



# **América Latina: Retos para un futuro con cero déficit habitacional**

Mayo de 2023

# Déficit habitacional en América Latina

De acuerdo con ONU-Hábitat, la existencia de una política de vivienda surge de identificar situaciones que generan necesidades habitacionales insatisfechas.<sup>1</sup>

## Necesidades habitacionales:

**Déficit habitacional cuantitativo**

Carencia absoluta de vivienda.

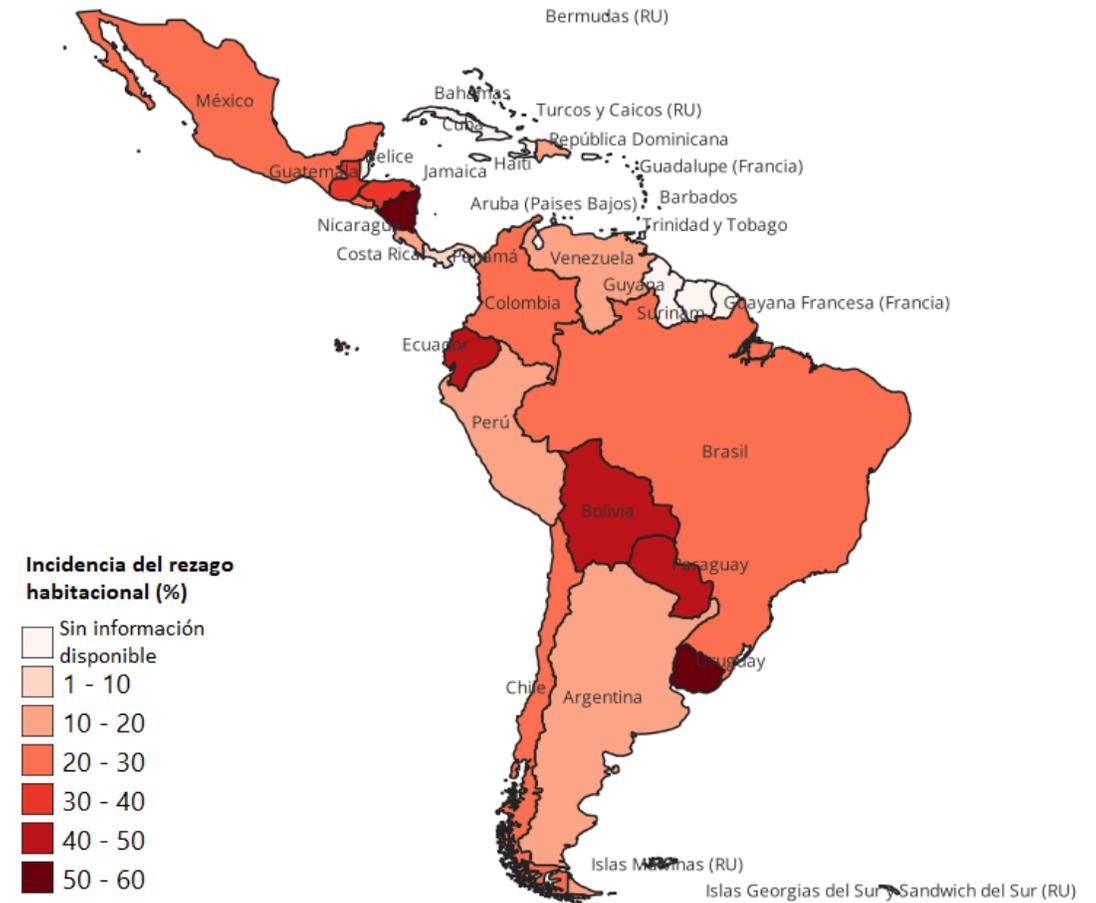
**Déficit habitacional cualitativo**

Viviendas que no cumplen con estándares mínimos o socialmente deseados de calidad.

