

Anuario de la vivienda de América Latina y el Caribe

2025

Este documento ha sido publicado bajo la Presidencia Ejecutiva de Sergio Díaz-Granados y la Vicepresidencia Corporativa de Programación Estratégica de Christian Asinelli

Gerencia de Desarrollo Territorial Sostenible
Julián Suarez, gerente

Dirección de Hábitat y Movilidad Sostenible
Emil Rodríguez Garabot, director

Coordinación y edición CAF
Pablo Lopez, ejecutivo senior
Mariana Poskus, ejecutiva principal
Amparo Arteaga, ejecutiva principal

Coordinación y edición
Instituto Lincoln de Políticas del Suelo
Luis Felipe Quintanilla Tamez, analista de políticas
Stephanie Sosa, editora

Gestión editorial
Dirección de Comunicación Estratégica de CAF

Revisión editorial y corrección de estilo
Claudia Magalhães Eloy
Helena Bellan
Heather Dubnick Publishing, Research, and Editorial Services

Por parte del Instituto Lincoln de Políticas de Suelo, este documento ha sido publicado bajo la Presidencia Ejecutiva de George W. McCarthy,.

Jefatura de Programas
Instituto Lincoln de Políticas de Suelo
Enrique Silva, jefe ejecutivo de programas

Gerencia de Programa Salud Fiscal Municipal
Instituto Lincoln de Políticas de Suelo
Luis Felipe Quintanilla Tamez, gerente de programa y analista senior de políticas

Diseño y maquetación
Estudio Bilder / Buenos Aires

Fotografías
Banco de imágenes de CAF
Johnny Miller (portada y páginas 4, 10, 30, 104, 142, 156)
Loi Furhoff (página 16)

Copyright © 2025 Corporación Andina de Fomento © Instituto Lincoln de Políticas de Suelo

Las ideas y los planteamientos contenidos en la presente edición son de exclusiva responsabilidad de su autor y no comprometen la posición oficial de CAF ni del Instituto Lincoln de Políticas de Suelo. Los términos empleados y la presentación de los datos que en ella aparecen no implican toma alguna de posición por parte de CAF en cuanto al estatuto jurídico de los países, territorios, ciudades o regiones ni respecto de sus autoridades, fronteras o límites.

Acceso abierto bajo la licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional (CC-BY-NC-ND 4.0). Para ver una copia de esta licencia, visite <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0>



Esta publicación debe citarse como:

Anuario de la Vivienda en América Latina y el Caribe. CAF -Banco de desarrollo de América Latina y el Caribe- e Instituto Lincoln de Políticas de Suelo, 2025. Número 02, Diciembre 2025.

Anuario de la vivienda de América Latina y el Caribe

2025





Presentación de CAF

El acceso a una vivienda adecuada sigue siendo una de las fronteras más determinantes para el desarrollo y la equidad en América Latina y el Caribe. La vivienda no es solo un techo: es una puerta de entrada —o de exclusión— a oportunidades económicas, sociales y ambientales que se arrastran de generación en generación. Tal como lo destacó la edición 2022 del **Reporte de Economía y Desarrollo (RED) “Desigualdades heredadas”** de CAF – banco de desarrollo de América Latina y el Caribe, avanzar decididamente en el acceso a una vivienda adecuada constituye una de las palancas más poderosas para reducir desigualdades estructurales. Resolver el déficit habitacional no es únicamente una meta sectorial; es un imperativo de equidad intergeneracional y un paso crítico para construir una región más cohesionada, próspera e inclusiva.

En este sentido, en un contexto de profundas transformaciones urbanas, CAF reafirma su compromiso de acompañar a los países de la región en la construcción de soluciones sostenibles que integren vivienda, territorio y bienestar. Promover políticas basadas en evidencia es una condición esencial para avanzar hacia ciudades más inclusivas y resilientes.

Es por ello que la segunda edición del *Anuario de la vivienda* ratifica la continuidad de un esfuerzo que consideramos vital para el fortalecimiento de las políticas habitacionales en la región. Consolidar este instrumento y darle proyección en el tiempo es clave para generar una base de conocimiento comparativo que permita a los países evaluar avances, identificar desafíos y diseñar estrategias de mayor impacto. A través de información rigurosa y actualizada, el *Anuario* ofrece una mirada profunda sobre la realidad habitacional y, en particular, sobre los desafíos de la informalidad urbana, una de las expresiones más persistentes de la desigualdad territorial.

Para CAF, este esfuerzo trasciende la recopilación de datos: se trata de fortalecer la capacidad de los gobiernos, los mercados y las comunidades para diseñar políticas que conecten el conocimiento con la acción. Desde líneas de financiamiento innovadoras hasta programas de cooperación técnica, buscamos que cada hallazgo del *Anuario* se traduzca en decisiones que amplíen las oportunidades de vivienda digna y desarrollo local.

La alianza con el Instituto Lincoln de Políticas de Suelo es un ejemplo concreto de cómo el trabajo colaborativo entre instituciones puede potenciar el impacto del conocimiento en la región. Juntos, seguimos construyendo una base común de información y aprendizaje que sirva como plataforma para políticas públicas más justas, sostenibles y orientadas al bienestar de las personas.

Sergio Díaz-Granados

Presidente Ejecutivo

CAF -banco de desarrollo de América Latina y el Caribe-

Presentación del Instituto Lincoln de Políticas de Suelo

El Instituto Lincoln de Políticas de Suelo se complace en presentar, junto con CAF – Banco de Desarrollo de América Latina y el Caribe, la segunda edición del *Anuario de la vivienda de América Latina y el Caribe 2025*. Este esfuerzo reafirma el compromiso de ambas instituciones con el fortalecimiento de la base estadística y analítica del sector de vivienda en la región, brindando información comparable y actualizada para orientar políticas públicas que fomenten ciudades más equitativas, sostenibles e inclusivas.

El *Anuario 2025* consolida y amplía el esfuerzo iniciado en la primera edición, lanzada en la Asamblea del MINURVI en 2024. En esta nueva entrega, se incorporan los países Barbados, Honduras y Paraguay, alcanzando un total de 15 países con perfiles estadísticos comparables, lo que enriquece la base de datos regional y refuerza su utilidad como herramienta de análisis y toma de decisiones. Además, la plataforma digital del *Anuario* ha sido fortalecida, integrando mejoras tecnológicas que facilitan la consulta, descarga y visualización de indicadores, con plena transparencia y acceso abierto a las fuentes y metodologías empleadas.

El tema destacado de esta edición aborda uno de los desafíos urbanos más persistentes de América Latina: la vivienda informal y su relación con las políticas de uso del suelo y la planificación urbana. La informalidad habitacional refleja profundas tensiones entre la oferta de suelo urbanizado, los marcos normativos restrictivos y la capacidad institucional de los gobiernos locales. Analizar sus causas estructurales y respuestas innovadoras en distintos países permite avanzar hacia estrategias más integrales de gestión del suelo, planificación flexible y acceso asequible a la vivienda.

Reafirmamos nuestro compromiso de promover el conocimiento sobre el valor del suelo y su papel en la equidad urbana. Como parte de tal empeño, este *Anuario* busca consolidarse como una herramienta de referencia para gobiernos, investigadores y actores del mercado que trabajan por ofrecer vivienda digna y mayor integración social en nuestras ciudades latinoamericanas. Los datos y análisis aquí reunidos no solo permiten comprender mejor la realidad habitacional de la región sino también identificar oportunidades de transformación urbana que integren el suelo, la vivienda y la inclusión en una agenda común de desarrollo.

George W. McCarthy

Presidente y Director Ejecutivo

Instituto Lincoln de Políticas de Suelo

Presentación del Anuario 2025

Es un privilegio para todos los que participaron en su construcción presentar esta segunda edición del *Anuario de la vivienda de América Latina y el Caribe*. La continuidad de este *Anuario* reafirma el compromiso de CAF -banco de desarrollo de América Latina y el Caribe- y el Instituto Lincoln de Políticas de Suelo de seguir brindando al sector de vivienda de la región, datos y análisis consistentes y siempre actualizados, para contribuir a combatir el déficit y el desarrollo sostenible del mercado de vivienda asequible en la región.

Entre la primera edición —lanzada en diciembre del año pasado en la Asamblea del MINURVI, en Belém, Brasil— y esta, se han generado muchos aprendizajes y mejoras. Hubo un gran desarrollo tecnológico para mejorar la fiabilidad entre la recolección de datos y su sistematización, y para proporcionar más y mejores herramientas de consulta a los usuarios. El usuario podrá, a partir de ahora, no solo filtrar más fácilmente las variables de interés, sino acceder también a las fuentes, notas explicativas y metodológicas, en una apertura de total transparencia. La aplicación web del *Anuario*, que permite acceder libremente a las herramientas de consulta de la base de datos y generación de gráficos se encuentra en <https://anuarioviviendalac.com/>

Además, buscando una constante expansión de los perfiles de países que integran el *Anuario*, la presente edición suma a los 12 países de la primera edición —**Argentina, Brasil, Chile, Colombia, Costa Rica, El Salvador, Ecuador, México, Panamá, Perú, República Dominicana y Uruguay**— 3 nuevos —**Barbados, Honduras y Paraguay**— alcanzando así un total de **15 países**.

El conjunto de variables e indicadores permanece sin cambios: son 261 que cubren 13 dimensiones —macro (economía y demografía), mercado de vivienda, sistema de financiación, fondeo, crédito hipotecario para las familias, crédito para la producción, micro financiación de vivienda, subsidios y asequibilidad, informalidad, mercado de suelo, cuestiones fiscales, inclusión por género y raza, sostenibilidad—. Además de este importante conjunto de variables, todas disponibles para ser descargadas, la publicación presenta informes con análisis muy relevantes sobre el sector para cada uno de los 15 países, asimismo análisis regionales, reflexiones sobre los principales desafíos y oportunidades y estudios de caso.

Este *Anuario* sigue así buscando constituir una fuente de información amplia y confiable, una herramienta de consulta para los gobiernos y diversos actores privados que necesiten o deseen comprender mejor y actuar de manera más eficiente en el sector en la región.

Así como en la primera edición, los datos compilados y presentados se refieren al año anterior —2024— pudiendo ser retroactivos hasta tres años, cuando la información no esté disponible para el año, como en caso de datos censales o de encuestas. Esos casos se encuentran identificados con la fecha específica en la nota vinculada al dato, para conocimiento del usuario. Las cifras monetarias siempre se presentan en dólares estadounidenses para fines de comparabilidad y se incluye una tabla de tipos de cambio para (re)convergencia con las monedas de cada país. Datos no encontrados son marcados con N/E, y los no aplicables —sea porque la cuestión a que se refiere la variable no existe o depende de otra variable no existente— con N/A.

Aunque el proceso de recopilación aún enfrenta desafíos, ya que parte de las variables buscadas aún no están consolidadas y disponibles en los países, ya se observó un avance importante en este aspecto, con un llenado promedio ampliado a un 84 % del total de las variables entre los 12 primeros países y de un 63 % para los 3 nuevos. Continúa, de esta manera, la necesidad de seguir estimulando la producción y disponibilidad de estadísticas para el sector, propuestas en la concepción del *Anuario*.

La conceptualización metodológica que define cada variable busca asegurar que los datos presentados no solo sean plenamente comprendidos por los usuarios, sino garantizar un proceso de recolección armonizado, que permita utilizar los datos de manera comparativa entre países. Como se mencionó en la edición anterior, para una parte importante de las variables esa conceptualización está ya armonizada con la base global Hofinet/EMF. Sin embargo, el usuario debe siempre tener en cuenta los efectos compositivos de las variables para fines de estudios comparativos, ya que comprometen, en parte, las comparaciones perfectamente simétricas, además de las diferencias de los marcos regulatorios y tributarios de cada país sobre los resultados de cada variable y/o indicador.

La presente publicación, se organiza en cuatro secciones:

- Sección introductoria, que presenta el panorama actual del sector vivienda en la región, a partir de la síntesis de estadísticas y análisis producidos para cada país, y reflexiona sobre la informalidad, el tema que aparece destacado en esta edición. Con el fin de promover una mejor interpretación de los resultados presentados, esta sección también incluye un conjunto de definiciones básicas utilizadas.
- Panorama del mercado de vivienda en informes para cada uno de los 15 países, con análisis descriptivos basados en los datos recopilados.
- Estadísticas organizadas en tablas sectoriales para el conjunto de países.
- Sección final que ofrece una mirada al futuro, presentando una reflexión sobre los desafíos y oportunidades más importantes, además de estudios de casos seleccionados.

Finalmente destacamos los comentarios y retroalimentaciones muy positivos recibidos hasta ahora de los usuarios de la base de datos y lectores de la primera edición. Esto nos anima aún más a continuar con este proyecto, y a seguir evolucionando. En ese sentido, invitamos a todos y todas a enviar críticas y contribuciones en cualquier momento a admin@anuarioviviendalac.com.



Índice

13 — Equipo de trabajo

16 — 1.Introducción a la región

17 — Definiciones básicas adoptadas

19 — Panorama regional de la vivienda en América Latina y el Caribe 2024

27 — Informalidad habitacional: el rol del acceso al suelo y al financiamiento

30 — 2.Informes analíticos de los países

32 — Argentina

36 — Barbados

40 — Brasil

45 — Chile

49 — Colombia

54 — Costa Rica

59 — Ecuador

64 — El Salvador

68 — Honduras

75 — México

81 — Panamá

86 — Paraguay

90 — Perú

94 — República Dominicana

100 — Uruguay

104 — 3.Estadísticas por tema

106 — Tabla 1: Estadísticas macroeconómicas

107 — Tabla 2: Estadísticas demográficas y de los hogares

108 — Tabla 3: Estadísticas del mercado de trabajo y de los ingresos

109 — Tabla 4: Stock y déficit de viviendas

110 — Tabla 5: Estadísticas de producción de vivienda

111 — Tabla 6: Estadísticas de financiación de la producción de vivienda

113 — Tabla 7: Estadísticas de transacciones y precios de vivienda

115 — Tabla 8: Estructura del sistema de financiación hipotecario

117 — Tabla 9: Reglamentación de la financiación hipotecaria y garantías

119 — Tabla 10: Fuentes para fondeo del crédito hipotecario para las familias

121 — Tabla 11: Portafolios de crédito hipotecario para las familias

123 — Tabla 12: Crédito hipotecario contratado con las familias durante el año

124 — Tabla 13: Demás condiciones del crédito hipotecario

125 — Tabla 14: Subvenciones al crédito hipotecario

126 — Tabla 15: Subvenciones al alquiler y a las microfinanzas de vivienda

127 — Tabla 16: Asequibilidad

128 — Tabla 17: Microfinanciación de vivienda

130 — Tabla 18: Principal agente de microfinanciación de vivienda

131	—	Tabla 19: Mercado de suelo. Reglamentación y estrategias
133	—	Tabla 20: Mercado de suelo. Costos
134	—	Tabla 21: Estadísticas de producción de vivienda
136	—	Tabla 22: Política de vivienda e inversión pública
137	—	Tabla 23: Dimensión fiscal. Impuestos y tarifas
139	—	Tabla 24: Dimensión fiscal. Exenciones y deducciones
140	—	Tabla 25: Sostenibilidad

142 — **4. Mirando hacia adelante**

143	—	Desafíos y oportunidades para el desarrollo del sector de vivienda
144	—	Estudios de caso
145	—	Innovación en Autoconstrucción Asistida en Honduras
148	—	Procesos de reurbanización —en modelo integrado— en la Ciudad de Buenos Aires: Barrio 20, Rodrigo Bueno y Playón de Chacarita
151	—	Intervención del modelo cooperativista de vivienda por ayuda mutua en mesones del Centro Histórico de San Salvador

156 — **5. Anexos**

157	—	Anexo 1. Sobre los vacíos de datos
158	—	Anexo 2. Listado de tipos de cambio
159	—	Anexo 3. Listado de variables y notas metodológicas
177	—	Anexo 4. Listado de acrónimos y siglas
187	—	Anexo 5. Referencias bibliográficas

Equipo de trabajo

Coordinación general

Claudia Magalhães Eloy

Autora de la columna de ALC en el Housing Finance International Journal del International Union for Housing Finance (IUHF); consultora experta en financiación, política de vivienda y subsidios para ONU-Habitat y el Banco Interamericano, con trabajos anteriores para el Banco Mundial, GIZ, además de fundaciones y cámaras de la construcción. Coordinó la sección de financiación y subsidios del Plan Nacional de Vivienda de Brasil en 2008 y desarrolló su análisis ex post en 2022. Integra hoy el equipo del Instituto de Investigación Económica Aplicada (IPEA, por sus siglas en portugués) en el desarrollo del nuevo Plan Nacional de Vivienda 2025-2040.

Listado de consultores por país

Argentina

Iván Kerr

Abogado (Universidad de Buenos Aires), con maestría en derecho empresario (Universidad Austral). Fue director del Instituto de Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires entre los años 2011 y 2015, secretario de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Nación y presidente del Programa de Crédito Argentino (PROCREAR), entre 2015 y 2019. Actualmente es consultor internacional en temas de desarrollo urbano y vivienda y coordinador del área de Vivienda y Ordenamiento Territorial de la Fundación Pensar.

Federico Jorge González Rouco

Graduado en Economía de la Pontificia Universidad Católica Argentina con estudios de posgrado en la misma institución y de maestría en políticas públicas en el Instituto Torcuato Di Tella. Ha trabajado, tanto desde el sector público como el privado, en el asesoramiento y diseño de instrumentos de acceso a la vivienda. Escribió tres libros sobre política de vivienda.

Barbados

Kelly G. Hunte

Profesional experimentada en vivienda y desarrollo urbano con más de 20 años de trayectoria. Posee una maestría en Planificación del Desarrollo Urbano por el University College de Londres. Ha desempeñado cargos de alta dirección en el sector público de Barbados, con enfoque en vivienda y desarrollo urbano. Fue Punto Focal de Barbados para Hábitat III y ONU-Hábitat durante más de diez años y se desempeñó como directora en la Junta de la Comisión de Desarrollo Urbano.

Jeremy Stephen

Tiene amplia experiencia en capital privado y consultoría económica en la región y en Barbados. Es expresidente de la Sociedad de Economía de Barbados y sus principales especialidades de consultoría incluyen asesoría corporativa, due diligence financiero, análisis económico y economía de las criptomonedas. Además, es piloto comercial multimotor certificado por la FAA. Ha impartido clases de Banca y Finanzas en la Universidad de las Indias Occidentales – Campus Cave Hill.

