

borrador
01.ago.2018

Guatemala Metrópoli Innovadora

Brainshop Metropolitano

Julio 2018



Vivienda para todos: ¿Cómo disminuir el déficit habitacional?

Integrantes del grupo:

- Silvia Aldana (Municipalidad de Guatemala)
- Alicia Barrios (Pavinco)
- Frank Carrascoza (Municipalidad de Guatemala)
- Fernando Colmenares (Municipalidad de Guatemala)
- Mishell Grotewold (FUNDESA)
- Jacqeline Morales (PRONACOM)
- Amanda Morán (CEUR)
- Alejandro Rivera (NÁRUM Consult)
- José Antonio Solares (CEMPRO)
- Alejandro Steinmuller (Colegio de Ingenieros)
- Herbert Valle (Municipalidad de Guatemala)

Tabla de Contenido

Introducción.....	1
Cuantificación Tendencial.....	1
Necesidades Habitacionales.....	2
Estructuración de la Demanda.....	3
Tipología e Inversión Pública por Hogar según Demanda.....	5
Propuesta de Localización de la Vivienda.....	5
Financiamiento Vivienda.....	7
Gobernanza.....	9
Actores en el Sector Vivienda.....	10
Bibliografía.....	10

Introducción

En el 2018, se estima que el déficit habitacional de la República de Guatemala asciende a 1,745,374 unidades, de las cuales la mayoría es de tipo cualitativo (81.2%) y resto cuantitativo (18.8%), con una tasa de crecimiento anual del 2.95%. Este problema es agravado por los patrones de urbanización y crecimiento poblacional; el país pasará de un nivel de urbanización del 58.3% al 82.0% en los próximos 50 años y su población se multiplicará por un factor de 1.8 (INE-CELADE 2013). Estas condiciones hacen imperativo el desarrollo de un plan estratégico de vivienda para atender las necesidades de los futuros habitantes de la metrópoli de Guatemala.

El presente documento articula una propuesta a 50 años en el sector vivienda, considerando componentes económicos, sociales, territoriales e institucionales. Se desarrolló en conjunto con los planes estratégicos en otros sectores, dentro del marco del Brainshop Metropolitano, para aportar a la visión integrada de la metrópoli guatemalteca del próximo medio siglo. El plan incluye las dos dimensiones de la vivienda: la tangible - localización en función de las tipologías y necesidades de población, infraestructuras verdes y grises- y la intangible -mecanismos de financiación para hacerla accesible a todos los segmentos socioeconómicos de la sociedad-. El objetivo principal, como el mismo nombre del plan lo indica, es proveer vivienda digna para todos.

Cuantificación Tendencial

El primer paso para afrontar el reto habitacional consistió en dimensionar y caracterizar el problema. Se generaron proyecciones poblacionales y de déficit habitacional para el departamento de Guatemala y todos sus municipios, diferenciando el déficit cualitativo y cuantitativo, asumiendo una reducción en el tamaño familiar del 4.2 al 3.2 a lo largo de los 50 años. Esto último es consistente con los procesos de urbanización alrededor del mundo.



Figura 1. Proyección de déficit habitacional, departamento de Guatemala (2018-2068).
Proyecciones propias utilizando (INE-CELADE 2013), (INE 2016) y (Zea et al. 2013).

La Figura 1 muestra que, de seguir en la trayectoria actual, el déficit habitacional del departamento se multiplicaría en un factor de 4.2 en 50 años, llegando casi a un millón de viviendas. Considerando que hoy en día el déficit del departamento de Guatemala representa únicamente el 12.97% de la carencia a nivel nacional, es evidente que esta es una problemática que demanda acción inmediata.

Realizar la cuantificación tendencial por municipio y tipo de déficit permite identificar, en escala metropolitana, aquellos municipios que demandarán especial atención del plan estratégico de vivienda, así como el énfasis que deberá prestarse a las soluciones habitacionales futuras: mejora vrs unidades nuevas. La Figura 2 ilustra de manera gráfica lo descrito anteriormente y sirve como una herramienta para asistir en la toma de decisiones del presente plan.