Se estima que el 94% del déficit de vivienda en áreas urbanas es cualitativo. Asimismo, se calcula que 120 millones de personas viven en asentamientos informales en Latinoamérica y el Caribe.<sup>2</sup>

Sin embargo, 90% de las soluciones ofertadas por programas de gobierno consiste en la construcción de nuevas unidades.<sup>3</sup>

## Incidencia del rezago habitacional en América Latina



Fuente: 1/ONU-Hábitat. (2015). Déficit Habitacional en América Latina y el Caribe. Nairobi, Kenia: ONU-Hábitat. 2/ CEPAL. (2018). Efectos del cambio climático en la costa de América Latina y el Caribe. Metodologías y herramientas para la evaluación de impactos de la inundación y la erosión por efecto del cambio climático. CEPAL. 3/Adler, V., & Vera, F. (. (2018). Vivienda ¿Qué viene?: De pensar la unidad a construir la ciudad. BID. 4/Para el número de viviendas en rezago habitacional, Unión Interamericana para la Vivienda, Cuaderno n. 270: déficit habitacional en países de América Latina y el Caribe (Perú, Unlapravi, 2022); para el número de viviendas, se utilizó el último dato disponible de los censos de cada país que reporta CEPAL. CEPAL. "Censos de población y vivienda: décadas 2000 y 2010".

# Es necesario tomar en cuenta todos los aspectos para diseñar políticas adecuadas

Las políticas para disminuir el déficit habitacional a través de mayor acceso a vivienda pueden ser de muchos tipos.

Al diseñarlas se deben considerar las medidas alternativas, cuáles son las metas por alcanzar, así como las dificultades que conlleva la aplicación.

Las políticas diseñadas para enfrentar el déficit habitacional regularmente se enfrentan a las siguientes barreras:

## Vivienda asequible vs:

- 1 Promoción de colonias con ingresos mixtos y evitar la segregación de familias.
- 2 La calidad del contexto urbano.
- 3 Planeación urbana adecuada.
- 4 La adecuada atención a familias de todos los niveles de ingreso.
- 5 La idea de que las personas que habitan las ciudades tienen más derecho a una mejor calidad de vida.



## Asimismo, es importante considerar las dimensiones de la aplicación

### Local o nacional

El trabajo coordinado de todos los órdenes de gobierno es una determinante del éxito en la aplicación.

### Sector público o sector privado

La formulación de políticas debe buscar minimizar fallas gubernamentales y de mercado dejando fuera ideologías.

### Demanda u oferta

Muchas veces las políticas son incapaces de aumentar la producción de vivienda cuando la oferta es inelástica.

### De jure o de facto

Los cambios legales no son suficientes, las políticas requieren una aplicación completa y coordinada.

## ¿Cuáles son las herramientas que puedan ayudar a conseguir el cero déficit habitacional?

- Eliminar regulaciones que signifiquen barreras para acceder a vivienda.
- Eliminar la falta de competencia y fallas de mercado.
- Reducir el costo del crédito y la construcción.
- Reducir el enganche para la compra de vivienda.
- Dotación de terrenos con servicios.
- Mejoras en equipamientos urbanos y regularización de propiedad.
- Aumentar la densidad ocupacional.
- Mejorar las viviendas existentes.
- Construir viviendas de menor tamaño.
- Implementar zonificación inclusiva.
- Implementar subsidios a compradores y constructores.

La variedad de herramientas permite diseñar distintas aproximaciones de política.

Es primordial tomar en cuenta prácticas internacionales y las características de cada país.

**Es necesario tomar en cuenta las necesidades de las personas: No toda la solución depende de producir vivienda nueva.**

# La experiencia de México: Antecedentes

1

Desvinculación entre la política habitacional y de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano.

2

Amplio déficit habitacional debido a mala ubicación respecto a fuentes de empleo, infraestructura, equipamientos y servicios.

3

Vivienda impagable en ciudades dormitorio, abandonada, insuficiencia de servicios y especulación del suelo.



## Se estima que...

En las principales ciudades del país existen 85,000 hectáreas de suelo subutilizado.<sup>1</sup>

El 43.6% del total del parque habitacional en las últimas dos décadas se ubica fuera de las ciudades.<sup>2</sup>

El 37.5% del total de vivienda abandonada se localizan en grandes conjuntos periféricos.<sup>3</sup>

# La transformación hacia disminuir el déficit habitacional

Desde 2019 se instrumenta una política para recuperar la rectoría del Estado en materia de vivienda.