Brasil

Henrique Bottura Paiva

Economista graduado por la Universidade de São Paulo (USP) (2008), con doctorado en economía por la Universidad de Brasília (2025), que incluyó un período de investigación en la Freie Universität Berlin (2023-2024). Posee una maestría en economía por la Universidad de Brasília (2021) y un máster en economía internacional y del desarrollo por la Hochschule für Technik und Wirtschaft – Berlin (2012), universidades en las que también se desempeñó como docente. Especializado en macroeconomía y economía del desarrollo, con énfasis en políticas sociales, crecimiento y distribución, en paralelo a sus actividades académicas actúa como consultor en organizaciones internacionales y nacionales desde 2009.

Chile

Slaven Razmilic Burgos

Economista de la Universidad Católica de Chile y máster en desarrollo urbano del Massachusetts Institute of Technology. Experiencia en investigación académica y aplicada en economía urbana, mercado inmobiliario, regulación y descentralización. Con etapas en el sector privado, público y en la academia: en la Cámara Chilena de la Construcción, la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios, el Centro de Estudios Públicos, la Universidad Católica y Adolfo Ibáñez, además de los Ministerios de Hacienda y de Vivienda y Urbanismo en distintas administraciones.

Colombia

Maria Cristina Rojas Eberhard

Arquitecta con especialización en economía de la Universidad de los Andes, Colombia, y maestría en planificación y desarrollo urbano de la University College de Londres – Bartlett Development Planning Unit (UCL-DPU) de Inglaterra. Fue becaria de JICA, trabajó en el Ministerio de Vivienda de Colombia y en la Secretaría de Planeación de Bogotá. Consultora de instituciones públicas de Colombia y de LAC, del Instituto Lincoln de Políticas de Suelo, del Banco Interamericano de Desarrollo y del Banco Mundial en instrumentos de gestión del suelo, financiamiento del desarrollo y planeación urbana.

Adriana Ivonne Cárdenas

Economista, con maestrías en economía (Universidad Nacional de Colombia), política pública (Universidad de Tokio) y especialista en derecho urbano (Universidad del Rosario). Ha trabajado en entidades públicas y privadas de Colombia, como especialista en políticas de vivienda y desarrollo urbano, y en el Banco Mundial en la implementación de instrumentos de captura de valor y gestión del suelo.

Costa Rica

Dania Chavarría Núñez

Licenciada en arquitectura de la Universidad de Costa Rica. Maestría en diseño urbano y maestría en vivienda y equipamiento social del posgrado de arquitectura de la UCR. Docente e investigadora de la Escuela de Arquitectura de la UCR desde el año 2010, maestría en administración de proyectos, en tesis. Directora del posgrado en arquitectura de la Universidad de Costa Rica del 2020 a la fecha y actual presidenta de la Junta Directiva del Colegio de Arquitectos de Costa Rica 2024-2026. Directora y vicepresidenta de la Junta Directiva del Banco Hipotecario para la Vivienda (BANHVI) del 2015 al 2022. Estudios Complementarios en política urbana, gestión de proyectos urbanos integrales, mercados informales de suelo y regularización de asentamientos informales.

Alexander Sandoval Loría

Máster en administración de empresas con énfasis en finanzas internacionales, licenciatura de administración de empresas con énfasis en banca y finanzas del Instituto Tecnológico de Costa Rica y en Gerencia de Proyectos, capacitación sobre desarrollos inmobiliarios impartidos por el INCAE. Docente de la Escuela de Administración de Empresas de la Universidad de Costa Rica y de la Universidad Estatal a Distancia. 22 años laborados en Mutuales de Ahorro y Préstamo y Banco Hipotecario de la Vivienda, entidades del Sistema Financiero Nacional de Vivienda de Costa Rica. Seis años como gerente general de Mutual Sociedad de Fondos de Inversión. Actual asesor independiente de empresas privadas.

Ecuador

Jessenia Cazco

Ingeniera en Finanzas (ESPOCH), magíster en Mercadotecnia (ESPE) y especialista en Microfinanzas (UTE). Experta en análisis de datos, elaboración de informes y estudios de caso; ha liderado proyectos de investigación de mercados, inteligencia de negocios e innovación financiera en cargos de gerencia y alta dirección. Autora del Anuario de Vivienda LAC 2023 y colaboradora de la edición 2024, con publicaciones sobre inclusión financiera y sostenibilidad, y ponencias internacionales en CAF, BID, Hábitat, entre otras.

El Salvador

Edgar Alexander Renderos Pineda

Arquitecto (Universidad Centroamericana, El Salvador), máster en urbanismo, planificación y diseño urbano y doctor en arquitectura con énfasis en vivienda y hábitat contemporáneos (US, España). Docente titular, investigador y director de la carrera de arquitectura en la Universidad Centroamericana José Simeón Cañas y consultor con más de 12 años de experiencia para instituciones relacionadas al hábitat, vivienda, políticas públicas y planificación urbana nacionales e internacionales.

Honduras

Héctor Alcides Figueroa Escobar

Economista con especialización en demografía social y doctor en ciencias del desarrollo humano. Actualmente se desempeña como director del Instituto de Investigaciones Sociales, profesor titular e investigador en la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad Nacional Autónoma de Honduras. Cuenta con una sólida trayectoria en las siguientes áreas: Análisis socioeconómico y sociodemográfico referente al sector vivienda. Amplia experiencia en el procesamiento e interpretación de datos socioeconómicos, orientados a identificar tendencias y apoyar procesos de toma de decisiones informadas.

México

Claudia Castillo Aguilar

Especialista en eficiencia energética, sostenibilidad y financiamiento verde en el sector construcción. Durante más de una década ha colaborado estrechamente con actores estratégicos como SEDATU, CONAVI, INFONAVIT, GIZ, COSUDE, WB, IFC, BID, KfW, SHF, BIM, entre otros, en el diseño e implementación de marcos técnicos, regulatorios y financieros que impulsan la descarbonización del sector edificación. Desde CCASAGUI lidera proyectos que movilizan recursos y conocimiento, integrando la vivienda sostenible en la competitividad urbana y en la transición hacia economías bajas en carbono en América Latina.

Ernesto Infante Barbosa

Economista y especialista senior en finanzas sostenibles e inclusivas en el Banco Mundial, con más de 18 años de experiencia en América Latina y el Caribe. Fue consultor senior en IFC, asesor del gobernador de BANXICO en transición verde y cofundador del programa ECOCASA en SHF. Lideró la coordinación técnico-operativa de la Taxonomía Sostenible de México, primera en integrar objetivos ambientales y sociales. Su trabajo impulsa inclusión financiera, vivienda sostenible y la movilización de capital público-privado hacia inversiones climáticas.

Panamá

Carlos Antonio Solís-Tejada

Arquitecto con amplia experiencia en planificación urbana, política de vivienda y administración pública, con conocimientos en investigación del mercado inmobiliario y valoración de propiedades. Posee una maestría de la London School of Economics. Su carrera incluye roles clave en Panamá en los sectores público y privado, como subdirector de planificación urbana para el Municipio de Panamá y actualmente como Senior Strategic Researcher en Savitat. También es profesor adjunto en la Universidad de Panamá.

Paraguay

Consultora Mentu

El trabajo fue desarrollado por la Unidad de Economía de Mentu. Mentu es una consultora paraguaya que ofrece servicios de asesoría económica, desarrollo organizacional y estrategia empresarial, con énfasis en sostenibilidad e impacto social. Acompaña a empresas, instituciones públicas y organizaciones sociales en procesos de transformación, fortaleciendo la gestión del talento, la innovación y la toma de decisiones estratégicas. También desarrolla proyectos de políticas públicas, valor público y programas de formación ejecutiva.

Perú

Francisco Javier Caro Calderón

Profesional con más de 30 años de experiencia en el sector público y privado, especializado en el desarrollo del mercado inmobiliario y la promoción de vivienda social. Ha ocupado diversos cargos de dirección, se ha desempeñado como gerente comercial en varias desarrolladoras inmobiliarias. En el sector público, fue viceministro de Vivienda y Urbanismo. Actualmente, se dedica a la consultoría, estructuración y gestión en proyectos de vivienda social y al impulso del mercado inmobiliario. Es Ingeniero Industrial, con un MBA en ESAN y estudios en gerencia comercial y marketing.

República Dominicana

Carlos Ariel Cortés Mateus

Ingeniero civil, especialista en gerencia para ingenieros con 24 años de experiencia profesional en los sectores de vivienda, desarrollo urbano e infraestructura, con amplios conocimientos en el diseño, estructuración y ejecución de políticas, planes y programas, y en la formulación e implementación de esquemas e instrumentos de financiación de vivienda. Fue director del Fondo Nacional de Vivienda de Colombia y director de Inversiones de Vivienda en el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Actualmente es consultor del Banco Mundial en donde apoya la implementación del Programa Global de Vivienda Resiliente y asiste con la implementación de operaciones de crédito en varios países de América Latina y Asia. De igual forma ha sido consultor del BID, GIZ, Swisscontact, CAF, entre otras organizaciones públicas y privadas a nivel local e internacional.

Uruguay

Carlos Mendive

Administrador y estructurador del Fideicomiso de Oferta Pública Península Rentals. Consultor en vivienda y aspectos urbanos para el sector privado y entidades públicas nacionales e internacionales. Ex profesor de economía urbana de la Udelar. Ex presidente de la Agencia Nacional de Vivienda (ANV). Coordinador técnico de la reestructura del Banco Hipotecario del Uruguay. Economista de la Udelar, maestría de economía del Instituto Torcuato Di Tella, MSc Urban and Regional Planning Studies de la London School of Economics.

Pedro Mendive

Economista de la Udelar. Asistente en análisis estadísticos y econométricos del mercado de vivienda.



1. Introducción a la región

Definiciones básicas adoptadas

Esta sección tiene como objetivo asegurar la consistencia y la claridad en el uso de los términos de referencia comunes en los mercados de vivienda, promoviendo una comprensión compartida entre lectores y colaboradores.

Término	Definición
Aglomerados/asentamientos urbanos informales	Zonas urbanas caracterizadas por la presencia de viviendas e infraestructuras precarias, a menudo construidas sin autorización oficial y con acceso limitado a servicios básicos como agua potable, saneamiento, electricidad y vías de acceso adecuadas. Estos asentamientos suelen originarse mediante la ocupación irregular de tierras, carecen de títulos de propiedad formalizados y no cumplen con la normativa urbanística vigente. Generalmente presentan alta densidad poblacional, condiciones habitacionales precarias y mayor vulnerabilidad social y ambiental, lo que dificulta su integración plena en la ciudad formal.
Asequibilidad de la vivienda	Se refiere a un conjunto de cuestiones relacionadas con los hogares, productores, financiadores y/o el gobierno (Hoek-Smit, 2025). Estas cuestiones abarcan “la distribución de los precios y la calidad de la vivienda, la distribución de los ingresos, la capacidad de los hogares para acceder al crédito, las políticas públicas que afectan a los mercados de vivienda, las condiciones que inciden en la oferta de vivienda nueva o rehabilitada y las decisiones que toman las personas sobre cuánto consumir de vivienda en relación con otros bienes” (Quigley y Rafael, 2004). Si bien existen muchos tipos de índices de asequibilidad —PIR, HEIR, RIM, etc.— el más simple y comúnmente utilizado (y el adoptado en estas estadísticas) es la relación precio-ingreso (PIR), expresada por la relación entre el ingreso anual del hogar y los precios de la vivienda (y su equivalente para el alquiler: la relación alquiler-ingreso (Rento to Income Ratio, RIR)).
Crédito con garantía inmobiliaria (<i>home equity</i>)	Un préstamo de consumo que permite a los propietarios de viviendas obtener financiamiento utilizando como garantía el valor acumulado (<i>equity</i>) de sus viviendas. El préstamo se asegura con la propia vivienda, tomándola como colateral. Si estuviera hipotecada, por la diferencia entre el valor de mercado del inmueble y el saldo pendiente de la hipoteca.
Cuota de financiación (relación préstamo-valor)	Es la proporción entre el monto del préstamo hipotecario y el valor de evaluación o el precio de compra de la propiedad. Es un indicador clave del riesgo crediticio: valores más altos de <i>loan-to-value</i> (LTV, en la sigla en inglés) implican menor capital propio del prestatario y mayor riesgo para el prestamista.
Déficit cualitativo de vivienda	Número de viviendas existentes que, aunque brindan refugio, son inadecuadas y necesitan alguna mejora. La inadecuación puede ser debido a su mala calidad, al hacinamiento, a la inseguridad de tenencia, a la falta de servicios básicos o a deficiencias estructurales (de acuerdo con la metodología adoptada). Mide, por lo tanto, la brecha en la adecuación habitacional.
Déficit cuantitativo de vivienda	Se refiere típicamente al número de unidades de vivienda adicionales requeridas para eliminar la brecha entre el stock habitacional existente y el número de hogares que necesitan un techo adecuado. Mide la escasez absoluta de viviendas en relación con la necesidad de los hogares.
Domicilio/unidad de vivienda	Es una construcción que tiene uno o más pisos cubiertos por un techo, y se la construyó o adaptó para que la habiten una o más personas en forma permanente o temporal. Debe tener acceso directo e independiente desde la calle o a través de espacios de uso común. Puede ser particular o colectiva.
Familias con bajos ingresos	Las familias de bajos ingresos son hogares cuyo ingreso se sitúa por debajo de un umbral definido en relación con los estándares nacionales o locales. En la política de vivienda, este grupo suele identificarse como aquellos cuyos ingresos son insuficientes para acceder a una vivienda adecuada en el mercado formal sin subsidios u otras formas de apoyo. El umbral exacto puede expresarse como un porcentaje del ingreso medio de los hogares, en deciles de ingreso, en relación con el salario mínimo o las líneas de pobreza, según la metodología adoptada.
Familias con ingresos medios	Hogares cuyos ingresos se sitúan entre los umbrales que definen a los grupos de bajos y altos ingresos, de acuerdo con los estándares nacionales o locales. El rango exacto puede expresarse como una franja en torno al ingreso mediano de los hogares (por ejemplo, 80 %–120 %), en deciles de ingreso o en relación con múltiplos del salario mínimo, según la metodología adoptada.

Financiamiento islámico (Sharía)	El financiamiento islámico es un sistema financiero que se alinea con los principios morales de la ley de islam (Sharía) —evitan cargar interés (riba). En lugar de los intereses, este financiamiento se centra en el reparto de ganancias y pérdidas, la transparencia y las asociaciones.
Fondeo del crédito	El fondeo se refiere a los recursos financieros movilizados para proporcionar liquidez al otorgamiento de hipotecas. Incluye tanto fuentes de financiamiento primarias — como depósitos, ahorro y capital de instituciones financieras— como instrumentos del mercado secundario, tales como la bursatilización o bonos hipotecarios, que reciclan capital mediante la venta de activos hipotecarios a inversionistas. La estructura del financiamiento influye en la disponibilidad, el costo y la estabilidad del crédito hipotecario.
Hipoteca (<i>mortgage</i>)	Préstamo garantizado con un bien inmueble, utilizado normalmente para comprar, construir o mejorar una vivienda. Se basa en la garantía de un gravamen sobre la propiedad, que se mantiene vigente hasta que el préstamo sea totalmente pagado. Esta definición excluye los préstamos de desarrolladores y los préstamos personales/de consumo, pero incluye los préstamos con garantía hipotecaria (home equity loans) cuando existe un gravamen. Las hipotecas generalmente implican plazos largos de amortización, y el incumplimiento en el pago puede dar lugar a una ejecución hipotecaria. Nota: En los sistemas de common law, mortgage se refiere normalmente a un préstamo garantizado con un bien inmueble, en el que el acreedor puede tener un interés legal hasta el pago completo. En los sistemas de derecho civil (gran parte de América Latina), la hipoteca es un mecanismo jurídico específico: un derecho real inscrito sobre la propiedad, sin transferencia de posesión, que garantiza el pago. Por lo tanto, aunque ambos términos son ampliamente equivalentes, el marco legal y los procedimientos de ejecución difieren.
Hipoteca a tasa fija	Una hipoteca a tipo fijo es un préstamo hipotecario en el que la tasa de interés permanece constante durante todo el plazo del préstamo, lo que se traduce en pagos mensuales predecibles y estables.
Hipoteca a tasa variable	Una hipoteca a tipo variable (o de tasa ajustable) es un préstamo hipotecario en el que la tasa de interés puede variar a lo largo del tiempo, normalmente vinculada a una tasa de referencia o índice (incluso indexación por índice de precios), lo que provoca que los pagos mensuales fluctúen.
Hipoteca verde	También llamada “hipoteca de eficiencia energética”, es un tipo de préstamo hipotecario utilizado para comprar, construir o renovar propiedades que cumplen con estándares más altos de sostenibilidad ambiental o eficiencia energética. Suelen estar vinculadas a propiedades certificadas y ofrecen incentivos financieros — como subsidios, tasas de interés más bajas o plazos de amortización más largos— para alentar a los hogares a invertir en viviendas sostenibles.
Hogar	Un hogar se define como una o más personas, relacionadas o no, que residen habitualmente en la misma vivienda y comparten arreglos de vida, como las comidas o el uso común de ingresos y recursos. Un hogar puede estar formado por una sola persona que vive sola, una familia nuclear o extendida, o personas no emparentadas que comparten la vivienda. Generalmente es la unidad básica de análisis para estadísticas de ingresos, gastos y vivienda.
Micro financiación de vivienda	Tipo de crédito no hipotecario, sin garantía real y de monto relativamente bajo, destinado a financiar reparaciones, mejoras o la construcción progresiva de viviendas. Al igual que otros tipos de microcrédito, el monto del préstamo se determina en función de la capacidad de pago del cliente, y las garantías con frecuencia se apoyan en mecanismos accesibles a los prestatarios, como co-garantes, avales solidarios u otros arreglos comunitarios.
Relación cuota-ingreso	También llamada relación pago-ingreso, mide la proporción del ingreso del hogar destinada al pago de la cuota mensual de la hipoteca. Es un indicador estándar de asequibilidad, con umbrales que a menudo están definidos por regulación o por las entidades financieras.
Subsidios	Los subsidios habitacionales son cualquier forma de pago, subvención o asistencia financiera por debajo del valor de mercado, diseñados para reducir el costo o precio de la vivienda y mejorar su asequibilidad. Pueden operar del lado de la oferta o de la demanda; ser directos o indirectos, transparentes o implícitos; y estar dirigidos a un público específico o ser universales. Los instrumentos comunes incluyen transferencias monetarias directas, vales de alquiler, reducciones de tasas de interés, incentivos fiscales y la provisión de terrenos o infraestructura a costo subsidiado.
Vivienda de interés social (VIS) o vivienda social (VS)	Se refiere a la vivienda orientada a garantizar el acceso asequible para segmentos específicos que no pueden acceder a vivienda a precios de mercado. Generalmente se define por el rango de precios y/o el nivel de ingresos de los beneficiarios e incorpora alguna forma de subsidio. La vivienda social puede abarcar diversos modelos de provisión, gestión y acceso, según los marcos institucionales y de política.
Vivienda digna/adecuada	De acuerdo con ONU-Hábitat, la vivienda digna es aquella que cumple con los siguientes criterios: <ul style="list-style-type: none"> • Seguridad de la tenencia • Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura • Asequibilidad • Habitabilidad • Accesibilidad • Ubicación • Adecuación cultural

Panorama regional de la vivienda en América Latina y el Caribe 2024

Por Claudia Magalhães Eloy y Pablo Lopez

Introducción

El Panorama Regional presenta una lectura comparada del estado de la vivienda en 15 países de América Latina y el Caribe, a partir de los principales indicadores macroeconómicos, financieros y habitacionales recopilados para el año 2024. Además, la posibilidad que esta segunda edición ofrece de comparar dos series homogéneas de datos —2023 y 2024— constituye un avance sustancial, ya que, por primera vez, es posible observar con evidencia cuantitativa cómo evolucionan los principales indicadores habitacionales, financieros y urbanos de manera sistemática entre países. Este ejercicio permite fortalecer la base empírica para la formulación de políticas y la evaluación de programas de vivienda y desarrollo urbano en la región.