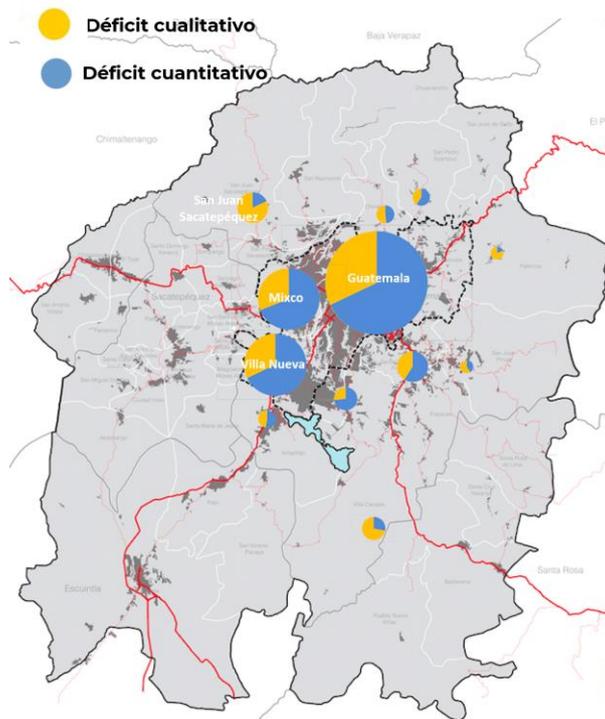


Figura 2. Déficit habitacional cualitativo y cuantitativo por municipio, departamento de Guatemala. El tamaño del círculo es proporcional a la población del municipio.

Necesidades Habitacionales

Para la formulación de este plan estratégico, se calcularon las necesidades habitacionales de los próximos 50 años, representadas gráficamente por el diagrama de cuadrados en la Figura 3. A la fecha, en el departamento de Guatemala se estima que hay 844,522 familias. Algunas de ellas viven en condiciones dignas (cuadrados grises), otras en viviendas que requieren mejoras (cuadrados verdes = déficit cuantitativo) y las últimas necesitan viviendas nuevas (cuadrados azules = déficit cuantitativo). Adicional a las necesidades actuales, claramente se requerirán unidades futuras (cuadrados celestes), no solo por crecimiento poblacional, sino también por las dinámicas de reducción de tamaño familiar mencionadas con anterioridad. Dejando por un lado las viviendas que están en buenas condiciones,

quedan aproximadamente 1.1 millones de viviendas que necesitarán ser atendidas por este plan estratégico.

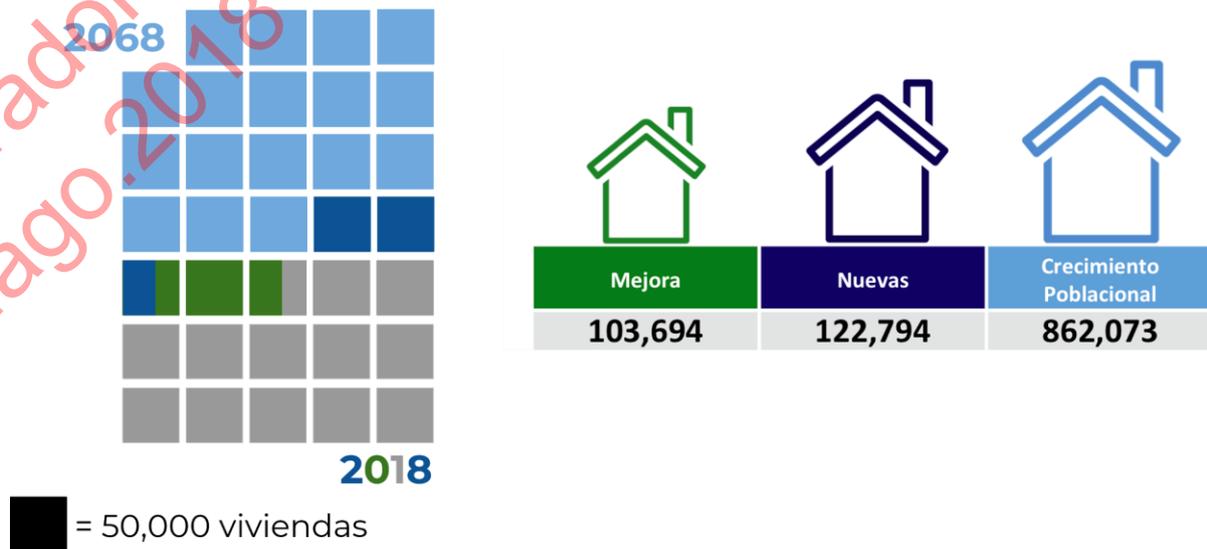


Figura 3. Necesidades habitacionales hasta 2018, departamento de Guatemala.

