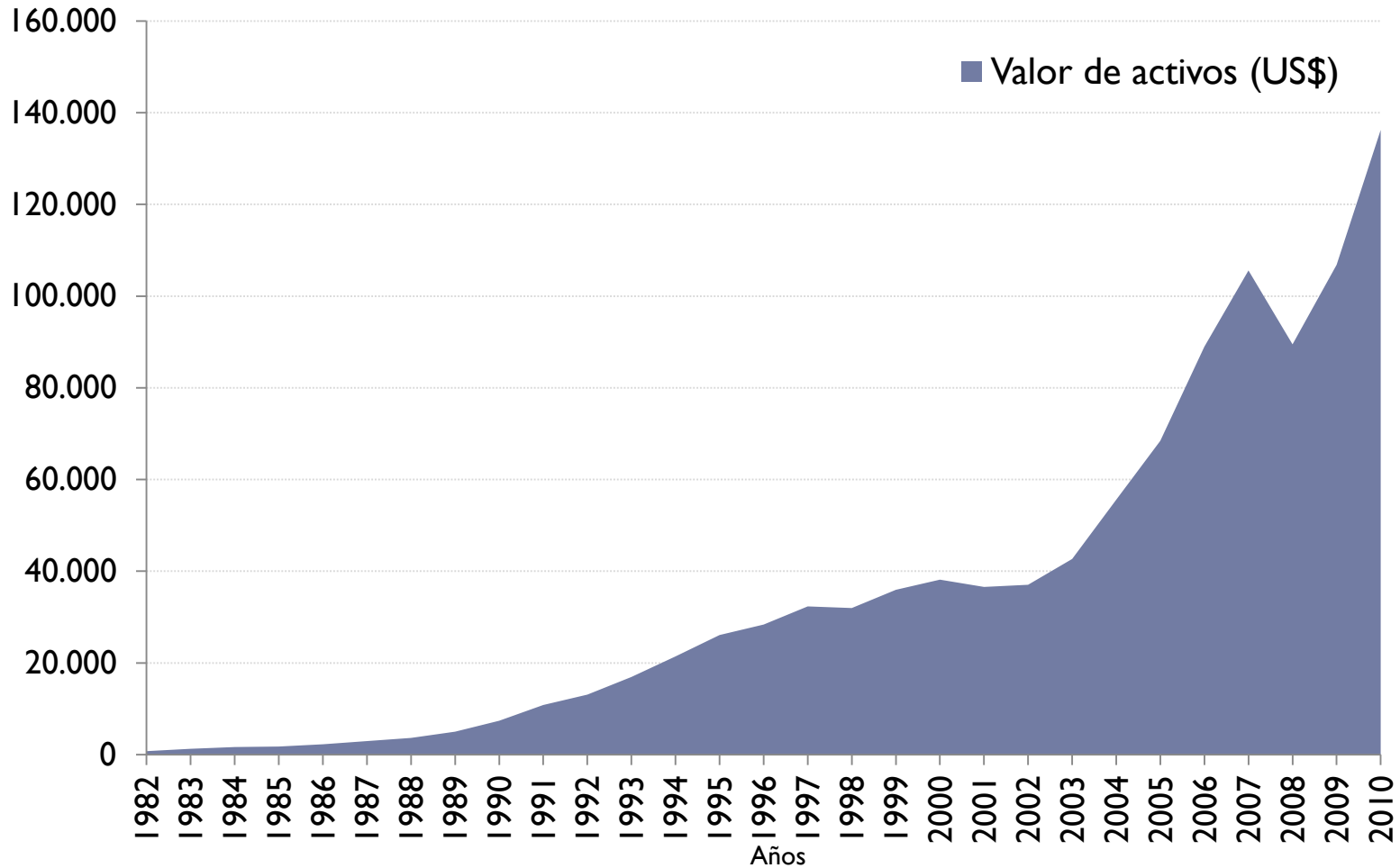
Claves del éxito de Chile

5. Crecimiento masivo del financiamiento a la construcción y compra de vivienda

- ▶ Existencia de fondos privados dispuestos a invertir en el largo plazo (vivienda), tales como fondo de pensiones y empresas de seguro.
- ▶ Titularización de hipotecas y desarrollo del mercado de capitales.