Se diseñó una política que no responde a particulares, centrada en las necesidades reales de la gente.

La vivienda ha dejado de ser un producto escindido del territorio y se ha convertido en un espacio inherente al territorio.

Por primera vez, un Programa Nacional de Vivienda incorpora los siete elementos de la vivienda adecuada establecidos por ONU-Hábitat:



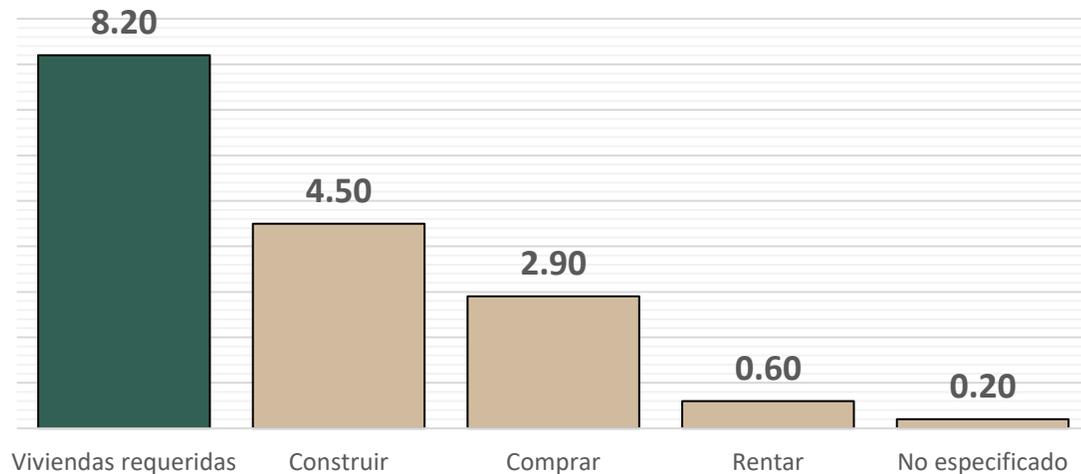
## Se han identificado las necesidades reales de la población

Se ha garantizado la coordinación entre los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVI) y todos los órdenes de gobierno. Para maximizar el impacto de los recursos invertidos, se han identificado las verdaderas necesidades de la población.

Necesidad de nuevo parque habitacional en México: 8.2 millones de viviendas.

- La mayor necesidad de vivienda es la construcción: 4.5 millones de viviendas (55.4% del total)

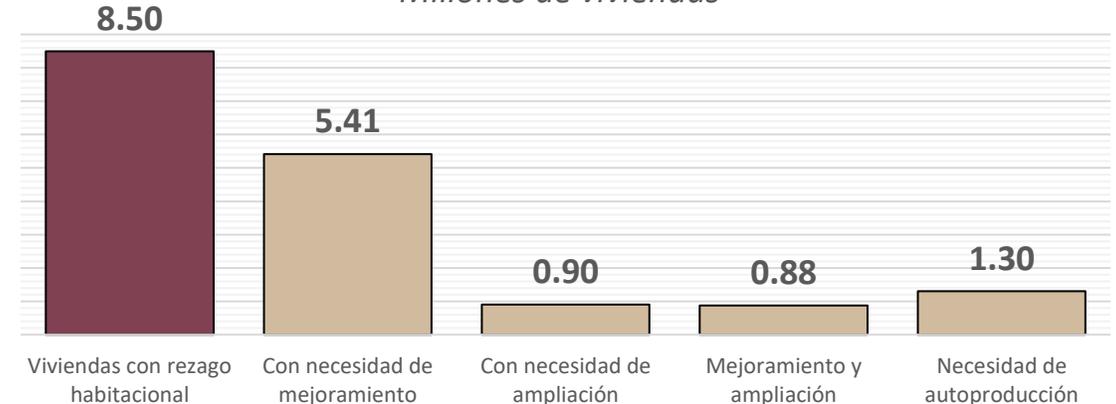
Adquisición proyectada para el parque habitacional requerido, 2020  
Millones de viviendas



8.5 millones de viviendas en rezago habitacional:

5.41 millones necesitan mejoramientos (cualitativo);  
0.90 millones ampliación (cualitativo);  
0.88 millones mejoramiento y ampliación (cualitativo), y  
1.30 millones autoproducción (cuantitativo).