Más allá de la heterogeneidad de contextos, los resultados muestran que la región transita un período de moderación macroeconómica, acompañado por una recuperación desigual del empleo y una persistente informalidad urbana que condiciona las trayectorias de inclusión habitacional. Al mismo tiempo, el peso de los déficits cualitativos y las limitaciones del crédito hipotecario revelan la profundidad de los desafíos estructurales que enfrentan los sistemas habitacionales de América Latina y el Caribe.

Contexto macroeconómico y demográfico

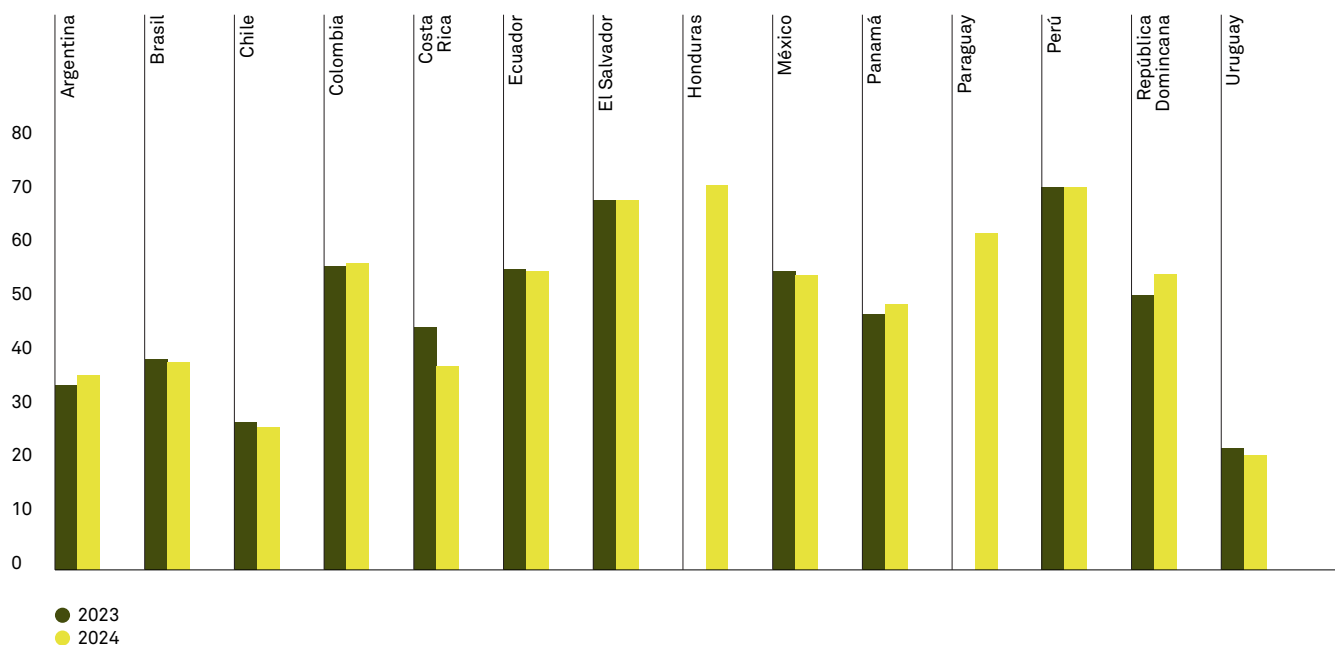
El bienio 2023–2024 muestra una estabilización general de las variables macroeconómicas tras la volatilidad pospandemia. La inflación se modera en la mayoría de los países: Colombia (de 9,3 % a 5,2 %), Perú (de 6,3 % a 1,9 %), Panamá (de 1,5 % a 0,7 %), República Dominicana (de 4,8 % a 3,4 %) y México (4,7 % a 4,20 %), mientras que Argentina continúa siendo una excepción con valores de tres dígitos pese a su reciente desaceleración. Brasil, Uruguay y Chile sostienen niveles moderados en torno al 5 %, mostrando estabilidad monetaria.

El desempleo exhibe leves mejoras: Brasil (de 7,8 % a 6,2 %), Perú (7,2 % a 5,6 %) y Uruguay (7,8 % a 7,4 %) reducen sus tasas, mientras que Panamá y Colombia aún presentan cifras relativamente altas, más de 9 %. En contraste, México y Ecuador consolidan los niveles más bajos de la región (2,6 % y 3,4 %, respectivamente).

Sin embargo, la informalidad laboral continúa siendo una de las características estructurales más persistentes: en 8 de los 15 países supera el 50 % de la población ocupada. Los valores extremos se observan en Honduras (71,2 %) y Perú (70,9 %), frente a los mínimos de Uruguay (21,2 %) y Chile (26,3 %).

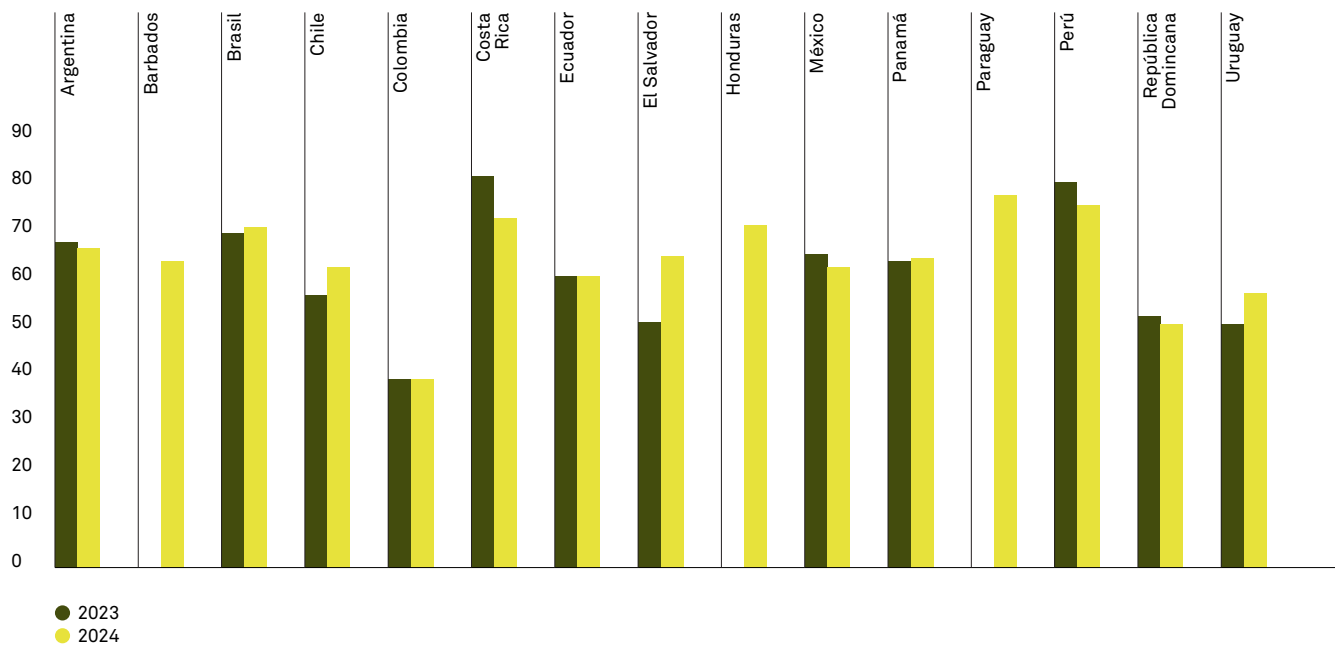
El acceso a la propiedad de la vivienda se mantiene estable en torno al 60 %-70 % en la mayoría de los países, con niveles más altos en Paraguay (~78 %) y más bajos en Colombia (~40 %). No obstante, como es sabido estas cifras no reflejan necesariamente seguridad de la tenencia, ni tampoco la formalidad o adecuación, ya que en muchos casos resulta tanto de la persistencia de la autoconstrucción informal como de la limitada movilidad residencial.

Informalidad laboral



Nota: No hay datos para Barbados.

Domicilios propios



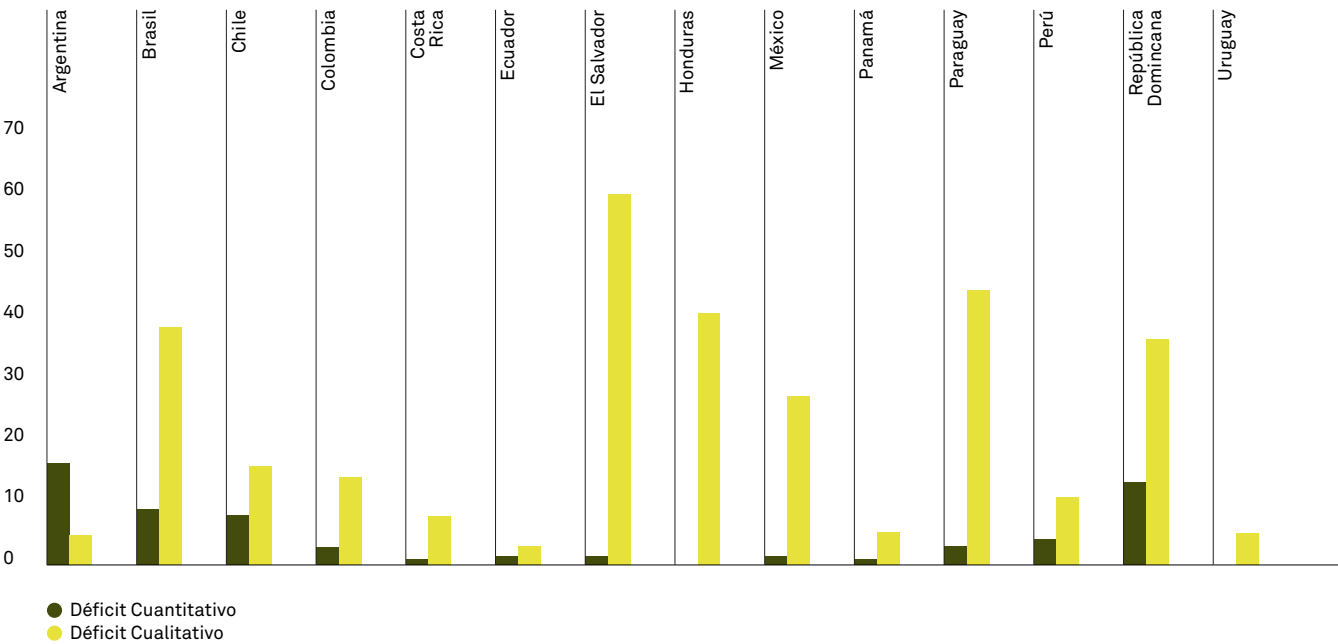
Los spreads bancarios (diferencial entre tasas activas y pasivas) evidencian un entorno financiero general bien restrictivo, siendo solo Chile, El Salvador y Panamá los países que exhiben valores por debajo de los 3 puntos porcentuales (pp). En Colombia, Paraguay, Perú y Colombia se sitúan entre 9,3 y 12,6 pp. Llama la atención el extremo caso de Brasil con 32,5 pp. La persistencia de estos diferenciales refleja la elevada percepción de riesgo en segmentos de ingresos medios y bajos, así como la limitada competencia entre intermediarios financieros.

Déficit habitacional: persistencia con leves mejoras

El déficit habitacional, tanto en su componente cuantitativo como cualitativo, sigue siendo una de las brechas más relevantes de la región. En promedio, el 20 % de los hogares urbanos presenta carencias severas, aunque los resultados varían ampliamente según país y metodología de medición del déficit.

El déficit cuantitativo urbano muestra leves reducciones en Argentina (de 17,3 % a 16,8 %), Brasil (9,6 % a 9,1 %). En términos regionales, se observa una tendencia de reducción lenta pero sostenida del déficit cuantitativo, mientras la persistencia del déficit cualitativo, excepto en los casos de Argentina y Ecuador (por debajo del 5 %) es más significativo y asociado tanto a la precariedad del parque habitacional existente como también al crecimiento de la autoconstrucción informal como respuesta a la crisis de asequibilidad.

Déficit/Stock de viviendas urbanas (2024)



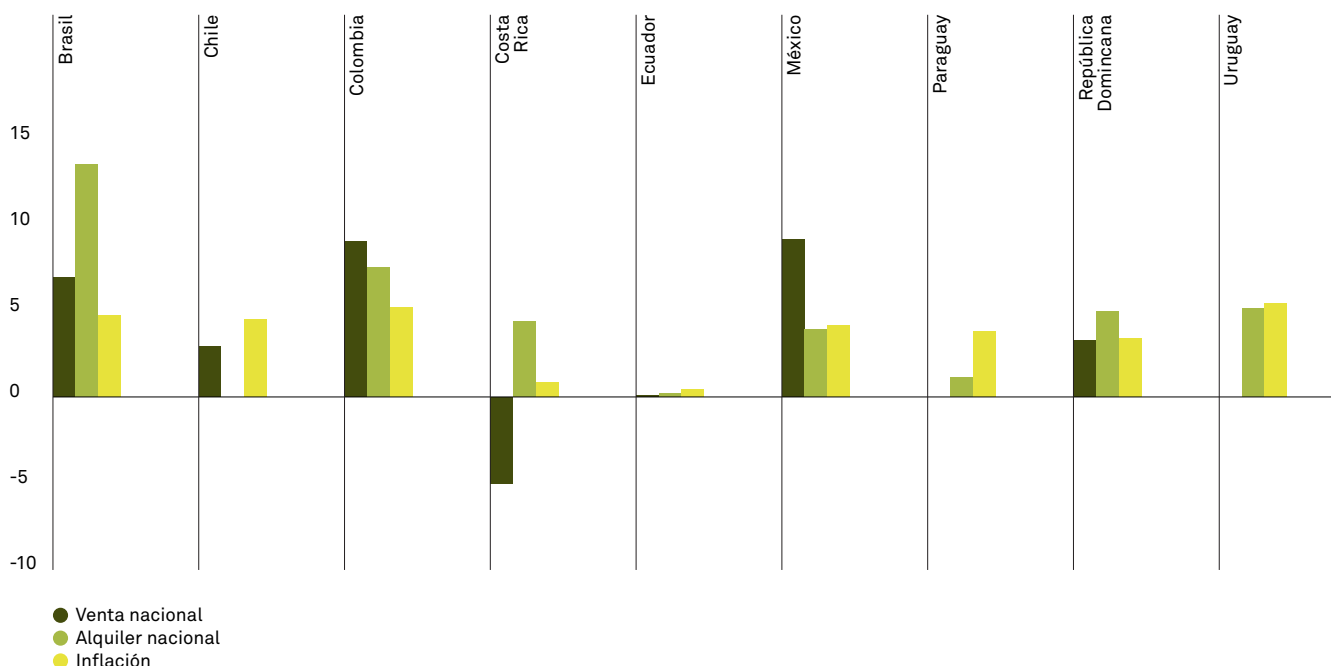
Mercado habitacional: asequibilidad y precios en tensión

Considerando la muestra de países que tienen índices de precios, el mercado habitacional muestra cierta tendencia de estabilización tras los mayores incrementos de precios observados en el período 2021–2022. Sin embargo, hay países donde los precios de venta variaron por encima de la inflación, sobre todo Colombia y México.

Los alquileres presentan variaciones más moderadas en esos países, influenciadas por la inflación y la demanda urbana. En Brasil y Costa Rica, el crecimiento de los alquileres superó en mucho la inflación.

Los precios medianos de vivienda varían significativamente entre los países tanto en función de las diferencias en los costes de producción como de la concentración/distribución de la producción entre los distintos segmentos de ingresos.

Tasa de variación del índice de precios 2023/2024

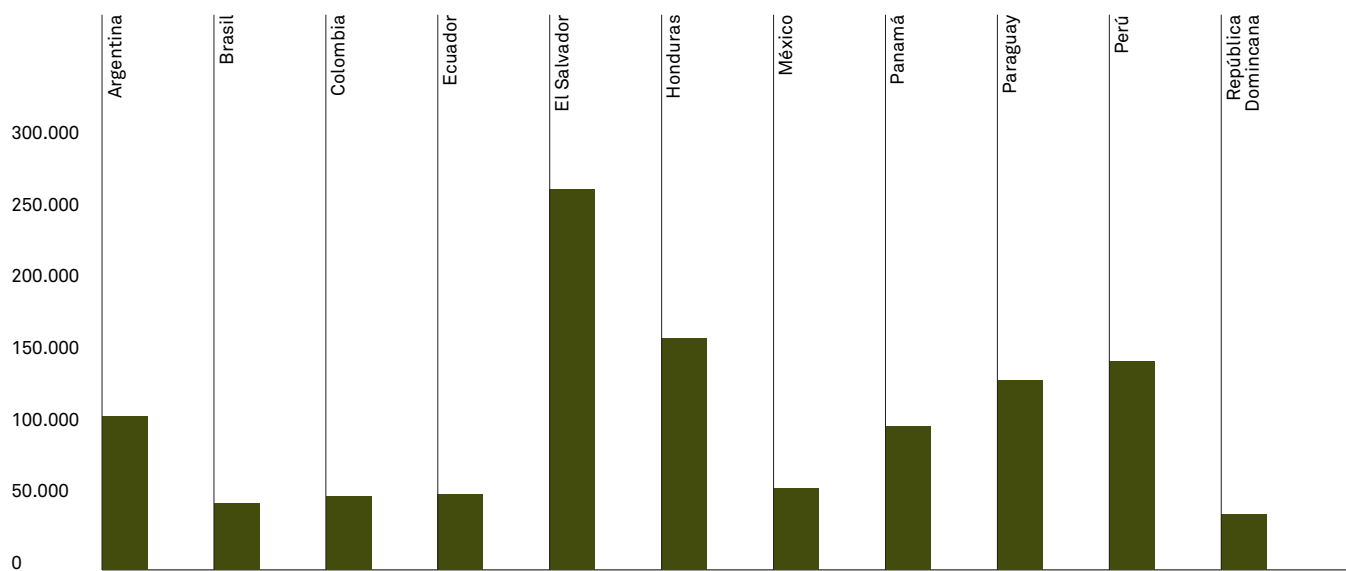


La asequibilidad de la vivienda (relación entre precio e ingreso) sigue siendo un desafío estructural en la mayoría de los países en 2024. En casi todos los países, excepto Uruguay, las razones (ratios) se sitúan por encima de cuatro, reflejando la distancia entre ingresos y precios.

