

¿Por qué promover Vivienda?

La Vivienda es el bien más valioso e importante para una familia. Tener una Vivienda que cumpla con las condiciones mínimas de habitabilidad (piso, paredes, techo y servicios básicos) garantiza a la familia una protección de las inclemencias del clima, y si esta es de su propiedad funciona como un activo y patrimonio familiar que les permitirá poder acceder a préstamos e incluso fondos para el retiro. La Vivienda es una garantía de una mejor calidad de vida para sus residentes.

Sin embargo, en Guatemala esta es una realidad solamente para poco más de la mitad de la población. Casi 2 millones de familias no tienen una Vivienda que cumpla con esas condiciones mínimas de habitabilidad, o no cuentan ni siquiera con una Vivienda en malas condiciones. Esta carencia es a lo que nos referimos como el déficit habitacional.

¿Qué puede hacer el Estado ante tal Reto?

La salud, la educación y la Vivienda son un derecho. Sin embargo, a diferencia de la Salud y la Educación que son servicios que el Estado puede proveer, la Vivienda es un bien que requiere capital y el Estado simplemente no tiene los recursos para proveer una Vivienda adecuada a todos los habitantes que la necesitan. A pesar de sus limitaciones, el Estado puede hacer mucho.

Lo primero que se necesita es un plan, y me alegra compartirles que ya se tiene uno muy bueno. El plan incluye estrategias que promueven el fortalecimiento institucional, mejorando aquellas unidades con las cuales se cuenta y propone lanzar nuevas, actualizar y fortalecer las políticas públicas necesarias para crear los cambios y condiciones que actualmente no se tienen. Al final del documento lo vemos con más detalle.

Es impresionante lo que se puede lograr a través de estos cambios.

Estado puede ser un facilitador para el desarrollo de mercados de Vivienda asequible a través de normativas, incentivos de inversión en el sector, programas de subsidios, y programas de acceso a financiamiento para Vivienda. En total, el plan incluye 20 estrategias y quizás, la más importante de estas sería un sistema de ahorro y acceso a financiamiento como el de México y Colombia.

Este sistema ya es una iniciativa con dictamen favorable en el congreso, permitiría que la población económicamente activa y ocupada (PEA), tanto formal como informal, pueda solucionar sus necesidades habitacionales por medio de un crédito para Vivienda. De todos los segmentos que carecen de una Vivienda adecuada, este grupo socioeconómico es el más fácil de atender porque tiene ingresos, lo que le falta es el ahorro y el acceso a crédito para Vivienda.

En el 2018, programas de este tipo generaron 6 de cada 7 créditos para Vivienda en México generando más de 2 millones de empleos directos y hoy 4 de cada 5 hogares en México fueron financiados por estos sistemas.

La Relación entre la Vivienda y la Salud y la Educación

Cuando se habla de Salud y Educación, implícitamente se debería estar hablando de Vivienda. Está comprobado que una Vivienda adecuada mejora la salud de la familia con una reducción de hasta 40% en enfermedades respiratorias. La Vivienda también está relacionada con la Educación, y los niños que

crecen en una Vivienda adecuada incursionan en estudios 40% más avanzados que los que no. Otros estudios demuestran que la inversión del gasto público en salud obtiene un mejor retorno si las familias viven una Vivienda adecuada.

La Vivienda Genera Riqueza

“La Vivienda propia ha sido y continúa siendo central para la acumulación y creación de riqueza entre la población. El patrimonio neto de familias con una Vivienda propia crece mucho más rápido que el de familias que alquilan. Esto se da porque una familia debe ahorrar para pagar el enganche, y a través de la hipoteca, continúan ahorrando y creciendo su patrimonio neto con cada pago que hacen.”

- Joint Center for Housing Studies, Harvard University

La Vivienda es Desarrollo Económico

Un estudio de Ca-Bi revela que cada año más de 100 mil familias de clase media-baja tienen los ingresos mensuales para un crédito hipotecario, pero no están siendo atendidos por causa de una oferta financiera y habitacional que actualmente es pobre para este segmento. Estas cifras confirman que hoy atendemos solamente a 1 de cada 25 familias que podrían comprar una Vivienda. A través de un sistema de ahorro y financiamiento como el que mencionamos, este segmento podría mover la economía más de Q. 20,000 millones por año.

La Vivienda como Generadora de Empleo y su Efecto Multiplicador

Cada Vivienda genera 3 empleos directos y 4 indirectos. Si logramos atender la demanda de 100 mil Viviendas nuevas por año podríamos generar más de 300 mil empleos directos en 10 años. Además de la construcción, la industria de la Vivienda se compone de otras 24 industrias del país y esto le da un efecto multiplicador. Cada Q. 1.00 que se invierte en Vivienda, genera otros Q. 2.50 en otras industrias nacionales.

La Industria de la Vivienda es Buena para el Fisco

La industria de la Vivienda se compone de:

- Proveedores de materiales como acero, cemento, pisos, ventanas, baños, muebles.
- Desarrolladores, constructores y vendedores de Vivienda.
- Entes que financian Vivienda como bancos, financieras, y cooperativas.

Todos estos y sus empleados, con algunas excepciones, son parte de la economía formal. De hecho, muchos de los programas de incentivos y subsidios de otros países se financian a través de los mismos impuestos que generó el desarrollo de Vivienda. Por eso es que un ministerio que promueva la Vivienda es una excelente inversión.