Para subsanar las 103,694 viviendas que requieren una mejora integral, se estimó una inversión pública total de aproximadamente \$300 millones, la cual, anualizada, se convierte en \$6 millones al año, equivalente al 37% del presupuesto actual del Fondo para la Vivienda -FOPAVI-. Esto, considerando aproximadamente \$3,000 para los trabajos de mejora de cada unidad de vivienda. Los siguientes capítulos se ocupan de las unidades nuevas.

Estructuración de la Demanda

Para determinar cómo afrontar el reto de proveer casi 1 millón de viviendas nuevas en las próximas cinco décadas, equivalente a 20 mil unidades por año, se estructuró y clasificó la demanda de la siguiente manera:

- **Demanda Real:** Consiste en la demanda que está siendo atendida adecuadamente por el mercado, no necesita ayuda estatal más que en la forma de regulación y normativa. Corresponde a familias de nivel socioeconómico (NSE) C2 para arriba.
- **Demanda Potencial:** Consiste en la demanda que requiere mínima ayuda para adquirir una vivienda digna, más que nada en el tema de acceso a financiamiento. Corresponde a familias de NSE C3.
- **Demanda Insolvente:** Consiste en la demanda que requiere subsidios para tener acceso a vivienda digna. Corresponde a familias de NSE D1.
- **No Demanda:** Consiste en la demanda que requiere ayuda total -construcción y tierra- para obtener una vivienda digna. Corresponde a familias de NSE D2.

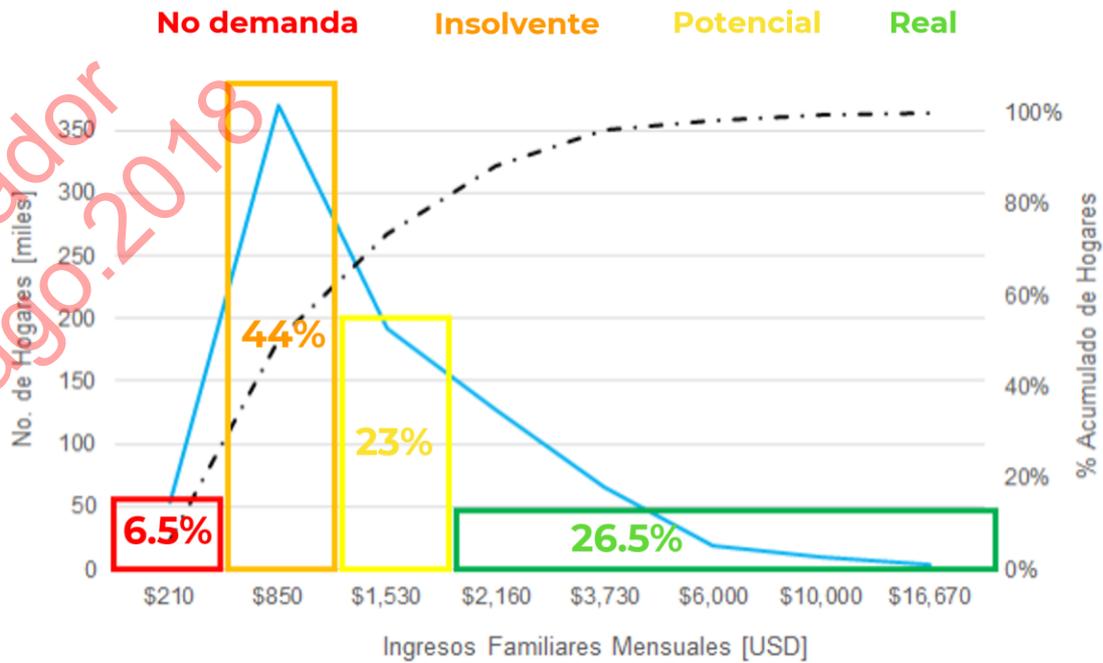


Figura 4. Caracterización de la demanda, Área Metropolitana de Ciudad de Guatemala, 2018 (Prodatos 2016).