La asequibilidad por alquiler mejora ligeramente en Uruguay (del 25,8 % al 19,7 % del ingreso destinado a renta) y se mantiene estable en países como Brasil (~39 %) y Chile (~35 %). En contraste, los hogares de bajos ingresos en Perú, República Dominicana y Honduras continúan destinando proporciones elevadas de su ingreso a vivienda.

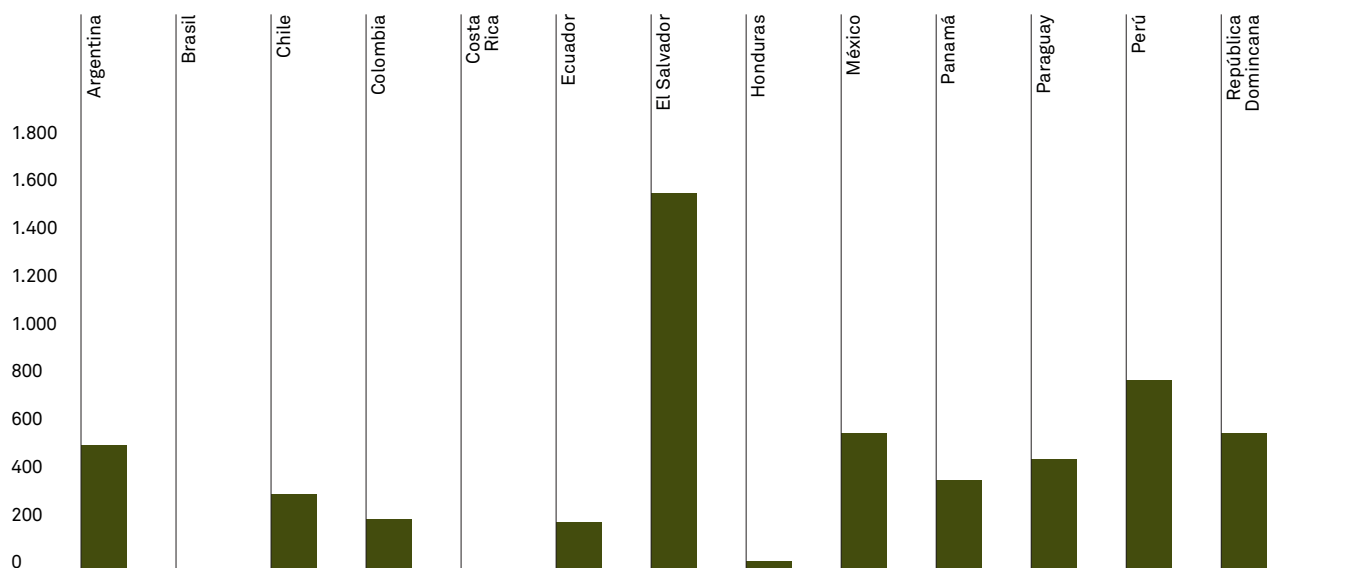
El acceso a titulación formal exhibe resultados heterogéneos. En algunos países como Panamá y Paraguay el porcentaje de hogares sin titulación formal en 2024 representa menos del 1 % del stock de viviendas, mientras que en otros como Uruguay y Argentina los valores oscilan el 9 % y 13 %, llegando a casi el 25 % en el caso de Perú. Sin embargo, 6 de los 15 países de este *Anuario* carecen de información sistemática al respecto.

Precio de Venta Nacional, 2024 (USD)



Nota: Los precios representan en varios países la mediana de los precios de venta.
Ver las tablas en este *Anuario* y la página del *Anuario* para las notas metodológicas en cada país.

Precio Alquiler Urbano, 2024 (USD)



Financiamiento habitacional: avances desiguales y creciente presión fiscal

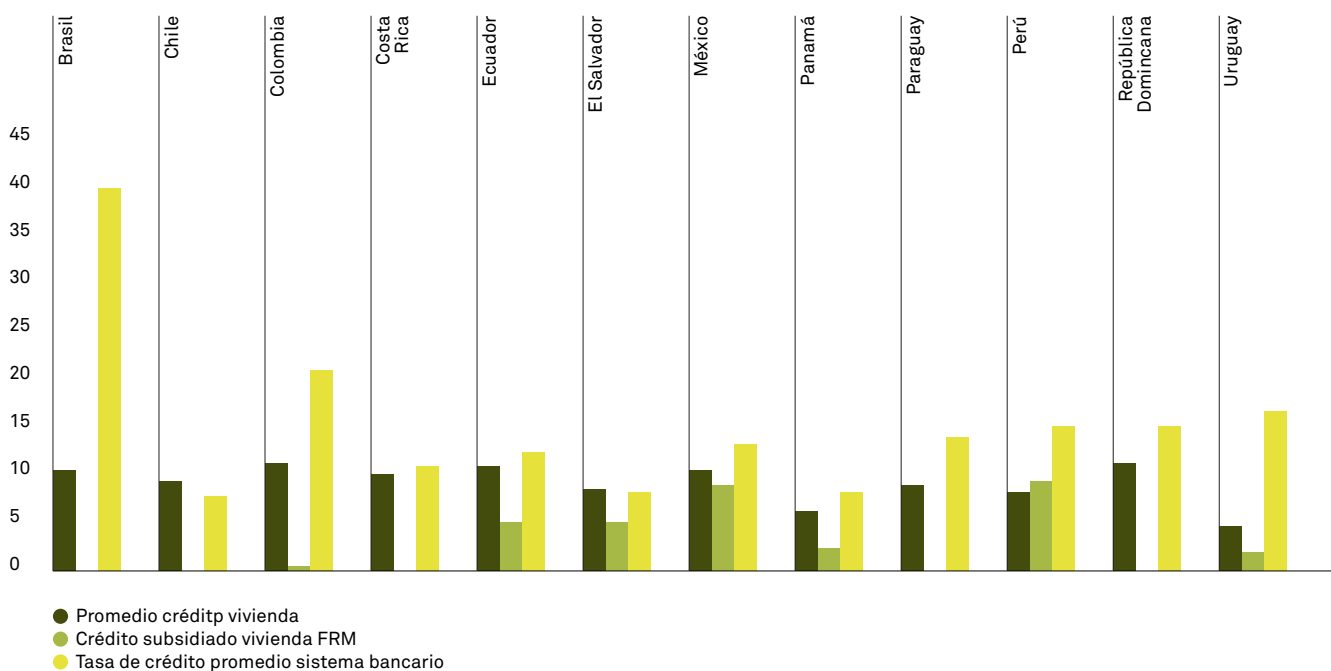
El crédito hipotecario como proporción del PIB continúa mostrando fuertes disparidades. Chile (~28 %), Barbados (27 %) y Panamá (23 %) continúan liderando en profundidad del mercado hipotecario, seguidos por Brasil, Colombia, Ecuador, El Salvador y México con valores en un rango entre 7,4 % y 11 %. Los demás países presentan niveles bajos siendo el caso más grave el de Argentina con apenas un valor del 0,2 %. Entre las razones de estos bajos niveles de profundidad se destacan, la baja asequibilidad de vivienda (en función de precios crecientemente desacoplados de los ingresos), las altas tasas de interés —arriba de 8 % a.a. (excepto en Barbados, Panamá y Uruguay)— así como la dificultad de los trabajadores informales para acceder al crédito hipotecario formal.

La inversión pública en vivienda se mantiene baja en la mayoría de los países. En el promedio regional, los recursos públicos destinados a vivienda no superan el 1 % del PIB, demostrando el limitado alcance de los programas de interés social.

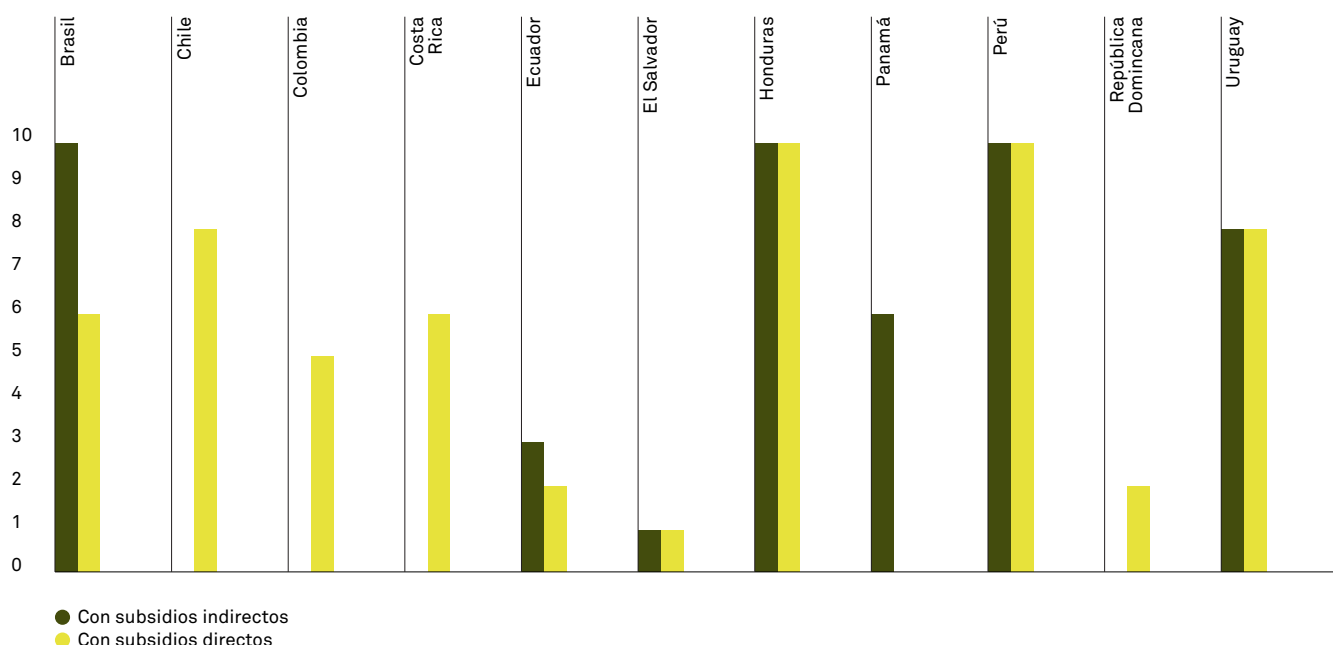
Los depósitos siguen como la principal fuente de fondeo en 8 de los 15 países, seguidos de fondos especiales y recursos públicos, reflejando menor dinamismo del mercado de capitales en la región y también la dificultad de expandir el crédito, sobre todo para poblaciones de ingresos más bajos.

En la mayoría de los países, las tasas promedio de crédito hipotecario son consistentemente más bajas que las tasas generales de crédito (al consumo o sin garantía). Esto se debe a que el financiamiento de vivienda goza de una condición preferencial con fondeo dedicado y subsidios implícitos, ayudado por la menor percepción de riesgo que ofrece la garantía hipotecaria, incluso antes del incremento o la adición de subsidios explícitos.

Tasa de interés del crédito para la compra de vivienda



Decil máximo de ingreso atendido en el crédito hipotecario subsidiado



Otro aspecto importante es que, a pesar de las subvenciones que existen casi universalmente, en general hay poca focalización en el acceso al crédito hipotecario subsidiado.

Entre los nuevos países incorporados en esta edición del *Anuario*, Honduras ejemplifica el rol clave de la banca pública (Banco Atlántida) en los países de la región —como mecanismos de amortiguación macroeconómica y expansión del crédito social, sumando así un total de 8 países del total de 15 del *Anuario* con esta característica— mientras Barbados y Paraguay presentan bancos privados como principal institución de crédito hipotecario.

Solo Brasil presenta captaciones relevantes con base en bonos inmobiliarios, aunque aún con bajo impacto para expansión del crédito para vivienda, con tendencia de crecimiento solamente para financiar la producción, pero no la adquisición.

La micro financiación de vivienda, una alternativa clave para enfrentar el déficit cualitativo, si bien es ofrecida en 10 de los 15 países, solo está reglamentada como producto financiero en 5 de ellos. La ausencia de reglamentación se refleja tanto en el costo elevado de este tipo de crédito como en su desarrollo, a pesar de su posición clave y mucho más accesible para la población de menores ingresos y de ingresos informales. La significativa ausencia de datos sobre ese mercado es otro punto clave de atención en una región marcada por la informalidad de la vivienda y laboral. En solo 3 países —El Salvador, Honduras y Perú— fue posible mapear el acceso de trabajadores informales al crédito hipotecario formal.

El nivel de participación de las mujeres en el crédito hipotecario solo es conocido en 7 de los 15 países, y únicamente en Colombia la participación es proporcional a la distribución del género en la población. En los demás países, las mujeres están subrepresentadas en el crédito hipotecario. La participación por raza —afrodescendientes e indígenas— no es registrada en las estadísticas.

Tendencias regionales y desafíos estructurales

El panorama regional revela una macroeconomía estabilizada pero socialmente desigual. La inflación y el desempleo convergen a niveles moderados, pero la informalidad laboral y habitacional persiste como principal obstáculo estructural.

El déficit cualitativo afecta a todos los países, con particular incidencia en zonas urbanas donde el crecimiento de la autoconstrucción supera la capacidad estatal de regulación y asistencia técnica. Sin embargo, la producción de vivienda nueva sigue siendo la principal estrategia de política de vivienda en la región.

Los bajos niveles de asequibilidad muestran una tendencia a la profundización de la dificultad de acceso: solo Uruguay y Costa Rica evidencian mejoras en el acceso relativo a la vivienda formal. En el resto de los países, la relación entre ingreso y precio sigue siendo desfavorable, empeorando o en el mejor de los casos manteniendo la segmentación territorial del acceso a la vivienda digna en áreas urbanas.

A nivel financiero, en 2024 el crédito continúa concentrado en segmentos formales de ingresos medios y altos, con bajo alcance en los deciles inferiores. Sin embargo, hay subsidios vinculados al crédito en casi todos los países, aunque en la mayoría están sirviendo inclusive deciles de ingresos arriba de los medianos hasta, en algunos casos, los últimos deciles 8º y 10º, indicando que estos subsidios podrían ser focalizados mejor. Asimismo, la limitada inversión pública y la falta de instrumentos intermedios —como garantías, seguros de crédito o mecanismos de fondeo a largo plazo— limitan la expansión del financiamiento.

La incorporación de Barbados, Honduras y Paraguay en esta edición del *Anuario* permite ampliar la diversidad institucional de la muestra, cada uno con sus desafíos críticos de asequibilidad, informalidad y déficit, y con avances incipientes en programas de vivienda social. Los datos recabados en estos países permiten fortalecer el monitoreo regional y el aprendizaje cruzado.

Conclusión

La comparación de los países que conforman la edición de este *Anuario* confirma que América Latina y el Caribe siguen un camino dispar en cuanto a la madurez institucional en materia de vivienda.

La reducción paulatina del déficit cuantitativo, el control de la inflación y la estabilidad del crédito en muchos países son logros significativos. Sin embargo, la persistencia de la informalidad, la precariedad del stock existente y la necesidad de mayor asequibilidad exigen un nuevo ciclo de políticas habitacionales centradas en la calidad, localización y sostenibilidad de la vivienda, así como la expansión de instrumentos financieros innovadores y asequibles para los segmentos de bajos ingresos e informales.

Esta segunda edición demuestra que contar con un sistema de información regional sostenido en el tiempo no solo mejora el diagnóstico, sino que ayuda a fortalecer la gobernanza y la cooperación regional en vivienda y hábitat, reafirmando el compromiso de CAF y el Instituto Lincoln en la generación de conocimiento para el desarrollo urbano sostenible de América Latina y el Caribe.

Informalidad habitacional: el rol del acceso al suelo y al financiamiento

La informalidad en la vivienda atraviesa las ciudades de América Latina y el Caribe como una realidad persistente y compleja, que no puede reducirse a la ausencia de títulos o a la precariedad física de los hogares. Detrás de ella confluyen dinámicas estructurales —económicas, normativas y territoriales— que determinan quiénes acceden al suelo y al crédito, y en qué condiciones lo hacen. Una parte importante de los hogares urbanos de la región resuelve su vivienda al margen de los circuitos formales, configurando un mosaico de soluciones que combina resiliencia, exclusión y creatividad popular.

Los artículos que acompañan esta edición del *Anuario de la vivienda* buscan abrir una conversación necesaria sobre dos dimensiones críticas de esa informalidad, conformadas por las restricciones financieras que enfrentan los hogares que viven del trabajo informal, y la escasez de suelo urbanizado y bien localizado que reproduce la expansión periférica y la segregación. Lejos de ofrecer respuestas definitivas, ambos textos invitan a mirar la informalidad desde una perspectiva de oportunidad y no solo de déficit, reconociendo la urgencia de adaptar los instrumentos de política pública a las realidades de las familias y los territorios.

Este enfoque no pretende agotar el debate, sino impulsarlo. Comprender la informalidad habitacional implica aceptar su diversidad y su peso estructural en la producción de ciudad. Al poner sobre la mesa los desafíos del financiamiento y del suelo, esta edición del *Anuario* busca contribuir a una reflexión regional más amplia y que es la de pensar cómo construir sistemas urbanos y financieros capaces de incluir, en lugar de excluir, a quienes hoy sostienen buena parte de nuestras ciudades desde la informalidad.

