



Alianzas de Impacto para la **Vivienda**

Charla 01

# Panorama de la vivienda en la BdP- visualizando oportunidades

- **Objetivo**

- Alinear el conocimiento sobre la vivienda en la BdP en el mundo y en el Perú, visibilizando las oportunidades que ellas traen.

- **Metodología**

- Charla expositiva (enfocar en data cuantitativa, dimensionar el tamaño del mercado, las oportunidades de negocio y mostrar los desafíos a los cuales se enfrenta la vivienda BdP en la región)

- **Tiempo de duración: 10 min.**

## ¿Qué sabemos sobre la vivienda que se construye paso a paso?

<https://www.ctivperu.org/estudios-realizados-al-segmento-de-la-construccion-progresiva-de-vivienda-en-el-peru>

## ¿A quién servimos?



Hogares en asentamientos en las áreas periurbanas informales/ semiformales en crecimiento.



Hogares que ganan entre 5 y 15 dólares al día.

## ¿Qué aprendimos?

- 1 Altos costos de transacción:** construir sin materiales de calidad y sin asesoramiento especializado (ingenieros, arquitectos, etc) a lo largo del proceso puede incrementar el presupuesto de obra hasta en un 40%.
- 2 La inmediatez:** las familias quieren todo YA, y hoy el camino más corto y permitido por la ley es la ocupación de suelo informal, porque después puedes formalizar tu vivienda.
- 3 La información en el mercado:** el problema con los materiales de construcción no es su disponibilidad o información sobre ellos en el mercado, el problema es cómo las empresas comunican sobre sus materiales de construcción al usuario final. No se usa el mismo lenguaje.
- 4 Recursos limitados:** Las familias según su disponibilidad económica y evolución familiar deciden construir-ampliar sus viviendas. Esta construcción progresiva puede durar 30 años. Por ello, el acceso a P&S innovadores y adecuado financiamiento, pueden ayudar a reducir ese tiempo.
- 5 La desconfianza** Las familias no confían en los servicios de especialistas sin antes haber identificado la calidad/garantía de su trabajo. Es ahí dónde el maestro de obra recomendado gana.
- 6 Lograr que las familias se sientan parte de su proyecto de vivienda:** Los profesionales de la construcción suelen explicar el proceso constructivo con términos técnicos, lo que dificulta que las familias entiendan y se sientan parte del proyecto de su vivienda. Por esta razón, valoran más la asesoría de su albañil de confianza.
- 7 La fragmentación del mercado:** La débil interacción entre los actores del mercado de la vivienda limita el apalancamiento de recursos para enfrentar el alto riesgo, las barreras de entrada y la desconfianza en el segmento de la base de la pirámide.

# Invertir en vivienda y su efecto multiplicador



**Insumos**  
(cemento, hierro,  
ladrillos)

**Inversión  
privada**

**Inversión  
pública**

**Empleo**

# Producción y Consumo de Vivienda, % PBI

Las inversiones en vivienda y los servicios de vivienda combinados representan entre el 6,9% y 18,5% del PBI

con un promedio del 13,1% en los países con información sobre ambos.

Esta participación del PBI coloca al sector de la vivienda a la par con sectores de la economía como la manufactura.

	GFCF: Dwellings (US\$ bn)	GFCF: Dwellings (% GDP)	Year	Housing Services (US\$ bn)	Housing Services (% GDP)	Year	Residential Fixed Investment Housing Services (% GDP)
Brazil	62.2	3.0%	2017	278.4	15.5%	2016	18.5%
<i>Egypt</i>	11.0	4.7%	2017				
<i>India</i>	149.4	6.5%	2018	193.7	8.4%	2016	15.0%
Indonesia	27.2	2.4%	2019	64.8	7.5%	2015	10.0%
Kenya	3.3	4.2%	2018	6.5	7.4%	2018	11.6%
Mexico	73.6	6.0%	2018	134.6	11.6%	2017	17.7%
<i>Peru</i>	14.9	6.6%	2018				
Philippines	24.5	6.5%	2018	29.3	8.4%	2018	14.9%
South Africa	6.0	1.7%	2019	32.6	8.9%	2018	10.6%
Thailand	10.5	1.9%	2019	22.6	5.0%	2017	6.9%
<i>Uganda</i>	2.4	6.9%	2018				
Average	35.0	3.7%	N/A	95.3	9.1%	N/A	13.1%
United States	593.8	3.1%	2019	2,184.3	11.5%	2019	14.6%
Source	OECD, 2020 or National Accounts Official Country Data - Gross Fixed Capital Formation: Dwellings. Construction for Egypt, India, Peru and Uganda. GDP is based on the data for that year from World Bank - World Development Indicators, 2020a.				U.N. Statistics Division, 2020 or National Accounts Official Country Data - Housing, water, electricity, gas and other fuels. GDP is based on the data for that year from World Bank - World Development Indicators, 2020a.		

