

# Microfinanzas para el mejoramiento de vivienda en Colombia

Julio Miguel Silva – Consultor Banco Mundial

Cartagena, 25 de Julio de 2019

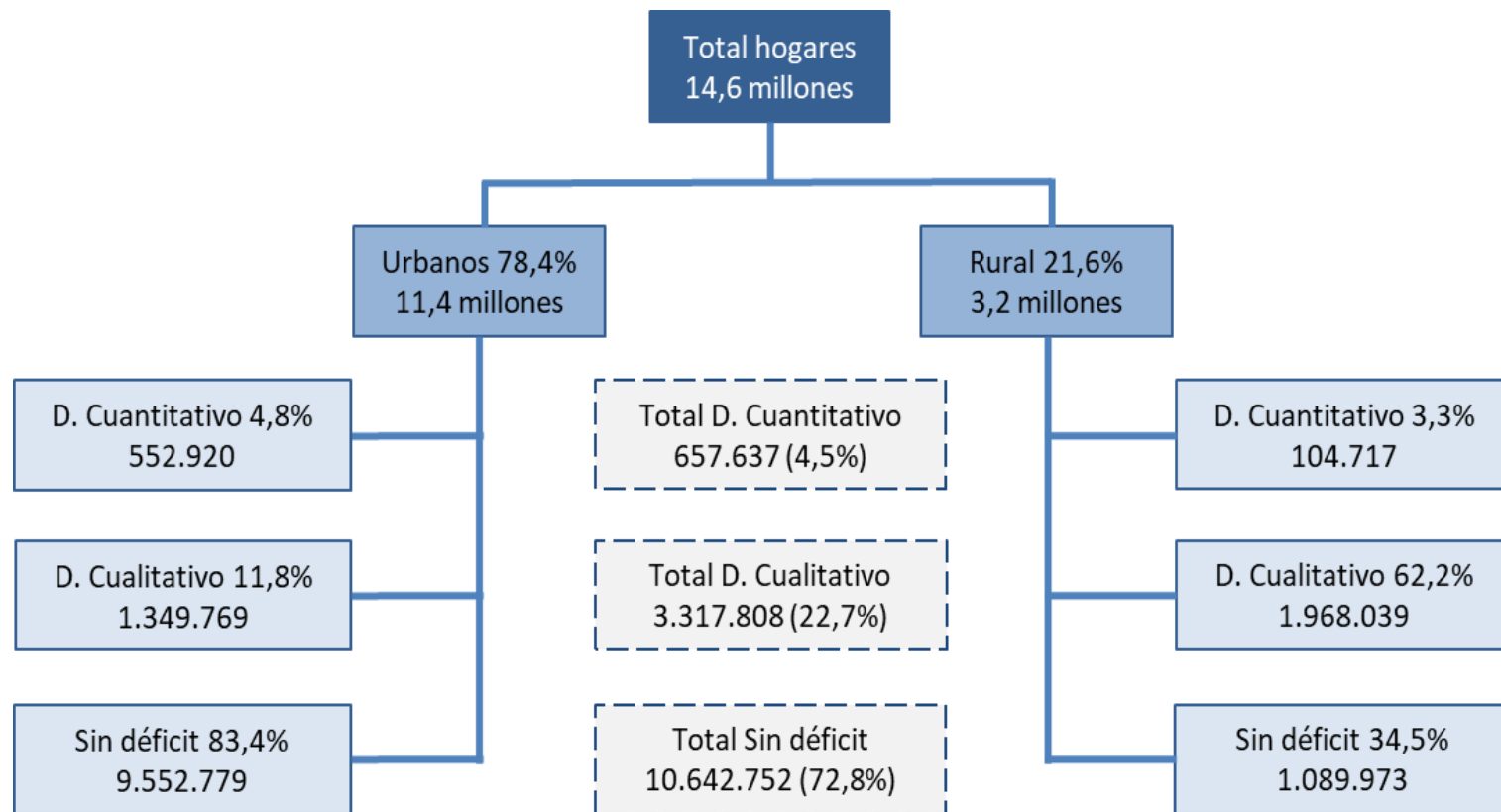
# Balance macro del sector, 1993 - 2018



De acuerdo con el DANE, en términos de vivienda el censo 2018 contabilizó:

- 13.5 mill. ocupadas + 1.3 mill. desocupadas + 0.8 mill. temporales + 0.4 mill. con ausentes.
- Censo 1993 encontró 6.2 mill. de viviendas Vs. 15.2 mill. en Censo 2018.
- En 25 años el stock de vivienda se incrementó en 9 millones de unidades, de la cuales se estima que 3.6 millones fueron viviendas construidas formalmente (60% construcción informal).
- Esto implica que cerca de 10 millones de viviendas en Colombia se han construido de manera informal (i.e. sin licencia, en zonas no aptas, sin servicios, etc.).
- Y estas son las viviendas en donde habitan la mayoría de sus clientes y en donde muchos tienen además su negocio.