Reflexiones del Instituto Lincoln de Políticas del Suelo: Vivienda informal

La proliferación de asentamientos informales en América Latina y el Caribe constituye uno de los principales retos urbanos de la región. Lejos de ser un fenómeno marginal, constituye un

proceso estructural vinculado a la interacción entre mercados de suelo poco accesibles, marcos regulatorios restrictivos, limitaciones en la planeación urbana y deficiencias en la provisión de infraestructura y servicios públicos. La consecuencia ha sido la consolidación de un patrón urbano caracterizado por la segregación residencial de carácter informal y la vulnerabilidad socioeconómica de millones de hogares. La dinámica de los mercados de suelo en la región explica en buena medida este resultado, ya que la escasez de suelo urbanizado con servicios adecuados, junto con la especulación inmobiliaria y altos costos de transacción, generan barreras de entrada al mercado formal de vivienda para los sectores de menores ingresos. Esta situación se ve agravada por la ausencia de mecanismos efectivos de oferta de vivienda social o suelo asequible, lo cual empuja a un amplio segmento de la población hacia soluciones informales. En este contexto, los asentamientos irregulares no son simplemente el resultado de la pobreza, sino de la incapacidad de los sistemas urbanos para generar alternativas viables dentro del mercado formal.

La planeación urbana y las políticas de uso del suelo también han contribuido a la expansión de la informalidad. Regulaciones de usos de suelo poco flexibles, altos estándares mínimos de urbanización, y procesos administrativos complejos excluyen a amplios sectores de la población del acceso legal a suelo y vivienda. A ello se suma el carácter frecuentemente excluyente de los marcos normativos, en los que los reglamentos de zonificación, construcción y subdivisión suelen estar diseñados para hogares de ingresos medios y altos. Este sesgo eleva los costos del suelo y de la producción de vivienda formal, limitando la oferta accesible para los sectores populares y empujando parte de la demanda hacia soluciones informales. A su vez, la limitada capacidad de las autoridades locales para orientar el crecimiento urbano, sumada a restricciones presupuestarias, deriva en la falta de una planificación preventiva que promueva procesos de densificación de forma ordenada o anticipe la expansión de la mancha urbana y habilite suelo con servicios básicos de manera oportuna. La insuficiente cobertura de infraestructura y servicios públicos refuerza este círculo vicioso. En muchos casos, los asentamientos surgen y se consolidan en áreas donde el Estado carece de presencia efectiva, lo que genera déficits crónicos de agua, saneamiento, electricidad, movilidad y equi-

pamientos urbanos. Esta carencia no solo deteriora la calidad de vida de la población residente, sino que también encarece la posterior intervención pública para regularizar y dotar de servicios a barrios ya consolidados.

Otro tema transversal emergente en la región es la amplificación de asentamientos informales por flujos migratorios de gran magnitud, particularmente por la migración venezolana hacia países como Colombia, Perú y Chile. La llegada masiva de población en contextos urbanos ya tensionados por déficits habitacionales y limitaciones de suelo urbanizado ha acelerado la ocupación informal de terrenos, muchas veces en áreas periféricas o de riesgo. Este fenómeno plantea nuevos retos de política pública, no solo en materia de acceso a vivienda y servicios, sino también en la integración social, laboral y territorial de las poblaciones migrantes. En este sentido, la gestión del suelo y la planificación urbana deberán incorporar estrategias flexibles e inclusivas que reconozcan la diversidad de trayectorias migratorias y promuevan soluciones habitacionales sostenibles, evitando que la respuesta a la emergencia derive en una profundización de la informalidad urbana.

Superar estas problemáticas requiere un enfoque integral que combine políticas de acceso al suelo, flexibilidad normativa y fortalecimiento de la capacidad institucional y financiera de los gobiernos locales. Entre los campos de acción más relevantes se encuentran la generación de suelo urbanizado asequible mediante mecanismos de gestión del valor del suelo y financiamiento urbano; la revisión de marcos normativos para permitir soluciones graduales y asequibles; la implementación de programas de regularización que integren servicios e infraestructura desde una perspectiva inclusiva; y el desarrollo de instrumentos de planeación que anticipen el crecimiento urbano y lo orienten hacia un modelo sostenible y equitativo. En este sentido, el plan parcial Triángulo de Fenicia en Bogotá, así como el proyecto de mejoramiento integral Juan Bobo en Medellín (Arcia et al. 2022¹), con sus respectivas limitaciones, muestran cómo es posible avanzar para generar suelo urbano con usos mixtos, reservar vivienda social/prioritaria, y reorganizar predios mediante planes parciales o intervenciones zonales, lo que reduce barreras de acceso al suelo formal. Los marcos normativos adaptados (decretos, unidades de actuación, declaraciones de prioridad) permiten introducir flexibilidades y acoplar normativas a la realidad local. Las intervenciones integrales en estos proyectos combinan mejoramiento de vivienda, servicios públicos, espacio público, mitigación de riesgos y participación comunitaria. En Argentina, el Programa de Mejoramientos de Barrios (PROMEBA²) representa otro ejemplo de la aplicación de varias de estas líneas de acción para abordar la vivienda informal, combinando legalización, provisión de infraestruc-

tura, intervención comunitaria y fortalecimiento institucional. Si bien los desafíos logísticos, financieros y de coordinación siguen siendo importantes, este tipo de programa muestra que con voluntad política, apoyo técnico y recursos adecuados, se puede avanzar hacia un desarrollo urbano más inclusivo.

En síntesis, la informalidad habitacional en América Latina y el Caribe no es únicamente un problema de vivienda, sino una manifestación de fallas estructurales en los mercados de suelo, la planeación y la provisión de servicios. Afrontarla de manera efectiva exige una agenda de políticas públicas que articule soluciones integrales y preventivas, capaces de transformar la urbanización informal en oportunidades de desarrollo urbano inclusivo y resiliente.

Reflexiones de CAF: Rompiendo el círculo vicioso de la informalidad: innovación financiera y transformación del riesgo hipotecario en América Latina

La informalidad laboral constituye uno de los principales desafíos para el desarrollo sostenible y la equidad en América Latina y el Caribe. Según lo reflejado en los indicadores de esta edición del *Anuario*, la informalidad laboral continúa siendo una de las características estructurales de la región. De los 15 países analizados, en 8 de ellos este indicador supera el 50 % de la población ocupada, con extremos máximos como los observados en Honduras (71,2 %) y Perú (70,9 %), y mínimos en Uruguay (21,2 %) y Chile (26,3 %). En este contexto, la demanda de productos financieros que surge de este mercado encuentra una respuesta parcial frente a una oferta modelada casi exclusivamente para trabajadores formales.

Ante la ausencia de mecanismos de financiamiento habitacional adecuados al mercado informal de trabajo, las consecuencias son multifacéticas: en algunos casos, esto se traduce en años de ahorro personal para la construcción progresiva de la vivienda o la obtención de préstamos personales de manera formal o informal a tasas muy altas, y en un extremo, a soluciones habitacionales informales en las periferias de las ciudades. En consecuencia, las relaciones entre informalidad laboral, exclusión financiera y déficit habitacional delinean, al menos en nuestra región, un círculo vicioso, perpetuando la pobreza intergeneracional, profundizando la segregación socioespacial y agudizando la vulnerabilidad social y ambiental de dichas poblaciones.

1 Diego Arcia, Juan Felipe Pinilla, María Juliana Rojas, Salvador Herrera Montes y Tania Romero Lopez (2022), Instrumentos de gestión del suelo para el desarrollo urbano: el caso del reagrupamiento parcelario en el Área Metropolitana de Guadalajara, México, Inter-American Development Bank. <https://doi.org/10.18235/0004145>.

2 Programa de Mejoramiento de Barrios: <https://www.argentina.gob.ar/habitat/mas-programas/programa-de-mejoramiento-de-barrios-v>.

Superar estos obstáculos requiere múltiples abordajes, algunos de los cuales exceden al sector de la vivienda al estar vinculados a aspectos específicos de la economía de los países o del mercado laboral. Sin embargo, existe un margen de acción dentro del mercado financiero para generar alternativas que amplíen la oferta de productos destinados a las personas en situación de informalidad laboral. Una de las medidas más directas es la de repensar las métricas utilizadas para la originación y el *scoring* crediticio, que permitan diferenciar y evaluar de manera diferente la capacidad de pago que vayan más allá de la existencia o no de un salario formal. Experiencias internacionales, como las de la India, pueden alimentar y sustentar una discusión en esta dirección.

La profundidad del mercado hipotecario regional, si bien heterogéneo, es muy bajo cuando se lo compara con mercados más profundos como Estados Unidos o Europa. En términos generales se pueden establecer tres grandes grupos en función del nivel de desarrollo del mercado: aquellos cuya relación entre el volumen de créditos hipotecario y PIB es del 20 % o mayor — como Chile, Barbados y Panamá—; un segundo grupo de desarrollo medio, entre 7–11 %, en los que se incluyen Brasil, Colombia, Ecuador, El Salvador y México; y un tercer grupo en el que se encuentra el resto de los países de la región con valores, por debajo del 7 %, siendo Argentina el valor más bajo de la región con apenas el 0,2 %. Esta baja profundidad es explicada por diferentes razones, algunas tales como costos elevados de fondeo y altos niveles de spread o baja competencia, pero muchas de ellas por condiciones excesivamente restrictivas para calificar a los sujetos de crédito. En ese sentido, si los sistemas financieros no adaptan sus paradigmas de medición de riesgo a una realidad socioeconómica cada vez más marcada por la informalidad laboral, el universo de potenciales clientes hipotecarios continuará reduciéndose, afectando la profundidad y sostenibilidad de las carteras y limitando el impacto social del crédito como herramienta de desarrollo. La evidencia muestra que la capacidad de pago real de muchos hogares informales es subestimada por los modelos actuales, y que un cambio de enfoque permitiría incluir una parte importante de esa población al mercado formal de crédito hipotecario. Para ello, es imperativo que el sector financiero —bancos, fintechs, cooperativas y actores públicos— asuma un rol activo, explorando nuevas soluciones de crédito más inclusivas y sostenibles. Esto implica repensar la medición del riesgo crediticio, incorporando variables alternativas (*scoring* comportamental, historial de pagos de servicios, microfinanzas, garantías flexibles, etc.) y aprendiendo de experiencias internacionales y regionales que han demostrado ser efectivas para ampliar el acceso al crédito en contextos de alta informalidad.

Entre estas experiencias se destacan modelos híbridos, donde el *scoring* tradicional se complementa con el análisis de variables alternativas usando *big data* y *machine learning*, que permiten una mejor segmentación y gestión

del riesgo. Por otro lado, la aceleración de la digitalización de pagos durante la pandemia y el avance de iniciativas de *open banking* y *open finance* en países como Brasil, Chile y México, han permitido ampliar y profundizar el acceso a servicios financieros en América Latina y el Caribe. Estas transformaciones no solo facilitan la inclusión de segmentos tradicionalmente excluidos, sino que también revelan nuevos desafíos, como la necesidad de fortalecer la alfabetización financiera y la confianza de los usuarios en el uso de cuentas digitales. El uso de datos alternativos y la interoperabilidad entre instituciones, impulsados por marcos regulatorios modernos, son claves para ampliar el acceso al crédito y construir sistemas financieros más inclusivos y resilientes en la región.

En este proceso, la banca de desarrollo, los organismos multilaterales y los gobiernos nacionales y subnacionales tienen un papel estratégico como catalizadores de innovación financiera y articuladores de soluciones. Entre las herramientas propuestas para promover la inclusión social de un segmento tan significativo de la población destacan los instrumentos de garantía, como los fondos públicos y privados que respaldan créditos para grupos tradicionalmente excluidos. Experiencias como el Fondo de Garantía para Préstamos Personales (FOGAPE) en México, el Fondo de Garantía de Vivienda Popular en Brasil (FGHab, por sus siglas en portugués) y el Fondo Nacional de Garantías en Colombia son algunos ejemplos de cómo estos mecanismos permiten a las entidades financieras reducir el riesgo y ampliar el acceso al crédito hipotecario para trabajadores informales. La transformación del paradigma de riesgo no solo es una necesidad social y de desarrollo, sino también una oportunidad estratégica para el sector financiero, en un contexto de mercados maduros y competencia creciente. Su liderazgo es clave para impulsar pilotos, escalar modelos innovadores y generar marcos regulatorios habilitantes que promuevan la inclusión financiera y social, especialmente de los segmentos socioeconómicos medios y bajos.

El desafío es claro: avanzar hacia sistemas financieros más inclusivos, resilientes y adaptados a la realidad de América Latina y el Caribe, capaces de integrar a los millones de hogares hoy excluidos del crédito formal y, con ello, contribuir a la reducción de los déficits habitacionales, la integración de asentamientos informales y la construcción de ciudades más justas, resilientes y prósperas. Para ello, los gobiernos nacionales tienen un rol clave en la creación de marcos regulatorios habilitantes, la promoción de alianzas público-privadas y la protección de los consumidores, asegurando que la innovación financiera se traduzca en mayor inclusión y sostenibilidad para toda la región.



2. Informes analíticos de los países

Los informes presentados en esta sección tienen como objetivo ofrecer una síntesis del perfil del sector de la vivienda en cada país, a partir de breves análisis sobre las dinámicas observadas y los principales aspectos destacados con base en las variables e indicadores recopilados. Además, se incluyen consideraciones cualitativas que complementan la lectura de los datos. En conjunto, los informes proporcionan una mirada integral al sector vivienda, los avances registrados durante el año y las tendencias emergentes.

La estructura de los informes se organiza de la siguiente manera:

- Apertura con aspectos destacados.
- Apartados analíticos desarrollados por áreas temáticas que se enumeran a continuación:
 1. Panorama general: Aspectos macroeconómicos y demográficos
 2. Acceso a la vivienda en el segmento de interés social
 3. Mercado de vivienda
 4. Mercado de crédito hipotecario de vivienda
 5. Mercado del suelo urbano
 6. Informalidad, inclusión y sostenibilidad
- Cierre en donde se presentan perspectivas, tendencias y proyecciones derivadas de los análisis realizados.

Cada informe incluye también:

- Un Cuadro resumen del sistema hipotecario que sintetiza las principales características del sistema en cada país a partir de un conjunto de preguntas estandarizadas, facilitando la comparabilidad regional.
- Una Tabla resumen con 15 indicadores seleccionados, extraídos de las estadísticas o indicadores resultantes de cruces de información.

Los indicadores resultantes de cruces de información que se incluyen son los siguientes:

- Relación entre el stock de crédito hipotecario de vivienda y el PIB.
- Relación entre la Inversión pública en vivienda y el PIB.
- Spread bancario —la diferencia entre la tasa promedio del crédito bancario general (no solo hipotecario) y la tasa promedio pagada a los depósitos por la banca en el país.
- Relación entre el déficit cuantitativo y el stock total de domicilios.
- Relación entre el déficit cualitativo (viviendas inadecuadas) y el stock total de domicilios.
- Índice de asequibilidad de vivienda (urbano o nacional, definido en cada caso), que corresponde al PIR (*price-to-income ratio*) —la relación entre el precio mediano de venta y los ingresos anuales medianos de los hogares.
- Índice de asequibilidad de alquiler de vivienda (urbano o nacional, definido en cada caso), que corresponde al RIR (*rent-to-income ratio*) —la relación entre el precio mediano de alquiler y los ingresos anuales medianos de los hogares.
- Relación entre el número de domicilios sin titulación formal de propiedad y el stock total de domicilios en el país.



Argentina

Por Iván Kerr y Federico González Rouco

En resumen

- La estabilización económica y el cambio de gobierno permitieron la vuelta del crédito hipotecario, con volumen bajo pero creciente.
- La escasez de fondeo para el crédito hipotecario –dependiente de los depósitos– le ponen un techo y empiezan a presionar sobre tasas de interés.
- La reducción de la brecha cambiaria (relevante para el costo de construcción), seguida por la apreciación de la moneda local, impactan directamente en el costo de construcción, que se duplica en 2024 respecto al 2023.
- La política de vivienda se reorienta, el Estado Nacional deja de construir o financiar la construcción de viviendas y se enfoca en cambios regulatorios.

Panorama general: aspectos macroeconómicos y demográficos

En 2024, la economía argentina atravesó un proceso de fuerte reordenamiento macroeconómico tras el cambio de gobierno.

Tras la asunción del nuevo gobierno en diciembre de 2023, se implementaron medidas de *shock* orientadas a reducir el déficit fiscal y contener la inflación. Así, el Estado Nacional alcanzó el equilibrio presupuestario y la inflación se redujo a casi la mitad, de 211 % anual en 2023 a 118 % en 2024, con una tendencia de marcada desaceleración.

La economía, luego de haber comenzado una recesión en 2023, la profundizó en el primer semestre de 2024 pero, ya para el segundo semestre, se registró una recuperación y la actividad terminó al alza. El PIB cayó 1,3 % en 2024, aunque creció de manera interanual en el último trimestre.

Los ingresos de los hogares registraron caídas en términos reales y terminaron 2024 en niveles inferiores a los de 2023. La recomposición del costo de los servicios públicos afectó directamente la capacidad de compra de los hogares.

Acceso a la vivienda para el segmento de interés social

En diciembre de 2023, el gobierno recientemente asumido implementó modificaciones en el marco normativo del mercado de alquileres, al derogar la Ley sancionada en 2020. A partir de esto, se registraron cambios rápidamente: la oferta de inmuebles en las plataformas digitales aumentó considerablemente mientras que los precios iniciales se redujeron cerca del 30 % (aunque cambió la manera en la que actualizan los precios durante el contrato). Tras eso, el acceso al alquiler perdió espacio en la agenda pública, dado que se descomprimió parcialmente el problema, promoviendo alguna mejora en la asequibilidad.

Por otro lado, en el segundo trimestre del año, los bancos comerciales volvieron a ofrecer créditos hipotecarios con unidades indexadas. A lo largo de 2024, especialmente en el segundo semestre, se otorgaron casi 12.000 créditos, un número bajo para la necesidad de crédito, pero elevado en comparación a lo que hubo entre 2019 y 2023 (el 2023, apenas 3,3 mil).

Todos estos indicadores se contraponen con las distintas medidas adoptadas por el actual Gobierno Nacional, que, en el marco de la emergencia pública dispuesta por el Decreto 70/2023, en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, sanitaria y social hasta el 31 de diciembre de 2025, ha resuelto dejar sin efectos todos los programas en materia de vivienda y hábitat, dictando a tales efectos la Resolución 1199/2025 del Minis-

terio de Economía, en la que se establece que las provincias y municipios deben asumir el financiamiento de estas obras sin la asistencia financiera del Sector Público Nacional.

Estas medidas, junto con la disolución del Fondo Fiduciario Público denominado “Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar” (Pro. Cre. Ar.), dispuesto por el decreto 1018/2024, generan un interrogante de cómo habrán de continuar estas políticas de acceso a la vivienda social en cabeza de provincias y municipios, sin que el Estado Nacional siga asumiendo gran parte del financiamiento de las mismas, especialmente considerando que el crédito hipotecario sólo es accesible para el noveno decil de ingresos.