Aplicando los porcentajes de cada tipo de demanda, mostrados en la Figura 4, a las necesidades habitacionales identificadas en el capítulo anterior, se obtuvieron los siguientes resultados:



Construir	Subsidiar	Financiar	Regular
27 Ha.	115 Ha.	60 Ha.	104 Ha.
Densidad media	Densidad Alta	Densidad Alta	Densidad media

En resumen, se estima que, anualmente por los próximos 50 años, es requerida una inversión pública de \$91 millones y una demanda de suelo para vivienda de 306 hectáreas. Actualmente el mercado construye entre 6 y 8 mil viviendas al año (Prime IQ 2018), orientadas mayoritariamente a la demanda real y potencial.

Tipología e Inversión Pública por Hogar según Demanda

La estimación de los aportes públicos según los tipos de demanda que se han estructurado y mostrado en el capítulo anterior, se calcularon a partir de la siguiente tipología de vivienda:

Demanda	Tipología (área)	Costo Total	Acción Pública (Inversión Pública) - % sobre costo total	Mecanismos complementarios Financiamiento (público + privado)	Referencia
No demanda	Vivienda unifamiliar (36m ²)	\$9,000	Construir (\$9,000) - 100%	<ul style="list-style-type: none"> * Aporte de las familias en mano de obra y organización social. * Captura de plusvalías * Cesión de suelo para vivienda (desarrollos inmobiliarios) 	
Insolvente	Vivienda uni/multifamiliar (50m ²)	< \$30,000	Subsidiar (\$6,000) - 20%	<ul style="list-style-type: none"> * Aporte de las familias en mano de obra * Créditos colectivos a través de cooperativas (respaldo a través de fondos de garantías) * Incentivos de norma a la construcción privada * Alquiler social * Ahorro programado 	
Potencial	Vivienda uni/multifamiliar (45-60m ²)	< \$60,000	Financiar (\$6,000) - 10%	<ul style="list-style-type: none"> * Incentivos de norma a la construcción privada * Subsidio a la tasa de interés en financiamiento convencional * Alquiler con derecho a compra 	
Real	Vivienda uni/multifamiliar (80m ² +))	\$120,000 (+)	Regular (sin inversión pública)	Accede a través de los mecanismos financieros tradicionales, sin apoyos públicos	

Propuesta de Localización de la Vivienda

La orientación al desarrollo de vivienda en el territorio central de la metrópoli obedece a cuatro criterios, en coordinación con las propuestas planteadas para la movilidad (los ejes de un tren de cercanías y sus principales ciudades destino) y el medio ambiente (áreas de valor medio ambiental).

borrador 01.ago.2018

MCC

METROPOLIS CENTRAL COLABORATIVA GUATEMALA

Mapa elaborado por:
URBANÍSTICA y apoyo urbano

Vivienda orientada al transporte en los 4 ejes donde habrán proyectos de movilidad