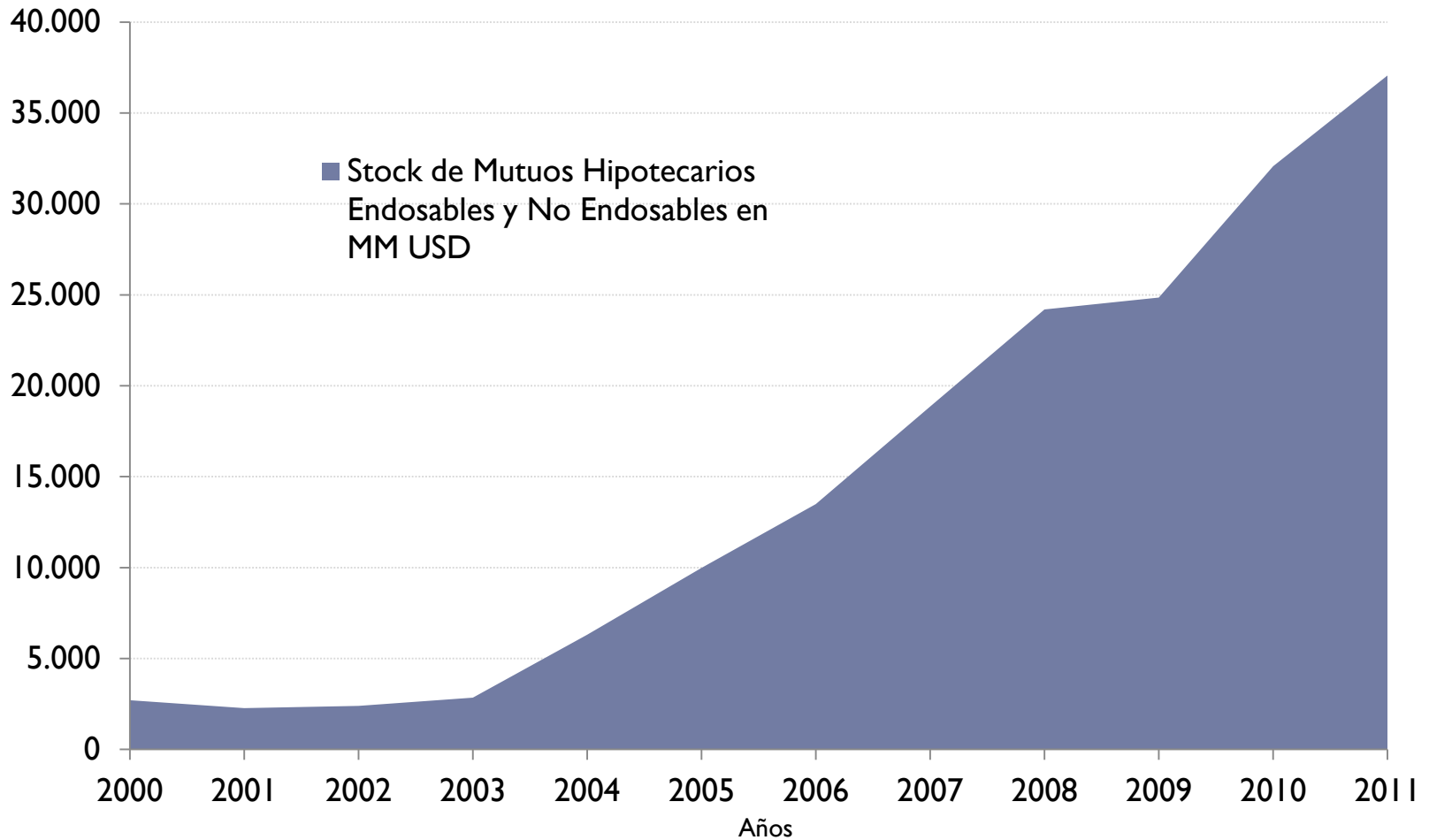


Evolución valor activos de AFP Chile

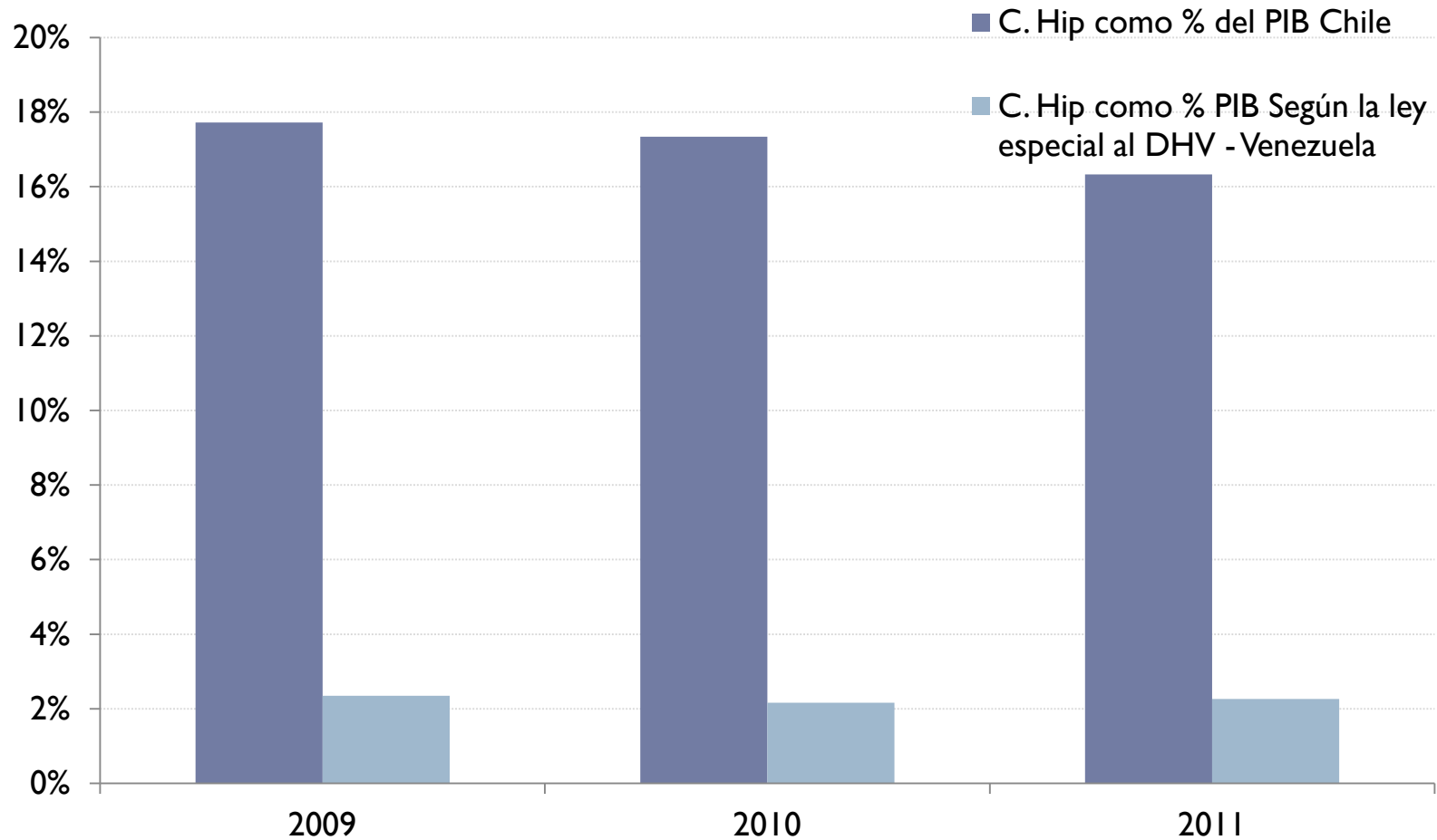


Fuente: Superintendencia de Pensiones. Banco Central de Chile. Cálculos propios.