Mercado de vivienda

En 2024, el mercado de vivienda transitó una serie de transformaciones estructurales que impactaron directamente en precios, volúmenes intermediados y unidades construidas. A fines de 2023, la derogación de la Ley de Alquileres reformuló el funcionamiento del mercado de locación, lo que generó un aumento de la oferta de inmuebles en las plataformas más usadas para encontrar vivienda y una reducción de los precios iniciales.

La construcción de viviendas nuevas se contrajo por el aumento en los costos, debido a la normalización del mercado

cambiario y a la devaluación, pero, en paralelo, el precio de los inmuebles no aumentó en la misma medida. Así, los costos se volvieron un inconveniente para el sector desarrollador, que registró una pérdida de rentabilidad abrupta. Sin embargo, los permisos para construcciones exhiben aumento, por lo menos en CABA. El precio de los inmuebles no acompañó la evolución de los costos por una serie de variables: en primer lugar, la velocidad de reacción de los costos (al estar en moneda local) es mayor a la del precio de los inmuebles, que están en dólares. Por otro lado, la demanda no tuvo la robustez suficiente como para convalidar esos precios y, por último, el punto de partida de los costos era excesivamente bajo, lo que habilitó cierto grado de normalización.

Por esta misma razón de precios de inmuebles rezagados y aumento de la relación salario vs. precio de inmuebles, el volumen operado aumentó, además de la aparición incipiente de un mercado hipotecario, luego de años de ausencia.

Mercado de crédito hipotecario de vivienda

Desde abril en adelante, alrededor de 25 instituciones financieras volvieron a ofrecer crédito, lo que permitió revertir la situación trágica que transitaba el mercado hipotecario. Si bien el desembolso fue bajo en comparación a lo que podría registrar cualquier país de la región, simbólicamente es importante.

Resumen del sistema hipotecario	
¿Cuáles son las fuentes de recursos que respaldan el crédito para vivienda?	Depósitos de individuos y empresas en los bancos. No se cuenta con mercado de capitales ni mercado secundario enfocado en bonos inmobiliarios o bursatilizaciones.
¿Cuál es la fuente principal y su participación en el stock total de crédito para vivienda?	Fuente principal: Banca comercial, con una alta dependencia de los depósitos captados.
¿Qué tipos de instituciones otorgan préstamos para vivienda?	En 2024, solo hubo banca comercial (créditos hipotecarios). Otras instituciones menores financian potencialmente la vivienda, pero no existe información al respecto.
¿Cuál es la principal institución y su participación de mercado?	Banco Nación, 38 %.
¿Cuál es el tipo de producto crediticio más común para la adquisición de vivienda?	Crédito Hipotecario con tasa indexada.
¿Cuáles son las tasas de interés típicas —fija, variable y subsidiada—respectivamente?	<ul style="list-style-type: none">• Créditos en Pesos: 54 % de tasa de interés anual promedio.• Créditos en UVA: 2,7 % de tasa de interés anual promedio sumada al indexador de inflación para el capital.
¿Cuál es la cuota (<i>loan-to-value ratio</i>) típico de los préstamos hipotecarios de vivienda?	Entre 70 % y 80 %.
¿Cuál es el compromiso de ingresos típico en los créditos hipotecarios para vivienda?	25 %
¿Qué porcentaje de los créditos contratados durante el año recibieron algún tipo de subsidio?	0 %

Sin embargo, a lo largo del segundo semestre, algunos bancos comenzaron a expresar inconvenientes para fondear los créditos y mantener el ritmo, lo que devino en un aumento generalizado de tasas. Inicialmente, los créditos se otorgaban con tasas de rondaban el 5 % (con cuotas indexadas por inflación), y para fines de 2024 algunos bancos ya ofrecían tasas reales del 8 %. Cómo fondear los créditos, eventualmente pensado en un mercado secundario con securitización, es el principal desafío del sistema bancario argentino.

Mercado del suelo urbano

En lo que refiere al mercado del suelo, subsisten los desafíos que generan la especulación inmobiliaria y la falta de anticipación al fenómeno de crecimiento urbano que podía solucionar una eficiente planificación urbana federal e instrumentos prácticos de ordenamiento del territorio.

Las grandes ciudades (Gran Buenos Aires, Córdoba, Rosario, Mendoza y Tucumán) concentran la mayor cantidad de población y generan así una mayor presión sobre el suelo, especialmente por aquel bien localizado en zonas centrales y con acceso a infraestructura y empleo.

El crecimiento de las ciudades se da en gran medida hacia la periferia, donde el suelo es más barato pero sin servicios completos. Esto produce **urbanización dispersa y fragmentada**, con altos costos de extensión de infraestructura y transporte público. En Buenos Aires, por ejemplo, se duplicó la superficie urbanizada en las últimas décadas, pero con menor densidad que en el pasado.

Es necesario desarrollar una institucionalidad robusta para planificar y producir suelo urbano asequible de manera sistemática, que permita combatir la segregación socioespacial de los sectores de menores ingresos, que se ven relegados a la ocupación informal,

La reciente eliminación de Programas Nacionales de Producción de Suelo y Capacitación y Asistencia Técnica en Políticas de Suelo, que lleva adelante el ex Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, abre una oportunidad para que las propias provincias, pero más especialmente, para que los municipios utilicen su capacidad reglamentaria en la materia (instrumentos de captura de plusvalías urbanas, impuestos a la valorización, contribución por mejoras, etc.) y se animen a planificar de manera efectiva el crecimiento de sus ciudades, generando el suelo disponible que su población necesita para permitir el desarrollo urbano sostenible.

Informalidad, inclusión y sostenibilidad

En 2024, la discusión sobre la **informalidad e inclusión** en el acceso a la vivienda se ha profundizado, especialmente a partir de la decisión del Estado Nacional de no continuar financiando los programas de vivienda y hábitat. Esperase que eso genere mayores esfuerzos de los gobiernos locales por articular programas de integración socio-urbana con instrumentos de financiamiento adaptados a los hogares informales. Si bien la formalización laboral continúa siendo un desafío estructural (el porcentaje de trabajadores informales creció de 24,3 % para 35,1 % entre 2023 y 2024), comienzan a explorarse alternativas como fondos de garantía y esquemas de microfinanzas para facilitar el acceso de los sectores informales al crédito. Estos desarrollos son aún incipientes, pero marcan un cambio de enfoque hacia la necesidad de reconocer y diseñar productos financieros que se ajusten a la realidad de una mayoría que se desempeña en la economía informal.

Resumen de indicadores

Indicador	Año: 2024
Tasa de inflación	118 %
Nivel de desempleo	6,4 %
Tasa de informalidad laboral	36,1 %
Stock de crédito hipotecario de vivienda/PIB	0,2 %
Inversión pública en vivienda/PIB	5,9 %
Spread Bancario	5,5
Déficit cuantitativo/Stock de domicilios urbanos	16,8 %
Déficit cualitativo/Stock de domicilios urbanos	4,9 %
Tasa de propiedad	67 %
Índice de asequibilidad de vivienda urbano (compra)	12,3
Índice de asequibilidad de vivienda urbano (alquiler)	71,1 %
Tasa de variación del índice de precios de venta (nacional)	-4,7 % (ciudad de referencia – CABA)
Tasa de variación del índice de precios de alquiler (nacional)	17,5 % (ciudad de referencia – CABA)
Domicilios sin titulación formal respecto al stock de domicilios	1,6 %

En relación con la sostenibilidad, se observa un creciente interés en integrar criterios de eficiencia energética en políticas habitacionales, aunque todavía de manera fragmentada. La convergencia entre las metas de descarbonización del sector energético y la política de vivienda abre oportunidades para impulsar programas de rehabilitación de viviendas existentes, con mejoras en aislación térmica y consumo eficiente. La inclusión de criterios ambientales en la producción habitacional no solo responde a compromisos climáticos internacionales, sino que también se traduce en beneficios directos para los hogares más vulnerables al reducir sus gastos en energía y mejorar su confort habitacional. Consolidar un marco normativo nacional que articule estas iniciativas dispersas es clave para escalar el impacto en los próximos años.

Perspectivas, tendencias y proyecciones

El mercado de vivienda residencial enfrenta el desafío de sortear el cuello de botella que le genera un mayor volumen de fondeo y créditos hipotecarios (aunque limitado por el fondeo) contrapuesto al aumento de costos de construcción que limita la oferta de vivienda nueva. En consecuencia, existe potencialmente el riesgo de un faltante de viviendas que presione sobre los precios y reduzca aún más la asequibilidad.

La generación de nuevos instrumentos de fondeo, como mercados secundarios, financiamiento bancario a desarrolladores para la construcción de viviendas nuevas o financiamiento hipotecario para la compra de viviendas en construcción son esenciales en este nuevo esquema.

En 2025, el crédito hipotecario podría triplicarse frente a los niveles de 2024.



Barbados

Por Jeremy Stephen

En resumen

- La intención de las políticas existe, pero el sector de la vivienda carece de métricas oportunas y granulares, en especial formación bruta de capital fijo (FBCF) residencial, gasto en viviendas sociales a nivel de programa e indicadores actualizados de distribución (pobreza, desigualdad, subempleo, informalidad).
- El desafío de la capacidad de pago de las hipotecas continúa, incluso con un mayor deseo por el riesgo crediticio en el mercado de viviendas residenciales. Esto se debe, en mayor parte, al bajo rendimiento en el crecimiento salarial, que se encuentra por debajo de la inflación de referencia. Por lo tanto, los hogares siguen teniendo dificultades con el costo de vida y no pueden dar una respuesta plena al cambio de sentimiento por parte de las instituciones crediticias a pesar de algunas pruebas que demuestran lo contrario.
- Los trabajadores más jóvenes están retrasando más la compra de viviendas en comparación con las generaciones anteriores debido a una situación financiera cada vez más limitada. En consecuencia, el período de préstamo más corto y los mayores costos del servicio de la deuda hacen que el financiamiento de la vivienda sea menos asequible para los primeros propietarios de vivienda de mayor edad. Por lo tanto, es posible que el mercado hipotecario en Barbados se vuelva más inaccesible con el paso del tiempo ante la ausencia de una intervención clara de la política.
- Se requiere una producción rápida de viviendas para reducir la brecha entre la oferta y la demanda. Según los informes, Hope Inc., que es la única empresa de propiedad del gobierno, solo produjo 159 casas en el período estudiado, ante una lista de espera de 20.000 solicitudes.

Panorama general: aspectos macroeconómicos y demográficos

El perfil macroeconómico reciente de Barbados muestra una inflación moderada a fines de 2024 (0,4 %) junto con una tasa de política monetaria estable del Banco Central de Barbados del 2,0 %. Las tasas de depósito siguen siendo excepcionalmente bajas (alrededor del 0,15 %), mientras que las tasas promedio de préstamos fueron mucho más altas (5,2 % en 2023). Esto sugiere una transferencia incompleta, que podría reflejar la fijación de precios de riesgo o las estructuras de financiación bancaria. Se calcula que el PIB nominal es de alrededor de BBD 14.300 millones (USD 7.200 millones) en 2024, con un PIB per cápita de paridad de poder adquisitivo cercano a los BBD 45.200. En principio, tales condiciones respaldan la demanda de vivienda y la capacidad de financiamiento; en la práctica, la valuación se ve restringida por la información oportuna limitada sobre la formación bruta de capital fijo residencial. En general, la señal es benigna, mientras que la magnitud del impulso de inversión (y la respuesta de la oferta) sigue siendo imprecisa.

Los indicadores del mercado laboral y demográficos apuntan a presiones estructurales que modelarán las necesidades de vivienda a mediano plazo. La participación de alrededor del 62,3 % y el desempleo cercano al 7,9 % (ambos datos de 2023) sugieren un mercado laboral en recuperación, no del todo ajustado. La población es pequeña (alrededor de 282.467 en 2024) y el 16,5 % de la población es mayor de 65 años, con 73.571 hogares y un tamaño promedio aproximado de 2,9. Estas características implican una demanda constante de unidades más pequeñas y asequibles. La urbanización aproximada del 31,4 % también aumenta la importancia del transporte y el suelo con servicios en los resultados de capacidad de pago. Existe una intención de las políticas (una política nacional de vivienda se encuentra vigente), pero la ausencia de un plan actual e integral, además de las brechas en las series

de inversión pública recientes, el subempleo y los datos sobre informalidad impiden la priorización y el avalúo del programa. El fortalecimiento de la cobertura estadística, en especial para la inversión residencial y el gasto relacionado con la vivienda, convertiría una narrativa que suele ser alentadora en una que también pueda medirse y, por lo tanto, aplicarse.

Acceso a la vivienda para el segmento de interés social

El acceso a la vivienda sigue siendo un desafío para las familias de bajos ingresos, y la Corporación Nacional de la Vivienda informó que existe una lista de espera de 20.000 solicitudes. La producción de nuevas viviendas ha sido el principal modelo para hacerle frente a este déficit. Sin embargo, gran parte del esfuerzo gubernamental en los últimos tres años se ha centrado en el alivio posterior al desastre del huracán Elsa. Hope Inc., la entidad encargada de la producción de viviendas asequibles, no ha logrado avanzar mucho a fin de reducir esa acumulación. La Corporación Nacional de la Vivienda (NHC, por su sigla en inglés) ha dejado de dedicarse a la producción directa y ahora utiliza asociaciones público-privadas como el principal modelo para agregar a la reserva de viviendas. La NHC proporciona el terreno y los compradores, y el desarrollador proporciona el financiamiento y la construcción.

La producción del sector privado se centra principalmente en los niveles del mercado con ingresos medios-altos y altos, con un notable impulso del sector privado para satisfacer los precios del mercado turístico de alquiler a corto plazo por fuera del mercado de alquiler. Una tendencia emergente es el alquiler de habitaciones con cocina y baño comunitarios por parte de familias de bajos ingresos. Un despliegue completo del programa rent-to-own por parte de la Corporación Nacional de la Vivienda contrarrestaría estas dos tendencias.

Una parte importante de los hogares de bajos ingresos utiliza la construcción incremental para adquirir sus viviendas. Es común establecer una línea de crédito con un proveedor de materiales de construcción y tomar pequeños préstamos para mejoras del hogar. A veces, las viviendas comienzan con materiales improvisados y, con el paso del tiempo, se mejoran con materiales más duraderos, o pueden comenzar con solo una o dos habitaciones y expandirse con el paso del tiempo a medida que la familia crece o que las finanzas mejoran.

Mercado de vivienda

Se ha condicionado a los barbadenses a esforzarse por ser propietarios de una vivienda o poseer un “trozo de la roca”. Como reflejo de esto, se observa más de un 60 % de propiedad a pesar de los altos costos de construcción. Los propietarios individuales siguen dominando la construcción de viviendas, mientras que hay un segmento creciente de desarrolladores privados de soluciones con llave en mano. El costo final de la vivienda depende, en gran medida, de la elección y la calidad de los acabados, y de la ubicación en un nivel importante. La intervención del gobierno se centra en aumentar el acceso al mercado para los hogares de bajos ingresos a través de subsidios indirectos al suelo para reducir el costo general de la solución de vivienda, y asociaciones público-privadas para reducir la acumulación de 20.000 solicitudes de vivienda. Otra estrategia ha sido reducir el tamaño de los lotes para aumentar la capacidad de pago. Hace veinte años, el tamaño promedio de un lote era de 465 a 743 m², pero se ha reducido a un rango de 325 a 465 m².

El mercado de alquileres ha estado cambiando en la era posterior al COVID-19. Según se informa, los nómadas digitales, que se mudan a Barbados ante la promoción de una visa de nómada digital y buscan alquileres a largo plazo, y un mercado turístico cambiante que busca alquileres a corto plazo en Airbnb están teniendo un impacto significativo en el mercado de alquileres, con menos alquileres disponibles para los locales y precios en aumento que excluyen a los locales del mercado.

Mercado de crédito hipotecario de vivienda

En tanto las entidades crediticias, el mercado hipotecario está dominado por los bancos comerciales y las cooperativas de crédito. Después de la pandemia de COVID-19, Barbados ha experimentado un retorno al crecimiento económico para el país, mientras que los efectos de la inflación desde ese momento siguen siendo una preocupación. A pesar de que la inflación se redujo en 2024, se mantienen los aumentos constantes en los costos de construcción en propiedades residenciales. Esto ha pasado a ser una de las principales desventajas para la capacidad de pago de las viviendas desde 2021. Por otro lado, las tasas de interés promedio de los préstamos fueron del 5,2 % durante el período estudiado, lo cual es una disminución notable en comparación con las tasas anteriores a 2018, cuando estaban alrededor del 6,6 %, y esto favorece la capacidad de pago de las hipotecas. Resulta anecdótico que los bancos indiquen que las mujeres representan el mayor porcentaje de prestatarios, aunque no existen programas específicos o preferenciales para mujeres.

El Banco Central de Barbados informó que, en 2024, las hipotecas residenciales pendientes aumentaron un 0,4 % con respecto al año anterior. Los bancos de operación local aprobaron un 35 % más de nuevas hipotecas (comerciales y residenciales) que en 2023, ya que los costos de los préstamos continuaron disminuyendo. Además, esto también se dio junto con una reducción en la razón de morosidad de las hipotecas residenciales, una tendencia que comenzó

en 2021. Las instituciones financieras ahora operan en un mercado más propicio, ante la caída del riesgo crediticio y la estabilización de las cifras de desempleo. Sin embargo, la mayor disposición a otorgar créditos sigue teniendo el desafío del alto costo de los bienes raíces, en particular, por el aumento del costo de vida y el crecimiento de los salarios fijos en los últimos años.

Resumen del sistema hipotecario	
¿Cuáles son las fuentes de recursos que respaldan el crédito para vivienda?	Depósitos.
¿Cuál es la fuente principal y su participación en el stock total de crédito para vivienda?	N/E
¿Qué tipos de instituciones otorgan préstamos para vivienda?	Bancos comerciales, cooperativas de ahorro y crédito, otras instituciones financieras pequeñas.
¿Cuál es la principal institución y cuál es su participación de mercado?	Los bancos comerciales son las principales instituciones hipotecarias y poseen el 46 % de la cuota de mercado.
¿Cuál es el tipo de producto crediticio más común para la adquisición de vivienda?	N/E
¿Cuáles son las tasas de interés típicas –fija, variable y subsidiada—respectivamente?	Fijas (6 %) y variables (entre el 5 % y el 5,5 %).
¿Cuál es la cuota (<i>loan-to-value ratio</i>) típica de los préstamos hipotecarios de vivienda?	95 %.
¿Cuáles es el compromiso de ingresos típico en los créditos hipotecarios de vivienda?	Por lo general, el 35 % de los ingresos.
¿Qué porcentaje de los créditos contratados durante el año recibieron algún tipo de subsidio?	N/E

Mercado del suelo urbano

El corredor urbano alberga los dos extremos de las condiciones de vivienda en el país. En un extremo, se encuentra la “Costa Platino” y, en el otro extremo, áreas que, en 1937, ya se identificaban como las que tienen las peores condiciones de vivienda y necesitan una regeneración urgente. En el mercado de suelo urbano, predomina el control de los desarrolladores inmobiliarios, con precios determinados por la oferta y la demanda. Hope Inc. se ha convertido en el principal proveedor de nuevas viviendas asequibles, pero es necesario un aumento importante en la tasa de producción para cumplir con la lista de espera de 20.000 solicitantes, según informa la Corporación Nacional de Vivienda. El gobierno se ha apartado de los sitios y programas de servicios en favor de soluciones con llave en mano con subsidios indirectos en el costo del suelo a fin de satisfacer las demandas de viviendas asequibles. Si bien los desarrollos gubernamentales utilizan estrategias de densifica-

ción, no se puede exigir lo mismo para el sector privado, solo se exige que los desarrollos se realicen en áreas zonificadas para el desarrollo residencial según el Plan de Desarrollo Físico. En consecuencia, a pesar de contar con un corredor urbano definido, no existen muchas medidas para evitar una mayor expansión urbana descontrolada fuera del corredor definido en el marco actual, y se desconoce si se tiene la intención de cambiar el corredor urbano tal como existe.