Centros urbanos principales

Centros urbanos secundarios

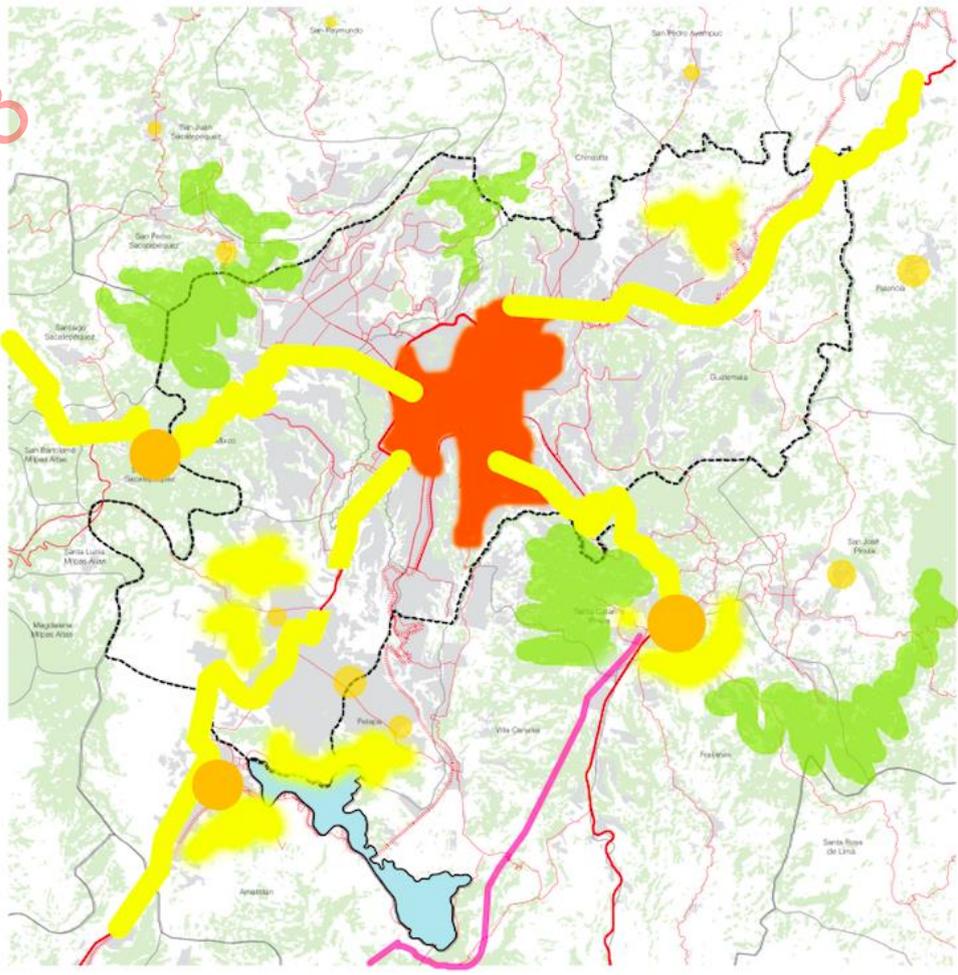
Expansión urbana prevista asociada a Centros urbanos principales

Grandes densidades en la Zona Central

Puesto a disposición para el evento:

GUATEMALA METROPOLI INNOVADORA

GUATEMALA PRONACOM



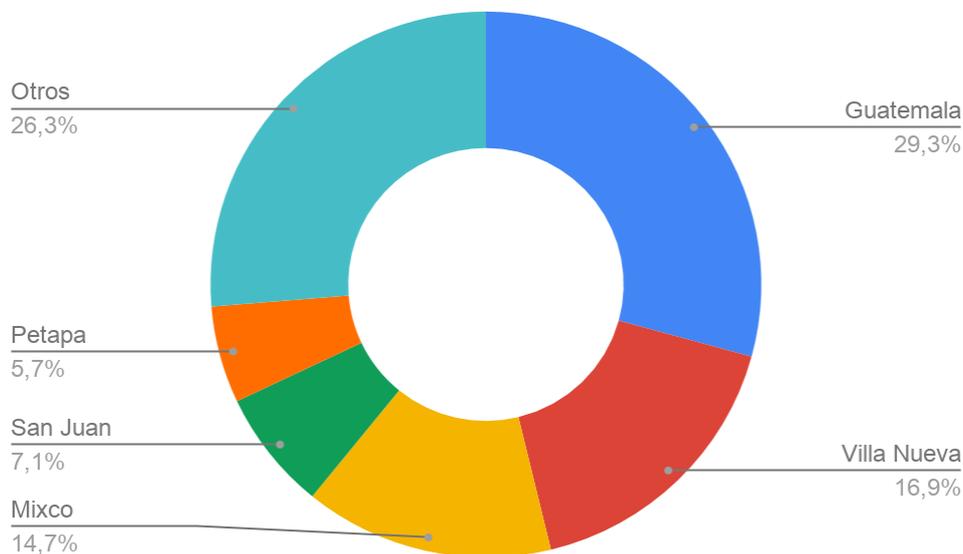
35%	15%	23%	27%	
Densificar ciudad consolidada	Centralidades Emergentes	Vivienda orientada al Transporte de Pasajeros	Crecimiento Natural	Áreas de valor Medioambiental

1. **Densificar la Ciudad Consolidada:** Con la intención de optimizar las zonas servidas con infraestructura y equipamientos, se pretende ampliar la densidad de las principales ciudades (Guatemala, Mixco y Villa Nueva), hasta alcanzar las 70 viviendas por hectárea. Esta acción absorbe el 35% de la demanda proyectada a 50 años. En ellas se prevé la promoción de usos mixtos y mezcla social a través de la dotación obligatoria de vivienda orientada a poblaciones con dificultades de acceso.
2. **Centralidades Emergentes:** Ciudades con crecimiento importante y que se prevé sean terminales de los ejes del tren de cercanías (Santa Catarina Pinula y Amatitlán), así como la sede propuesta para el parque Bio Tecnológico (San Lucas Sacatepéquez). Las densidades sugeridas para estas localizaciones oscilan entre 50 y 70 viviendas por hectárea, con lo que absorberían el 15% de la demanda estimada

a 2068. Se considera factible implementar captura de plusvalías como mecanismo para lograr la inclusión social.