# Árbol de déficit de vivienda en Colombia, 2018



Fuente: DANE, Gran Encuesta Integrada de Hogares – GEIH 2018. Cálculos de los autores

Colombia cuenta con 14,6 millones de hogares para 2018, de los cuales 658 mil hogares (4,5% del total) se encuentran en déficit cuantitativo y 22,7% (3,3 millones) habitan viviendas que presentan algún tipo de déficit de carácter cualitativo.

# Mejoramiento y política sectorial



- De esta forma en Colombia de los 4 millones de hogares que están en situación de déficit el 82% están en déficit cualitativo. Sin embargo, la política sectorial de vivienda del país siempre ha tenido un sesgo muy marcado hacia la vivienda nueva.
- Y esta situación se repite en casi todo el mundo en desarrollo. El Banco Mundial estima que en ALC el 80% de las familias que viven en déficit necesitan una mejor vivienda, NO una vivienda nueva. Y que el 98% del presupuesto del sector se destina a fomentar la adquisición de vivienda nueva con hipoteca.

... Y no tener políticas de mejoramiento de vivienda:

- Termina siendo un asunto de vida o muerte. Muchas de estas viviendas tienen deficiencias estructurales que ante un desastre natural pueden ocasionar pérdidas de vida.
- Y también es un asunto de carácter económico. Estas viviendas son el principal activo de las familias y se estima que un proceso de reconstrucción es 4 veces más costoso que la prevención o mitigación de riesgos, actividades que ya son costosas.

# Programa Casa Digna, Vida Digna:

600.000 mejoramientos, con tres entidades ejecutoras



Fuente: MVCT

El Decreto que reglamentó el programa es el 867 del 17 de mayo de 2019, y en él se definen las modalidades de intervención, los principales actores y los montos del subsidio (hasta 18 SMLM).

## ¿Cómo es un hogar típico en déficit cualitativo de vivienda urbana? (GEIH, 2018)



- En los centros urbanos tenemos 1.3 millones de hogares en déficit cualitativo (i.e. pisos, hacinamiento, cocina y servicios públicos).
- El hogar típico está compuesto por 3.1 personas, 1.6 están ocupados y 1,8 son perceptores de ingreso. El ingreso promedio del hogar es \$1.7 millones.
- El 60% de los jefes de hogar son hombres, el 43% tiene una edad entre 35 y 55 años, laboralmente el 28% es inactivo o desempleado y entre los ocupados el 23% está vinculado al mercado laboral formal.
- Los hogares que son arrendatarios pagan un canon mensual de \$245 mil y los que pagan crédito de vivienda tienen una cuota de amortización de \$623 mil.
- Si algunas de estas familias destinaran entre el 12% y el 15% de su ingreso al pago de una cuota de amortización, podrían obtener un crédito de mejoramiento entre \$7 y \$10 millones para ser amortizado entre 3 y 5 años.

## Finance and economics

Jul 18th 2019 edition >



One brick at a time

# Housing microfinance can help poor people build better homes

- Las entidades de microfinanzas pueden ayudar a las familias más pobres a construir unas buenas viviendas.
- Ya lo están haciendo, muchas veces sin querer. Se estima que un 20% de los microcréditos para microempresarios, terminan en mejoramiento de vivienda.
- Hay que pensar en esta línea de negocio, el Gobierno tiene un compromiso serio en la materia, que el sector privado, solidario, fundacional y de Cajas de Compensación debe aprovechar.
- Por último, los resultados han sido favorables. Se salvan vidas, se mejora la calidad de vida de las familias en términos físicos, se mejoran los ingresos de las familias, se protege el principal activo de los hogares y el comportamiento de la cartera supera el promedio del negocio.