Informalidad, inclusión y sostenibilidad

La informalidad en Barbados se observa, en mayor parte, en los arrendamientos, donde los hogares alquilan la tierra y construyen allí sus propias viviendas. En estas zonas, no hay un loteo formal de la tierra hasta que los inquilinos califiquen para la

compra. En consecuencia, la provisión de servicios públicos y la construcción de carreteras no cuenta con una planificación formal desde el principio, sino que ocurre de forma esporádica. La Ley de Compra de Dominio Absoluto de Arrendamientos, Cap. 239B, es el medio por el cual estos hogares obtienen seguridad de la tenencia. Se incentiva a los arrendatarios a comprar estas tierras con un precio fijo de diez centavos por cada 0,09 m² para tierras de plantación y un subsidio provisto para arrendamientos de propiedad privada donde los arrendatarios calificados pagan un máximo de USD 2,50 por cada 0,09 m² y el subsidio cubre la diferencia con el valor de mercado. A pesar de la falta de datos, hay evidencia de que existen la falta de vivienda y la ocupación ilegal, con personas que ocupan tierras o propiedades tanto privadas como públicas.

Resumen de indicadores	
Indicador	Año: 2024
Tasa de inflación	0,4 %
Tasa de desempleo	7,9 %
Tasa de informalidad laboral	-
Stock de crédito hipotecario de vivienda/PIB	26,7 %
Inversión pública en vivienda/PIB	-
Spread bancario	5,05 pp
Déficit cuantitativo/stock de domicilios urbanos	-
Déficit cualitativo/stock de domicilios urbanos	-
Tasa de propiedad de vivienda	63,9 %
Índice de asequibilidad de vivienda urbana (compra)	-
Índice de asequibilidad de vivienda urbana (alquiler)	-
Tasa de variación del índice de precios de venta	-
Tasa de variación del índice de precios de alquiler	-
Domicilios sin titulación formal respecto al stock de domicilio	-

No existen políticas para fomentar la inclusión financiera. El acceso al financiamiento depende, en gran medida, de la capacidad de devolución de un posible deudor. El gobierno ha estado haciendo esfuerzos para lograr viviendas verdes y una mayor sostenibilidad, mientras que el 100 % del inventario de viviendas ya está abastecido con energía eléctrica y el 99 %

cuenta con agua y saneamiento. Se suponía que las casas disponibles de Hope Inc. incluirían un componente de financiamiento vinculado a la generación de electricidad a través de paneles fotovoltaicos en los techos, sin embargo, ese componente del programa aún no se ha cumplido.

Perspectivas, tendencias y proyecciones

Las perspectivas económicas a mediano plazo de Barbados parecen prometedoras. El país predice un crecimiento del PIB (estabilizado, pero bajo) en los próximos cinco años, un entorno monetario y político estable y una baja histórica en el desempleo. Sin embargo, al ser una economía pequeña y abierta, la inflación seguirá estando determinada, en gran medida, por factores económicos globales. Por lo tanto, se espera que el costo de vida general se mantenga alto y siga representando un desafío para el hogar promedio incluso frente a la continua inversión de capital del sector público y privado.

Se anticipa que la demanda de vivienda en Barbados seguirá en aumento, impulsada por la formación de nuevos hogares; la promoción continua de la “visa de nómada digital”; y el reciente acuerdo de libre circulación en CARICOM¹ con los países de Belice, San Vicente y las Granadinas y Dominica. Esta última iniciativa podría generar una mayor presión sobre los recursos de infraestructura pública, lo que causaría un descuido en la calidad del inventario de viviendas locales. Sin embargo, se espera que las políticas gubernamentales se sigan centrando en mejorar la capacidad de pago a través de subsidios indirectos basados en los ingresos de los hogares y la promoción de una urbanización más sostenible con un enfoque en la energía verde.

Además, existe la posibilidad de un aumento en la informalidad de la vivienda si las personas más jóvenes no pueden pagar una hipoteca debido al alto costo de vida incluso a pesar de la disposición a otorgar créditos de las instituciones financieras. Esto, en combinación con la lenta tasa de construcción de viviendas de interés social y una disponibilidad reducida de alquileres, que son cada vez más costosos, podría llevar a los residentes más jóvenes a buscar medios no convencionales para satisfacer sus necesidades de vivienda.

1 Establece la libre circulación plena y sin restricciones para sus ciudadanos. Se espera que Barbados tenga la mayor inmigración neta.



Brasil

Por Henrique Bottura Paiva

En resumen

- El aumento del empleo y los ingresos ejercen presión sobre la demanda de vivienda a corto plazo.
- La política monetaria restrictiva mantuvo alto el costo del crédito, con un elevado diferencial Selic y amplios diferenciales bancarios, lo que restringió la compra financiada y ejerció presión, principalmente, sobre el mercado de alquiler.
- La reanudación del programa Minha Casa, Minha Vida, con una contribución de BRL 9.900 millones en 2024, señala la prioridad política para la vivienda social, aunque aún muy por debajo de las contribuciones presupuestarias del período 2010-2015. Sin embargo, su efectividad se ve desafiada por la aceleración de los precios inmobiliarios y los altos volúmenes presupuestarios requeridos para llegar a la base de la pirámide, marcada por la prevalencia de la informalidad laboral y en la que se concentra el déficit de vivienda.
- En cuanto al financiamiento, a raíz de las nuevas restricciones regulatorias a los instrumentos de mercado, las fuentes tradicionales de fondos, como el Sistema Brasileño de Ahorro y Crédito (SBPE, por su sigla en portugués), se han fortalecido nuevamente: representaron el 48,5 % del financiamiento en 2024.

Descripción general: aspectos macroeconómicos y demográficos

En 2024, la economía brasileña operaba bajo un régimen de política monetaria restrictiva, con una tasa Selic del 12,25 % en contraste con una inflación relativamente controlada del 4,83 %. Esta configuración macroeconómica reflejó la estrategia de la autoridad monetaria de utilizar tasas de interés elevadas como un instrumento para con-

tener las presiones inflacionarias y estabilizar las expectativas económicas. El diferencial entre la tasa pagada a los depósitos bancarios (7,7 %) y la tasa crediticia promedio en general (40,225 %) alcanzó niveles particularmente altos, lo que mostró costos financieros prohibitivos para el acceso al crédito. Con un PIB de USD 2,171 billones y un ingreso per cápita de USD 22.272 en paridad de poder adquisitivo, Brasil ha consolidado su posición entre las economías de ingresos medios altos, aunque la inversión en vivienda, un 7,51 % de la formación bruta total de capital fijo, indica la importancia relativa del sector en la dinámica económica nacional.

El mercado laboral brasileño mostró indicadores de recuperación consistentes, con una tasa de desempleo del 6,2 % y una participación del 62,6 % en la fuerza laboral, lo que indica una mejora gradual en las condiciones de empleo en comparación con años anteriores. Sin embargo, la tasa de informalidad se mantuvo alta en el 38,6 %, lo que refleja los desafíos estructurales en el mercado laboral brasileño que afectan directamente el acceso al crédito formal. La tasa de subempleo del 4,8 % complementa esta situación, lo que demuestra que una parte significativa de los trabajadores aún se enfrenta a condiciones precarias de inserción profesional. El compromiso promedio de los ingresos familiares con el servicio total de la deuda alcanzó el 25,95 %, lo que indica un nivel preocupante de endeudamiento de las familias brasileñas.

Los indicadores de distribución del ingreso y pobreza revelaron la persistencia de desafíos sociales estructurales que condicionan el acceso a la vivienda. El índice de pobreza de 31,6 % y el coeficiente de Gini de 0,506 mostraron que, a pesar del crecimiento económico, porciones significativas de la población permanecen en una situación de vulnerabilidad socioeconómica. La combinación de alta concentración de ingresos, alta informalidad laboral y afectación sustancial de los ingresos al pago de deudas configura un escenario de múltiples exclusiones que afecta particularmente el acceso a una vivienda adecuada. En este contexto, aunque el sistema de crédito para la vivienda opere a tasas

subsidiadas, las altas tasas de interés limitan el acceso al crédito para la adquisición de vivienda e intensifican la presión sobre el mercado de alquiler, lo que crea tensiones que comprometen la sostenibilidad del acceso a la vivienda para grandes segmentos de la población brasileña.

Acceso a la vivienda para el segmento de interés social

La reanudación del programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) se consolidó el año pasado con el aporte de un importante volumen de recursos, que alcanzó los BRL 9.900 millones en 2024. Este aumento presupuestario señala una prioridad política para la vivienda social. Sin embargo, hay dudas sobre la efectividad de esta iniciativa ante el aumento de los precios de las propiedades, cuya variación anual se aceleró del 3,7 % en 2023 al 7,0 % a nivel nacional en 2024. Aunque los reajustes de los precios de alquiler se han desacelerado, se mantienen a un ritmo de crecimiento bastante alto: pasaron del 16,2 % en 2023 al 13,5 % en 2024, sustancialmente por encima del aumento de los ingresos.

En este contexto, si bien la tasa de desempleo bajó del 7,8 % al 6,2 % y el promedio del ingreso familiar urbano alcanzó los BRL 72.118, el nivel de desigualdad sigue siendo alto, con un índice de Gini de 0,51 y un 31,6 % de la población en situación de pobreza. Además, la persistencia de la informalidad (el 38,6 % de la fuerza laboral) limita el acceso directo al mercado formal. En esta situación, la estructura financiera nacional mantiene importantes barreras, profundizadas por el sostenimiento de la tasa de interés básica en niveles altos (12,25 % anual), combinado con un diferencial bancario de 32,5 puntos porcentuales, lo que eleva, incluso indirectamente, los costos de financiamiento y restringe el acceso directo al mercado formal. En este sentido, es importante destacar que gran parte de los ingresos familiares se destinan al pago de diversas deudas, especialmente el consumo, lo que agrava las dificultades de acceso a la vivienda. Además, cabe señalar que en el Sistema Financiero de Vivienda (HFS, por sus siglas en portugués) el impacto de Selic es indirecto, ya que el sistema opera con tasas reguladas y subsidiadas.

Esta situación refuerza la dependencia de los programas subsidiados como el principal canal de acceso a la vivienda para las familias de bajos ingresos, especialmente teniendo en cuenta que el programa de gobierno todavía se centra exclusivamente en la compra, una modalidad que permanece notablemente fuera del alcance de la mayoría. El crédito inmobiliario formal solo llega, en el mejor de los casos, a las

familias del tercer rango de ingresos. Esto significa que el 20 % más pobre permanece estructuralmente excluido del sistema de financiamiento y depende enteramente de subsidios completos (Franja 1 de MCMV) o alternativas informales. En este contexto, la autoconstrucción sigue siendo el principal medio de producción de vivienda social, realidad que contribuye a perpetuar el déficit cualitativo —estimado en más de 26 millones— de viviendas inadecuadas (FJP 2024, con datos de 2022).

Mercado de vivienda

La dinámica de precios en 2024 reveló una presión diferenciada entre los segmentos de ventas y locación, con índices de precios de venta que registran un crecimiento del 6,99 % a nivel nacional. Este es un aumento sustancial, pero relativamente moderado en comparación con una inflación cercana al 5 %. El mercado paulista mostró un comportamiento alineado con la tendencia general, y se registró un incremento del 6,56 % en los precios de venta.

El comportamiento del mercado de alquiler en 2024 mostró importantes tensiones estructurales, con un crecimiento del precio del alquiler que alcanzó el 13,5 % a nivel nacional, lo que representa más del doble de la apreciación observada en el segmento de ventas (Fipe-Zap). En la ciudad de São Paulo, esta tendencia se intensificó con una variación del 11,51 % en los valores locativos, lo que refleja la combinación entre la mejora en el mercado laboral, que aumentó la demanda de vivienda, y las limitaciones impuestas por las altas tasas de interés sobre el acceso al crédito para la adquisición. Esta configuración ejerce presión sobre la rentabilidad del alquiler y refleja un desplazamiento forzado de la demanda de compra hacia el mercado del alquiler, lo que intensifica los desequilibrios que comprometen la accesibilidad de la vivienda, especialmente para las familias que, a pesar del mayor nivel de empleo, se enfrentan a un aumento de los costos de la vivienda.

Un indicador importante del aumento del empleo y los ingresos se ve en el aumento de la formación de nuevos hogares. El total de hogares urbanos alcanzó los 68,20 millones en 2024, frente a los 64,77 millones registrados en el año anterior, lo que representa un crecimiento del 5,15 %. Sin embargo, es importante enfatizar que este crecimiento aparentemente significativo debe interpretarse con cautela, ya que también refleja diferencias metodológicas entre las fuentes de datos utilizadas. Mientras que los datos de 2023 provienen del Censo Demográfico, que ofrece una cobertura universal de la población, la información de 2024 se basa en la Encuesta Nacional por Muestreo de Hogares (PNAD, por sus siglas en portugués) continua, que utiliza una metodología diferente.

Mercado hipotecario de la vivienda

El mercado de crédito hipotecario de vivienda en Brasil mostró signos de continuidad de las tendencias ya destacadas en el *Anuario* 2024, pero con importantes matices provocados por el nuevo marco regulatorio y la evolución de las condiciones macroeconómicas. El saldo total de la cartera de créditos bancarios para la vivienda alcanzó los BRL 1,167 billones en diciembre de 2024, un valor cercano al 10 % del PIB.

En cuanto a la estructura del mercado, la alta concentración histórica siguió siendo una característica central, aunque con signos incipientes de cambio. Caixa Econômica Federal siguió siendo la principal institución del sector, pero su cuota de mercado disminuyó discretamente del 68,3 % en 2023 al 67,1 % en 2024.

Las fuentes de financiamiento que apoyan el crédito inmobiliario han sufrido una reconfiguración moderada. Como se anticipó en la edición anterior de este *Anuario*, comenzaron a regir las resoluciones del Banco Central que restringen el uso de instrumentos exentos de impuestos. La proporción de depósitos de ahorro (SBPE) como principal fuente de fondos aumentó del 43,9 % en 2023 al 48,5 % en 2024. Este cambio sugiere un fortalecimiento de las fuentes tradicionales a expensas de los bonos de mercado, como los LCI.

Desde el punto de vista de la calidad de la cartera, el sector ha demostrado resiliencia. La tasa de incumplimiento se mantuvo en niveles bajos y saludables: cayó solo marginalmente del 1,44 % en 2023 al 1,09 % en 2024. Este resultado indica que, a pesar de la desaceleración económica y de las altas tasas de interés, la capacidad de pago de los hogares que acceden al crédito inmobiliario formal se mantuvo sólida.

Resumen del sistema hipotecario	
¿Cuáles son las fuentes de recursos que respaldan el crédito para vivienda?	Principalmente, depósitos en cuentas de ahorro privadas (SBPE) y de ahorro compulsivo de los trabajadores formales, como el Fondo de Garantía por el Tiempo de Servicio (FGTS, por sus siglas en portugués), además de instrumentos emitidos en el mercado de capitales (como LCI, LIG y CRI).
¿Cuál es la fuente principal y su participación en el stock total de crédito para vivienda?	47,0 %
¿Qué tipos de instituciones otorgan préstamos para vivienda?	Bancos comerciales públicos o privados (básicamente cinco: Caixa, Bradesco, Itaú, Santander y Banco do Brasil).
¿Cuál es la principal institución y su participación de mercado?	Caixa Econômica Federal (CEF), con un 67,2 % de cuota de mercado.
¿Cuál es el tipo de producto crediticio más común para la adquisición de vivienda?	VRM, con amortización total y tipo variable, siendo, sin embargo, más utilizado el tipo TR, que no es un índice de precios y presenta una volatilidad muy inferior a la inflación.
¿Cuáles son las tasas de interés típicas —fija, variable y subsidiada— respectivamente?	11,36 %, variable.
¿Cuál es la cuota (<i>loan-to-value ratio</i>) típico de los préstamos hipotecarios de vivienda?	67,8 %
¿Cuál es el compromiso de ingresos típico en los créditos hipotecarios para vivienda?	26,3 %
¿Qué porcentaje de los créditos contratados durante el año recibieron algún tipo de subsidio?	85,8 %, considerando la clasificación del Banco Central entre tasas libres y tasas reguladas; 100 %, considerando que existe subvención implícita en los tipos de interés de todo el Sistema Financiero de la Vivienda (SFH, por sus siglas en portugués).

Mercado del suelo urbano

Brasil ha consolidado importantes marcos regulatorios para la gestión del suelo urbano, con una serie de instrumentos destinados a garantizar el cumplimiento de la función social de la propiedad urbana. Entre ellos, se encuentran el Impuesto sobre la Propiedad y Tierra Urbana (IPTU, por sus siglas en portugués) progresivo en el tiempo, la División parcelaria, Edificación o Uso Obligatorio, la expropiación con pago en títulos de deuda pública, y la Concesión Onerosa del Derecho a la Construcción, ya ampliamente regulada. El principal desafío identificado radica en la importante brecha entre la sofisticación del marco legal y su implementación efectiva por parte de los municipios.

La ciudad de São Paulo es un ejemplo de un intento de utilizar tales medidas, con efectividad variable a lo largo del tiempo, con tensiones emergentes entre la regulación, el mercado y las necesidades de vivienda. Se implementa la demarcación legal de áreas de interés social a través de las Áreas Especiales de Interés Social (ZEIS), así como políticas de densificación a través de los Ejes Estructurales de Transformación Urbana, especialmente en corredores de transporte público.