3. **Vivienda orientada al Transporte de Pasajeros:** A manera de garantizar la demanda que haga viable y sostenible el tren de cercanías, se propone orientar el 23% de las nuevas viviendas demandadas a futuro en torno a las estaciones de tren proyectadas a razón de 12,000 viviendas (aproximadamente 38,000 personas) por estación. Con ello se consigue un mínimo de 300,000 personas por eje de tren. En estas localizaciones se prevé la implementación de densidades medias (50 viviendas por hectárea), usos principalmente residenciales con acceso a servicios y equipamientos complementarios y el uso de instrumentos como incentivos a la norma para la inclusión de demanda potencial a través de la oferta de mercado.
4. **Crecimiento Natural:** El 27% restante de la demanda proyectada se prevé sucederá por crecimiento natural de los municipios, distribuido según la gráfica a continuación. Excepto por las ciudades principales y las centralidades emergentes, se sugiere la promoción de densidades bajas, usos mixtos e incentivos de norma y captura de plusvalías para la mezcla social.

Distribución de la Población en el Departamento de Guatemala

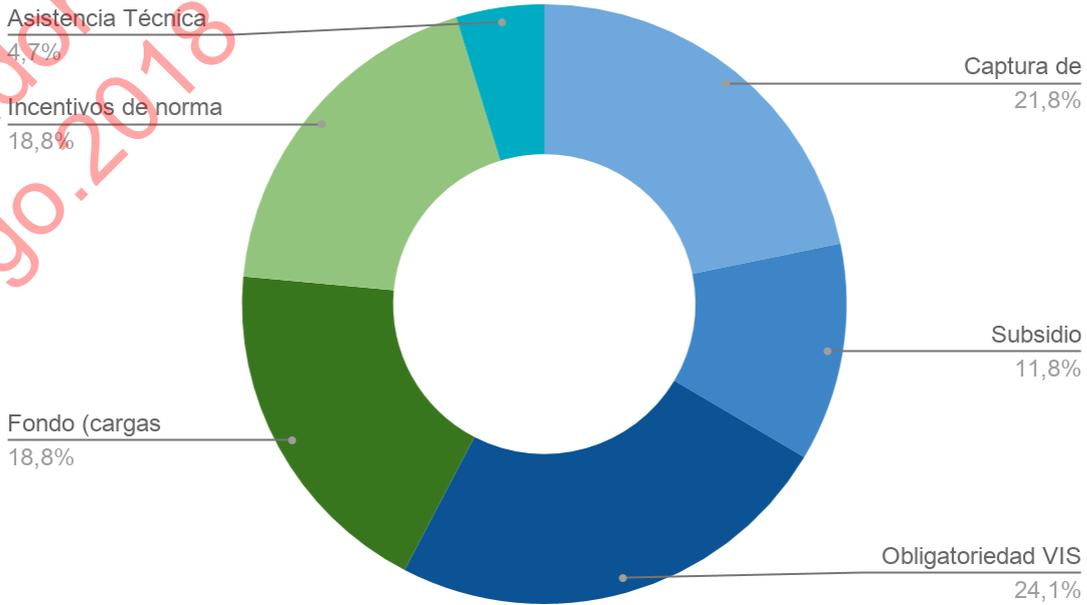


Financiamiento Vivienda

Para el financiamiento, particularmente de los \$91 millones que son necesarios anualmente como inversión pública, se propone el siguiente esquema e instrumentos:

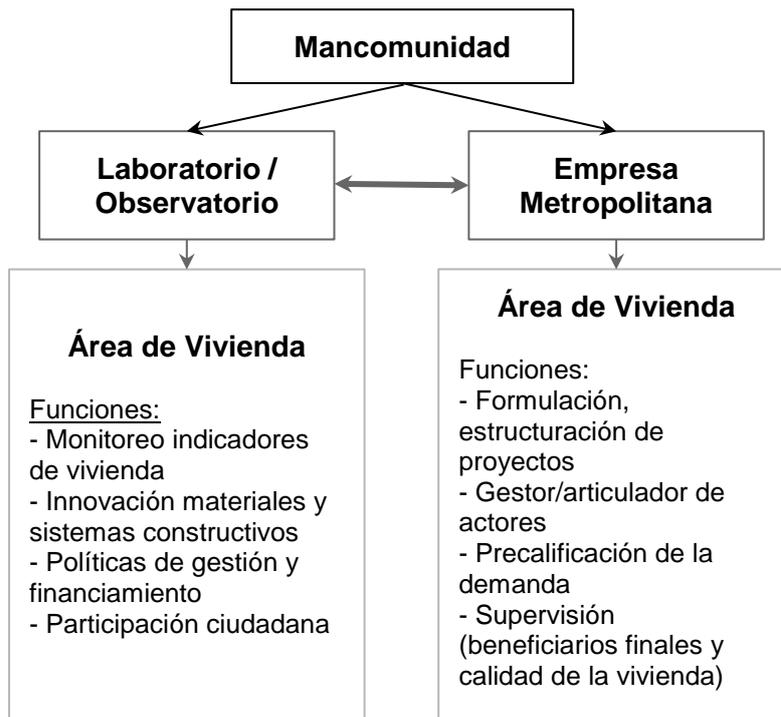
Instrumento	Participación en el esquema	Monto estimado (en millones de dólares)	Descripción
Cargas urbanísticas	7%	6	Al cargar a todos los desarrollos inmobiliarios del Área Metropolitana con un 10% de suelo para vivienda de interés social, se estima que se podría obtener suelo bien localizado y servido por un valor aproximado de \$70/m2
Captura de plusvalías	20%	18,5	Con la captura del valor creado por el proceso de urbanización e introducción de servicios, se estima que se puede cubrir el 20% de la necesidad de los fondos de inversión pública
Subsidio	11%	10	Este monto equivale al presupuesto actual del Fondo para la Vivienda (\$16millones), menos el monto que se reserva para atender la mejora habitacional y que equivale a \$6millones de dólares
Obligatoriedad VIS (35%)	23%	20,5	Se estima que si se carga con un 35% de vivienda de interés social (orientada a la demanda insolvente), todos los desarrollos destinados a la demanda potencial y real, se cubriría cerca del 25% de la demanda total a futuro y la inversión pública que ésta requiere.
Fondo (cargas fiscales)	18%	16	Hace referencia a iniciativas en curso para poder obtener efectivamente el impuesto al cemento y otras cargas fiscales con las cuales se estima igualar el presupuesto actual del FOPAVI
Incentivos de norma	18%	16	Incentivos a la construcción privada (edificabilidad ampliada, exención del requisito de estacionamientos dentro de un radio cercano al transporte público). Algunos ejercicios permiten estimar que este tipo de incentivos pueden llegar a duplicar el subsidio actual provisto por el Estado. En este ejercicio, se utiliza una cifra conservadora en la que se equipara al subsidio del FOPAVI
Asistencia Técnica	4%	4	Se refiere a la movilización del recurso humano de Gobiernos Locales a disposición de grupos organizados en torno a la vivienda (asociaciones, cooperativas, entre otros) para asistirles en la estructuración de sus proyectos de vivienda.
TOTALES	100%	91	