Note: For *italicized* countries (Egypt, India, Peru and Uganda), GFCF figures for construction are used to estimate contribution of the housing sector to GDP because GFCF figures for dwellings were not available. Only figures for countries with both GFCF and Housing Services are included in the average.

# Efecto multiplicador del sector y el COVID-19

## Paquetes de estímulo económico

Frente al COVID, la deuda pública mundial puede alcanzar más del 100% del PBI mundial este año (FMI 2020).

¿Cómo imaginar

***oportunidades de negocio***

donde las inversiones en vivienda aseguren el “**efecto multiplicador**” del sector?

# Oportunidades de negocio en pandemia



## Comprender el tamaño de la industria

y desarrollar medidas que sirvan a los mercados formales e informales, propietarios e inquilinos



## Oportunidades en 4 áreas centrales del sistema de vivienda



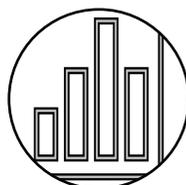
Terrenos con servicios e inversiones en infraestructura física



Financiamiento directo



Acciones regulatorias e incentivos



Manejo de datos confiables

# Acceso a terrenos con servicios y listos para el desarrollo

Se puede invitar a desarrolladores de viviendas asequibles, corporaciones de desarrollo o cooperativas a preparar propuestas para urbanizaciones (uso mixto) . Con un proceso de autorización y reglamentación del gobierno local facilitador, y que permita la asociación público-privada (APP) diseñados para viviendas asequibles, tales proyectos pueden producir viviendas asequibles bien ubicadas con relativa rapidez.



Fuente: BID Invest promueve el desarrollo de vivienda social en Perú en alianza con Los Portales Foto: BID invest

# Financiamiento de la vivienda



- Trabajar los **derechos de propiedad** y que los sistemas de registro de la propiedad sean confiables, transparentes y de bajo costo;
- Acceso a **fuentes de financiamiento** a más largo plazo para fijar el precio y gestionar el riesgo de intereses
- Entidades **aseguradoras o reaseguradoras que pueden gestionar el riesgo de impago.**



Foto: Debt.com

# Subsidios de vivienda e incentivos

La dificultad es **diseñar programas de estímulo que sean inclusivos para la amplia población desatendida.**

Por el lado de la oferta, los incentivos para el sector de la construcción podrían **estimular la innovación, el desarrollo a escala y la rentabilidad.**

Es necesario establecer **sistemas de seguimiento estrictos para garantizar medidas de rendición de cuentas** para evitar la mala asignación de los subsidios.



Fuente: Conoce los pasos para acceder al bono de Construcción en Sitio Propio, Foto: Andina

# Manejo de datos y el potencial de mercado

Los **datos y la información** fiables son fundamentales para el desarrollo de sistemas sólidos de financiamiento de la vivienda y para el desarrollo.

Actualmente, muchas economías emergentes carecen de datos **a nivel nacional y local para capturar la dinámica de la oferta y la demanda**, lo que limita el desarrollo del potencial del mercado.

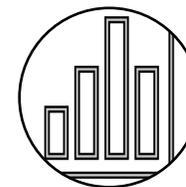
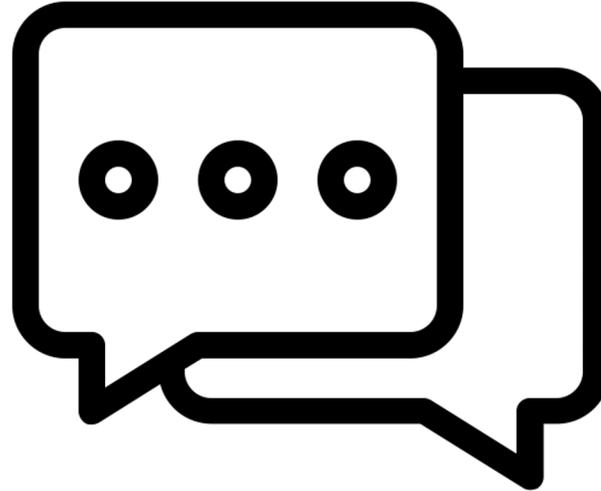


Foto: Evaluando software.com

# CheckOUT



¿Qué crees que sería importante que tu organización supiese de lo que aprendiste hoy?

¿Por qué crees que es importante que tu organización sepa sobre ello?  
¿Cómo se lo transmitirías?



conectar



proteger

challar



tejer



construir