La Vivienda como porcentaje del PIB

En el 1972 el PIB per cápita de México era solamente \$460 dólares mayor que el de Guatemala. Para el 2017 era de más de \$4,500 dólares mayor. Desde el '72 las dos economías han crecido, sin embargo, según el Instituto Nacional de Estadística y Geografía de México, durante los últimos 20 años, la industria de la Vivienda en México ha promediado 6.1% del PIB mientras en Guatemala, si la calculamos a mano porque no es una estadística relevante de nuestra economía, nos da una cifra de 0.6 a 0.8% del PIB. El acceso a financiamiento para Vivienda es la diferencia.

Nuestro país, nuestra economía, y nuestra gente es más pobre como consecuencia que no los ayudamos a ahorrar y a acceder a un crédito para Vivienda. Para Guatemala, el potencial es tremendo.

La Vivienda y el Proceso de Urbanización

Actualmente el 55% de la población vive en centros urbanos. Sin embargo, es importante resaltar que somos el país menos urbanizado de la región, y por la fuerte migración urbana, estamos a la puerta de ser un país netamente urbano. Según las proyecciones trabajadas por el INE y CELADE, para el 2032 aproximadamente el 75% de la población estará viviendo en ciudades en Guatemala. Esto es una tremenda oportunidad, pues se puede aprender muchísimo de las buenas prácticas y de los errores que los países vecinos han cometido.

El país no solo se urbaniza de manera acelerada, además cambia su modelo de ocupación. Las familias de las zonas rurales del país ya no buscan exclusivamente venir a vivir a la capital, sino que cada vez más se mueven a ciudades intermedias que crecen de manera acelerada. Zonas urbanas como Quetzaltenango, Cobán, Mazatenango, Zacapa, entre otras, están creciendo a porcentajes entre el 6% y el 8%. Esto significa que algunas estarán duplicando su población cada 14 años, generando una presión importante sobre el suelo, los recursos y claro, Vivienda.

La Vivienda y el Bono Demográfico

El bono demográfico es un fenómeno que se da por una única vez en un país, durante el proceso de transición en la cual la mayor parte de la población se encuentra en edad laboral, por lo cual los segmentos dependientes (niños y adultos mayores) representan la minoría. Esto viene relacionado con un momento de gran potencial productivo y de auge económico. Comúnmente conlleva al aumento de las tasas de crecimiento en los países, siempre y cuando se capitalice a través de inversiones en el mejoramiento de las condiciones de vida de los niños que conformarán dicho bono, a través de salud, educación, nutrición y otros factores.

Guatemala experimenta el inicio del bono demográfico desde 2015 y durará aproximadamente hasta el 2050. Con 9 millones de personas en edad laboral, y muchas otras más sumándose cada día a la PEA, la demanda de nuevas Viviendas y la capacidad adquisitiva de la población también irán a su vez en aumento.

El Estado puede mejorar el estándar de vida de las familias que se encuentran en el Bono Demográfico y al mismo tiempo dinamizar la economía del país con un crecimiento sin precedente a través de un Plan Nacional de Vivienda que resuelva el desafío del otorgamiento de créditos para Vivienda a personas de la PEA ocupada.

Plan Nacional de Vivienda, Estrategias para el Desarrollo Sustentable

CONAVI, con el apoyo de SEGEPLAN, Viceministerio de Vivienda, Vicepresidencia, Comisión de Vivienda del Congreso de la República, ACENVI, Hogar y Desarrollo, PCIAID, Cempro, Col Arquitectos, Col Ingenieros, CEUR, INFOM, IPCAID, COOPERATIVAS y Movimiento pobladores han desarrollado un Plan Nacional de Vivienda.

El plan fue elaborado y socializado durante el 2018 aprendiendo de los mejores programas de Vivienda del mundo. Este analiza la situación actual de nuestros programas de vivienda y genera una lista de 20 estrategias, iniciativas y programas de Vivienda eficaces que atiendan las necesidades actuales.

Las 20 estrategias están enfocadas en promover el mercado de la vivienda, especialmente de aquella de interés social, involucrando a todos los sectores de la sociedad, no solamente dirigidos a la oferta y demanda, sino también a la institucionalidad y al territorio.

Por la migración urbana y el Bono Demográfico, Guatemala tiene una ventana de oportunidad única para cambiar las negativas tendencias del déficit habitacional. Las acciones para usar esa ventana deben iniciar ya. Estas son las 20 estrategias del plan:

1. Modelos Urbanos de Vivienda Social
2. Modelos Rurales de Interés Social
3. Alquiler con Opción a Compra
4. Mejoramiento de Vivienda
5. Ahorro Familiar: AVI, Instituto de Ahorro para la Vivienda
6. Programas de Ahorro, Bono y Crédito
7. Orientar la inversión de remesas para construcción
8. Aumentar y agilizar la inversión privada
9. Mejoramiento Integral de Barrios
10. Programas de Reconstrucción para Futuros Eventos
11. Programas de Vivienda Sostenible
12. Certeza Jurídica para Mercados de Vivienda
13. Registro Único de Vivienda
14. Sistema Nacional de Información de Vivienda
15. Ventanilla Única Nacional
16. Fortalecer al Ente Rector
17. Ordenamiento Territorial
18. Código de Construcción
19. Modernización Municipal
20. Reglamentos Municipales para Proyectos de Interés Social