Evolución valor stock de mutuos hipotecarios Chile

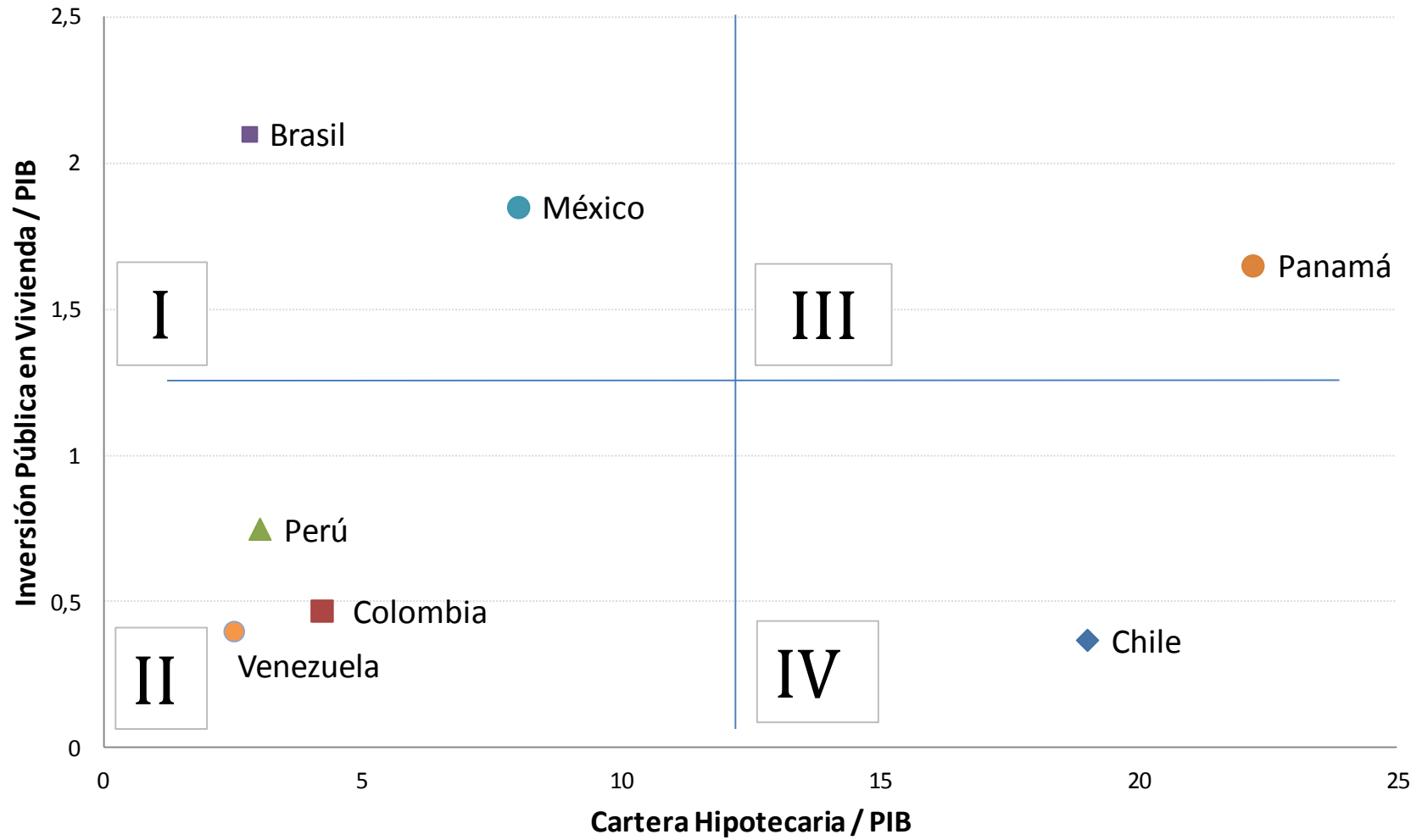


Cartera Hipotecaria como porcentaje de PIB Venezuela y Chile



Fuente: Venezuela – SUDEBAN, Estadísticas del sector bancario 2011; BCV, PIB a precios constantes. Chile - Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras – SBIF, Banco Central de Chile.

Inversión pública en vivienda/PIB vs cartera hipotecaria/PIB países



Fuente: Venezuela –Tomado de la Cámara Colombiana de la Construcción. Datos de investigación pública CEPAL. Datos 2008 (Brasil, Colombia, México y Perú). 2007 (Panamá). *Gobierno nacional, provincial y federal. **Federal, Estadual y Municipal. Datos de Cartera Hipotecaria: CENAC, datos para 2009. Venezuela: CEPAL 2011, BCV, SUDEBAN, CVC.

Agenda

- ❑ Los retos de la vivienda en Venezuela
- ❑ El problema de Chile
- ❑ ¿Qué hizo Chile para solucionar el problema?
- ❑ ¿Cuáles son las lecciones?
- ❑ **Reflexión final**



Reflexión final

¿Es posible resolver el problema de la vivienda en Venezuela?

Si Venezuela comienza a construir a la misma tasa que Chile lo hizo durante los últimos diez años, el déficit de viviendas sería cero dentro de 23 años.

Si pensamos resolver el déficit de vivienda en Venezuela durante los próximos quince años, debemos construir 4.12 millones de viviendas en ese periodo. Eso implica un promedio de construcción de 275 mil viviendas al año y urbanizar 3.832 HA anualmente.



¿Es posible resolver el problema de la vivienda en Venezuela?

Si Venezuela comienza a construir a la misma tasa que Chile lo hizo durante los últimos diez años, construiríamos 221 mil viviendas anuales, por lo que el déficit de viviendas sería cero dentro de 23 años.

Si pensamos resolver el déficit de vivienda en Venezuela durante los próximos quince años, debemos construir en total 4.12 millones de viviendas en ese periodo. Eso implica un promedio de construcción de 275 mil viviendas al año y urbanizar 3.832 HA anualmente.

Con las políticas correctas, se puede lograr.



Más información...

<http://www.cvc.com.ve/> <http://www.ave.org.ve/>

@CasosAve @angelalayon

alayon20@gmail.com