Viviendas con rezago habitacional, 2020  
Millones de viviendas



# Se crearon soluciones adecuadas con las necesidades de la personas

Tras conocer las necesidades de las personas, se orientó la política de vivienda a través de:

- Una mezcla adecuada entre créditos y subsidios
- Atender a poblaciones excluidas (personas sin relación laboral vigente)
- Promover la autoproducción



## Implementaciones:

Plan Nacional de Reconstrucción (daños por los sismos de 2017).

Subsidios en los estados con mayor necesidad.

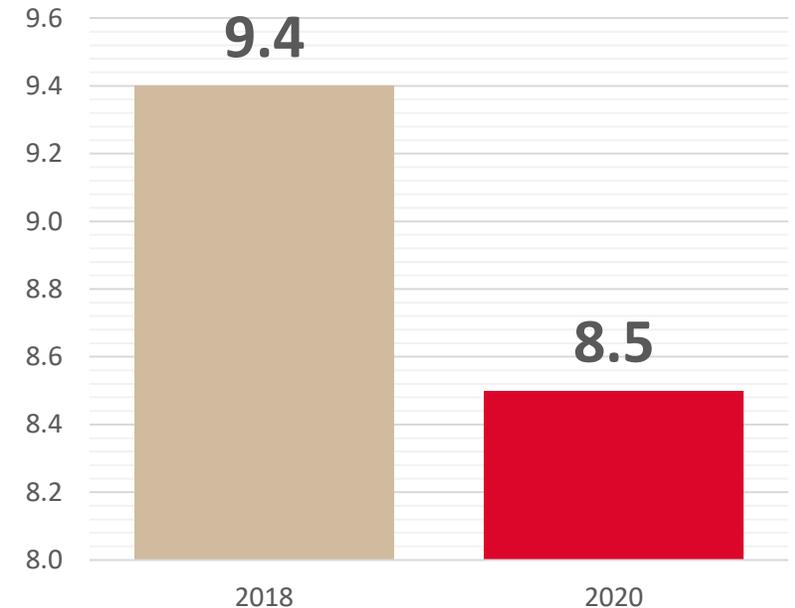
Publicación de normas para evitar fraudes inmobiliarios (NOM-247-SE-2021) y para asegurar la habitabilidad de la vivienda (NOM de habitabilidad, en progreso).

Cambios a la Ley del Infonavit y el Fovissste:  
Disminuir el costo de financiamiento e incluir a personas sin relación laboral vigente.

Diversificación crediticia de acuerdo con las necesidades de las personas:

- A policías y jornaleros agrícolas;
- Autoproducción;
- Para personas sin relación laboral vigente, y
- Créditos subsecuentes.

Viendas con rezago habitacional, 2018 - 2020  
Millones



## Existen antecedentes de mecanismos de cooperación que han demostrado su eficacia



En 2020, México asumió la presidencia pro tempore de la Comunidad de Estados Latinoamericanos y Caribeños (CELAC). Como parte del trabajo se llevó a cabo:

**“El Encuentro de Vivienda y Reactivación Económica; Inclusiva, Equitativa y Sostenible”** en el marco de la reactivación económica posterior al COVID-19.

### Áreas de acción resultantes:

- Pensar en políticas de desarrollo urbano, suelo y movilidad.
- Diversificar las soluciones de vivienda.
- Diseñar mecanismos de financiamiento que consideren diversas estructuras, preferencias y formas de vida.
- Impulsar soluciones de financiamiento basadas en el suelo.
- Promover alternativas de atención a la población no bancarizada.



**Propuesta: Construir un mecanismo que analice y guie la discusión respecto al déficit habitacional, que incluya su definición a través de estándares internacionales como la consecución de la vivienda adecuada.**



# **América Latina: Retos para un futuro con cero déficit habitacional**

Mayo de 2023