Esquema de Financiamiento



Gobernanza

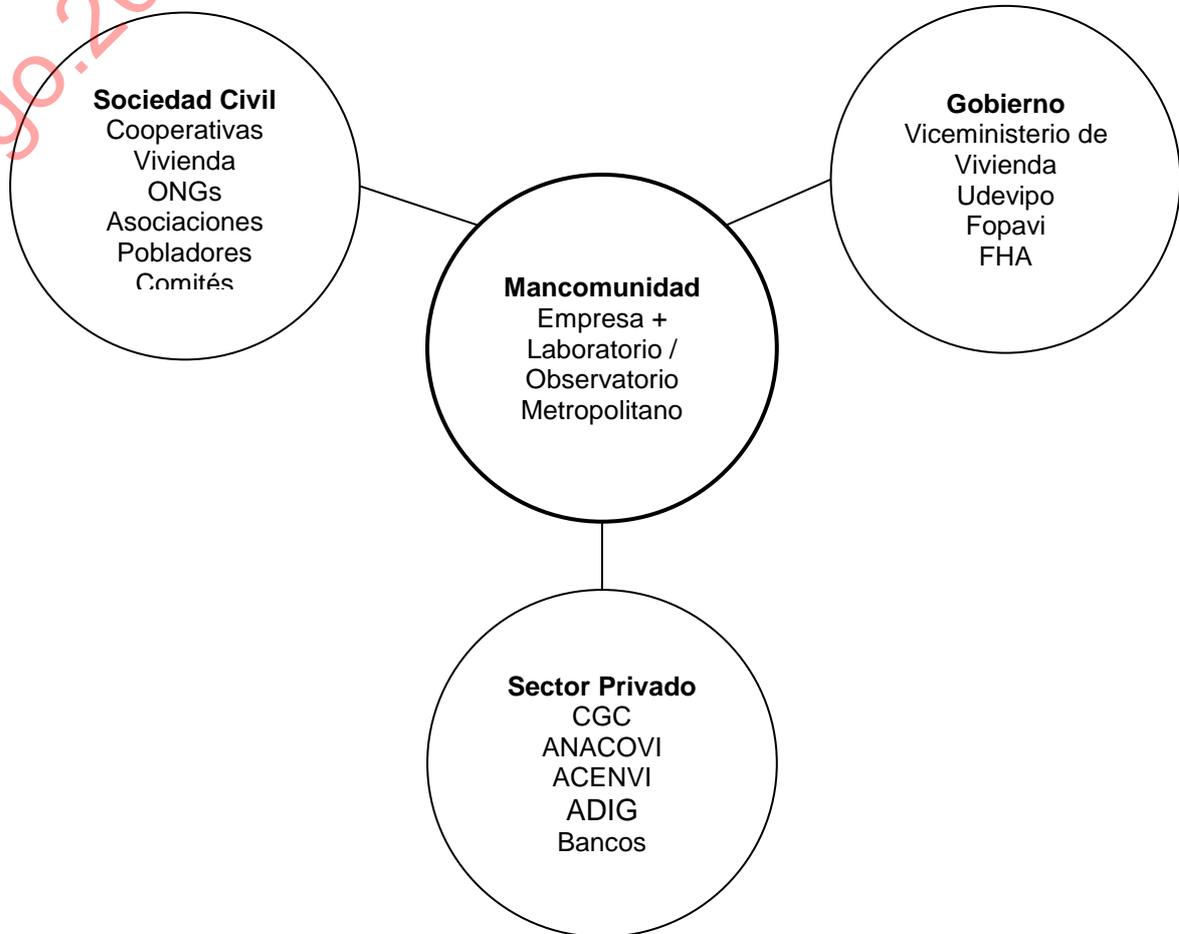
En cuanto a la implementación de la propuesta planteada en este documento y en sintonía con una de las alternativas sugeridas para la gobernanza de la metrópoli dentro del marco de este Brainshop, se formula la siguiente estructura de gestión para la vivienda en el área de estudio:



Esta propuesta se desarrolla dentro del marco institucional que ya participa en el sector vivienda detallado a continuación, pero dejando un rol importante de articulación y gestión

del territorio a la Empresa Metropolitana a través de su Área de Vivienda, que a su vez se mantiene actualizada sobre las dinámicas y problemáticas de la metrópoli a partir del trabajo de investigación y monitoreo del Laboratorio/Observatorio Metropolitano.

Actores en el Sector Vivienda



Bibliografía

INE, 2016. Proyección de Población Urbano-Rural 2016-2020. *Instituto Nacional de Estadística*.

INE-CELADE, 2013. Estimaciones y proyecciones de población a largo plazo 1950-2100: Revisión 2013, Guatemala. *Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía*.

Prime IQ, 2018. Conferencia: Perspectivas del Sector Inmobiliario para el 2018. *Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios de Guatemala -ADIG-*.

Prodatos, 2016. Estudio de Demanda Habitacional 2017. *Asociación Nacional de Constructores de Viviendas -ANACOVI-*.

Zea, M.A., Llarena, R. & Velasco, O., 2013. Actualización del Déficit Habitacional en Guatemala. *Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda -CIV-*.