São Paulo aplica instrumentos fiscales relevantes, como el IPTU progresivo en el tiempo, que puede alcanzar el 15 % para propiedades ociosas, y el Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Inmuebles (ITBI, por sus siglas en portugués) del 3,0 % en transferencias de bienes raíces. Sin embargo, aunque el marco tributario desalienta la retención especulativa, la efectividad de estos mecanismos sigue siendo limitada, lo que refuerza la persistencia de terrenos vacíos o subutilizados en áreas valoradas.

Informalidad, inclusión y sostenibilidad

La informalidad laboral y habitacional genera un círculo vicioso que refuerza la precariedad urbana. Los trabajadores informales, sin acceso al crédito, recurren a soluciones de vivienda igualmente informales, lo que aumenta la cantidad de viviendas inadecuadas y dificulta la regularización de la tierra. Las estimaciones indican que el déficit cualitativo en Brasil, que incluye deficiencias constructivas, falta de infraestructura y servicios básicos e insuficiencia de tierras, supera el déficit cuantitativo (FJP) en cuatro veces. Esta realidad muestra que el problema de la vivienda va más allá de la escasez de unidades e involucra condiciones de calidad y seguridad.

El segmento de género y raza del déficit habitacional brasileño revela desigualdades profundas y sistemáticas. Las mujeres, que representan el 51,48 % de la población, se enfrentan a una doble discriminación: concentran el 61,5 % del déficit cuantitativo de vivienda, pero solo poseen el 27,9 % de los contratos de financiación de vivienda. Para la población afrodescendiente, que representa el 55,5 % del total de la población, la situación es aún más grave: concentra el 70,9 % del déficit cuantitativo, pero ni siquiera se mide su participación en el crédito hipotecario. La reanudación del programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) Franja I (el PMCMV FGTS nunca dejó de existir) y la expansión de los subsidios representan un importante esfuerzo gubernamental para mitigar esta exclusión. Sin embargo, la efectividad de estos programas está parcialmente limitada por la informalidad que pretenden combatir, ya que el acceso a las modalidades de financiamiento aún depende de cierta capacidad para demostrar los ingresos.

Resumen de indicadores

Indicador	Año: 2024
Tasa de inflación	4,8 %
Nivel de desempleo	6,2 %
Tasa de informalidad laboral	38,6 %
Stock de crédito hipotecario de vivienda/PIB	9,93 %
Inversión pública en vivienda/PIB	0,79 %
Spread bancario	32,5 %
Déficit cuantitativo/Stock de domicilios urbanos	9,1 %
Déficit cualitativo/Stock de domicilios urbanos	38,9 %
Tasa de propiedad	71,3 %
Índice de asequibilidad de la vivienda urbano (compra)	3,5
Índice de asequibilidad de la vivienda urbano (alquiler)	38,8 %
Tasa de variación del índice de precios de venta (nacional)	7,0 %
Tasa de variación del índice de precios de alquiler (nacional)	13,5 %
Producción de vivienda finalizada en el año en relación con el déficit cuantitativo de vivienda	1,55 %
Domicilios sin titulación formal respecto al stock de domicilio	4,4 %

En el ámbito de la sostenibilidad, Brasil presenta avances significativos en la cobertura de servicios básicos: 99,9 % electricidad, 86,3 % agua y 71,4 % saneamiento. Solo el 1,7 % de los hogares no tiene un baño exclusivo. Sin embargo, la sostenibilidad ambiental en la construcción civil aún carece de políticas articuladas: aunque hay certificaciones verdes disponibles, no existe una regulación específica para las hipotecas verdes y las políticas sostenibles permanecen pulverizadas en municipios específicos sin una política nacional unificada consolidada. La reciente iniciativa de instalar paneles solares en unidades del programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) representa un avance inicial en la búsqueda de una mayor sostenibilidad en el sector de la vivienda. Aunque todavía tímida ante la complejidad del desafío, esta medida señala una intención de incorporar criterios ambientales en las políticas públicas de vivienda.

Perspectivas, tendencias y proyecciones

La demanda de vivienda nueva tiende a mantenerse activa, impulsada no solo por el crecimiento de los ingresos, sino también por factores demográficos y estructurales, como la continua reducción del tamaño promedio de los hogares, que pasó de 3,31 a 2,79 personas entre 2010 y 2022, lo que puede generar una demanda adicional de unidades de vivienda, incluso en un contexto de desaceleración del crecimiento de la población.

El crecimiento económico proyectado, aunque modesto, y la mejora en los indicadores de empleo deberían respaldar la demanda. La gran pregunta para los próximos años es si esta demanda latente podrá convertirse en demanda efectiva. Sin un aumento proporcional de la oferta, la tendencia es continuar con la fuerte apreciación de los precios de venta y, sobre todo, de las rentas, que han aumentado muy por encima de la inflación, lo que indica una creciente crisis de accesibilidad. Se proyecta que, incluso para las familias en la economía formal, el costo de la vivienda se convertirá en un desafío cada vez mayor, ya sea por la dificultad de ahorrar para acceder a financiamiento, de calificar para crédito a largo plazo debido a los niveles de deuda, o por el peso de la renta en el presupuesto. Esta situación se ve agravada por la concentración de la oferta en los segmentos de ingresos medios y altos, que en general siguen siendo más atractivos para los productores.

De cara a 2025 y más allá, superar el desafío de la vivienda en Brasil dependerá de una doble estrategia: garantizar la sostenibilidad del mercado formal y, al mismo tiempo, crear políticas de vivienda inclusivas con alternativas de acceso distintas de la modalidad predominante de adquisición financiada a una escala suficiente para el vasto segmento de la población que hoy construye sus viviendas al margen del sistema. Las políticas públicas actuales, aunque bien calibradas en varios aspectos, corren el riesgo de operar solo en la frontera entre estos dos mercados. El programa Minha Casa, Minha Vida Franja 1, por ejemplo, tiene un gran potencial, pero hoy en día tiene una cobertura francamente insuficiente para llegar a la base de la pirámide social, donde predomina la informalidad, mientras que su modo de financiamiento, dependiente del presupuesto federal, tiende a encontrar dificultades a medida que se imponen sucesivos ajustes fiscales en el escenario macroeconómico.



Chile

Por Slaven Razmilic

En resumen

- La economía chilena se mantiene en tasas de crecimiento acotadas, principalmente por la cadencia de la inversión, siendo la inversión en vivienda de las más retrasadas.
- La asequibilidad de la vivienda se consolida como uno de los mayores desafíos de política pública, a pesar de los esfuerzos desplegados desde la política habitacional.
- La sostenibilidad de la política habitacional está siendo crecientemente desafiada por costos unitarios crecientes en un contexto de estrechez fiscal.
- Es imprescindible corregir regulaciones y adecuar normativas de forma tal de reducir costos y acelerar la inversión en vivienda de interés público y privada y así reducir el déficit y mejorar la asequibilidad.

Panorama general: aspectos macroeconómicos y demográficos

El desempeño de la economía chilena fue de menos a más en 2024, cerrando el año con un crecimiento de 2,6 %, el mayor de los últimos tres años, aunque por debajo del crecimiento mundial y de las economías emergentes. El avance fue marcadamente liderado por el dinamismo de las exportaciones (+6,6 %), mientras que la inversión completó un segundo año consecutivo a la baja (-1,4 %). La inflación actual fluctuó en torno a 4,5 % anual, levemente por sobre el rango meta del Banco Central, pero muy por debajo de las altas tasas de fines de 2022 e inicios de 2023, lo que ha permitido una normalización de la política monetaria y una reducción gradual de las tasas de interés de corto plazo. La recuperación de la economía ha sido más gradual de lo esperado y el mercado laboral se mantiene débil, con una tasa de desocupación que

oscila en torno al 8,5 % y sin haber recuperado aún los niveles de ocupación previos a la pandemia.

Las perspectivas de mediano plazo son mejores, pero insuficientes frente a las brechas existentes y las expectativas ciudadanas. La preocupación del mundo político en este ámbito se ha centrado en la real capacidad de la economía chilena de crecer a tasas en torno al 4 %-5 % anual, en el contexto de un acelerado envejecimiento de la población, presiones fiscales crecientes, con un entorno político institucional que, si bien es comparativamente robusto y estable, administra un marco regulatorio cuya complejidad y desarticulación ha tendido a ralentizar el emprendimiento y la inversión.

Acceso a la vivienda para el segmento de interés social

El acceso a la vivienda de interés social en Chile en los años 2022–2024 ha estado muy marcado por la implementación del denominado Plan de Emergencia Habitacional, esfuerzo que ha involucrado el mayor volumen de inversión pública del que se tenga registro y que en 2024 superó los USD 3.500 millones. Cabe destacar que en Chile el apoyo a la vivienda de interés social se materializa principalmente a través de subsidios directos que cubren entre el 10 % y el 95 % del valor de adquisición de la vivienda dependiendo del programa, siendo el programa de apoyo al alquiler todavía incipiente y sin que existan programas que subsidien directamente el financiamiento hipotecario.

Ahora bien, el esfuerzo fiscal sin precedentes asociado a este plan de emergencia, en el mejor de los casos implicará la materialización de 260.000 viviendas en cuatro años (2022–2025), volumen muy insuficiente y del orden de 25 % por debajo del ritmo anual alcanzado en décadas previas y que, en su momento, permitió reducir el déficit habitacional

(que se mantiene estancado sobre las 500.000 unidades). El aumento en el margen del número de hogares en asentamientos informales (sobre 120.000 en 2024) y la alta carga financiera que la vivienda representa para hogares arrendatarios y deudores dan cuenta de la necesidad de racionalizar costos y corregir regulaciones, tanto técnicas como urbanísticas, a fin de optimizar el gasto fiscal en el área y aumentar decididamente la producción de vivienda buscando bajar el déficit y mejorar la asequibilidad.

Mercado de vivienda

El mercado de vivienda chileno opera en un contexto altamente normado y regulado, con una incidencia mayoritaria del sector privado en la producción y una sustantiva participación pública en el financiamiento del acceso a la vivienda. Sin embargo, a pesar del alto estándar de la oferta, de la profundidad del mercado financiero y del esfuerzo fiscal asociado, el acceso a la vivienda se ha deteriorado persistentemente en los últimos 15 años, con un déficit habitacional estancado y una significativa brecha entre los ingresos promedio y el precio de las viviendas.

El precio promedio de transacción de viviendas retomó su tendencia al alza en 2024 (+3,0 %) luego de la contracción registrada en 2022 y 2023. La producción de vivienda en Chile ha estado, en los más reciente, fuertemente concentrada en soluciones con apoyo estatal, alcanzando los programas habitacionales niveles de inversión pública sin precedentes. Con todo, este mayor gasto no tiene un correlato directo con el volumen de producción de vivienda de interés público, el que actualmente está en torno a 25 % por debajo de los volúmenes alcanzados 15 años atrás. La inversión total en vivienda ha estado muy golpeada en el período reciente. Las 86.013 viviendas cuyos permisos fueron aprobados en 2024 son el valor más bajo de la serie estadística, rompiendo el piso registrado en 2023. Esta contracción está muy marcada por el alza de costos, las dificultades de gestión de los programas públicos y el congelamiento del desarrollo de viviendas en el segmento sin subsidio estatal, sector que sigue padeciendo los efectos del shock negativo de demanda (derivado de la pandemia y los desajustes macroeconómicos asociados) y a el consecuente sobre stock puntual de viviendas en ese segmento.

Mercado de crédito hipotecario de vivienda

El año 2024 en Chile no mostró cambios sustantivos en materia de crédito hipotecario, mercado que se mantuvo especialmente ralentizado. Las tasas se mantienen altas respecto del período inmediatamente posterior a la pandemia, pero dentro del rango normal de las últimas décadas ubicándose en 9,4 % anual (tasa real de 4,9 % más 4,5 % de inflación). El aumento respecto de 2020–2021 junto a alza significativa de la inflación en 2022 (12,8 %) han golpeado fuertemente las colocaciones, las que nuevamente en 2024 se ubicaron en torno a las 80.000 operaciones, esto es aproximadamente 30 % por debajo de lo observado en el período 2014–2019. La estabilización de la inflación y un ajuste muy gradual a la baja de los tipos de interés de largo plazo apuntan a una expansión acotada en 2025 luego de un 2024 sin crecimiento de las colocaciones.

El mercado hipotecario chileno siguió fuertemente concentrado en créditos otorgados por la banca comercial y financiados con recursos levantados por la misma banca a través de la emisión de bonos corrientes. Esta modalidad explica el 86,5 % de los créditos otorgados en 2024, proporción que se ha mantenido estable en los últimos años. Misma estabilidad se ha observado en las condiciones del financiamiento, las que registraron en 2024 un *Loan to Value* promedio de 78,6 % y un plazo de 26,2 años como promedio de las operaciones contratadas.

Resumen del sistema hipotecario	
¿Cuáles son las fuentes de recursos que respaldan el crédito para vivienda?	Fuentes privadas como depósitos y emisión de deuda por parte de bancos comerciales. En menor medida mutuos hipotecarios adquiridos por inversionistas institucionales y muy marginalmente bonos hipotecarios y bonos securitizados.
¿Cuál es la fuente principal y su participación en el stock total de crédito para vivienda?	86,5 % de las colocaciones hipotecarias en 2024 fueron originadas por bancos comerciales, siendo financiados por emisión de bonos corrientes por parte de la banca.
¿Qué tipos de instituciones otorgan préstamos para vivienda?	Bancos comerciales, administradoras de mutuos hipotecarios y cooperativas.
¿Cuál es la principal institución y su participación de mercado?	Banco Santander con una participación de 20,6 % de las colocaciones hipotecarias a diciembre de 2024.
¿Cuál es el tipo de producto crediticio más común para la adquisición de vivienda?	Créditos hipotecarios a tasa real fija a la que se suma el indexador de inflación, en plazos de 20 a 30 años.
¿Cuáles son las tasas de interés típicas —fija, variable y subsidiada— respectivamente?	La tasa promedio de 2024 fue de 9,4 % anual para créditos a tasa variable (tasa real de 4,9 % más 4,5 % de inflación). Al estar todos los créditos indexados a la inflación, ningún crédito hipotecario es realmente fijo. Chile no utilizó instrumentos con tasa subsidiada en 2024.
¿Cuál es la cuota (<i>loan-to-value ratio</i>) típico de los préstamos hipotecarios de vivienda?	78,6 % (promedio 2024)
¿Cuál es el compromiso de ingresos típico en los créditos hipotecarios para vivienda?	25 %
¿Qué porcentaje de los créditos contratados durante el año recibieron algún tipo de subsidio?	31,9 % (esta proporción es el techo ya que asume que el total de los subsidios estatales a la compra por parte de segmentos medios contaron con créditos complementarios asociados)

Mercado del suelo urbano

El suelo tiene una incidencia creciente en el costo de desarrollo de proyectos residenciales subiendo de 13 % en promedio en 2012 a 18 % en 2022. Si bien en lo más reciente esta tendencia se ha contenido producto de la contracción del mercado inmobiliario, ni en el mediano ni en largo plazo se anticipa una reducción de su impacto en el encarecimiento de la vivienda. La Ley de Integración Social en la Planificación Urbana permite desde 2022 la incorporación de incentivos normativos que premian con mayor densidad-altura-constructibilidad a los proyectos que incluyan porcentajes de vivienda de interés público. Sin embargo, la inclusión del mecanismo es todavía incipiente y la calibración de los incentivos muy imperfecta, por lo que difícilmente han logrado contrarrestar restricciones al desarrollo que crecientemente han ido incorporando los instrumentos de planificación.

Informalidad, inclusión y sostenibilidad

El desarrollo residencial en Chile es mayoritariamente formal, tanto en la construcción como en el financiamiento a desarrolladores y compradores. La informalidad se da solamente en el margen y su incidencia venía decreciendo sostenidamente hasta mediados de la década pasada. Sin embargo, a partir de 2015 y en particular en 2020 se produce un salto muy significativo en el número de hogares en asentamientos precarios, los que superaron los 120.000 en 2024. Sin perjuicio de lo anterior y como reflejo del todavía alto nivel de formalidad, altas son también las tasas de acceso a servicios básicos en zonas urbanas (energía eléctrica 99,7 %, agua 98,4 % y saneamiento 99,3 %), a las que se suma el establecimiento de mayores exigencias técnicas y la gradual penetración de certificaciones en materia de eficiencia energética.

Tabla resumen de indicadores	
Indicador	Año: 2024
Tasa de inflación	4,5 %
Nivel de desempleo (diciembre)	8,0 %
Tasa de informalidad laboral	26,3 %
Stock de crédito hipotecario de vivienda/PIB	29,3 %
Inversión pública en vivienda/PIB	1,1 %
Spread bancario	2,03 %
Déficit cuantitativo/Stock de domicilios urbanos	-
Déficit cualitativo/Stock de domicilios urbanos	-
Tasa de propiedad	62,9 %
Índice de asequibilidad de vivienda urbano (compra)	-
Índice de asequibilidad de vivienda urbano (alquiler) (2022)	-
Tasa de variación del índice de precios de venta (nacional)	3,0 %
Tasa de variación del índice de precios de alquiler (nacional)	-
Domicilios sin titulación formal respecto al stock de domicilios	-
Hogares sin titulación formal en relación con la cantidad de hogares	-

Nota: para 2024 se han actualizado algunas cifras en base al Censo 2024 cuyos datos se han liberado solo de manera parcial, permitiendo actualizar datos como el stock de viviendas (total y urbanas) y la tasa de propiedad. Sin embargo, no hay datos actualizados de ingresos monetarios medianos, déficit (cualitativo y cuantitativo) y domicilios sin titulación formal, lo que imposibilita calcular algunas variables de cruces de datos en base 2024.

Perspectivas, tendencias y proyecciones

La provisión de vivienda de interés público está teniendo un rol muy relevante en la inversión residencial, sin embargo, los altos costos unitarios y las dificultades de gestión impiden la concreción de un volumen anual de unidades lo suficientemente alto como para reducir el déficit y mejorar los índices de asequibilidad. Cabe recordar que los subsidios pueden beneficiar a hogares incluso del octavo decil de ingreso, siendo esta una cobertura que podría revisarse, pensando en focalizar esfuerzos en segmentos bajos y utilizar esquemas de apoyo al financiamiento en segmento medios. Por lo pronto, el esfuerzo fiscal asociado a la política de vivienda no será fácil de sostener en el futuro considerando la estrechez fiscal. Ambos efectos en conjunto configuran un panorama especialmente desafiante para la política habitacional chilena en los próximos años. El segmento de vivienda sin subsidio repuntó muy marginalmente en 2024 y para los años próximos no se anticipa un aceleramiento del ritmo de recuperación. Lo anterior redundará en que la inversión inmobiliaria se mantendrá ralentizada, sin aportar decididamente a la reactivación del conjunto de la economía.

Dicho lo anterior, la relativa solidez de la macroeconomía chilena, la profundidad de su mercado financiero y la estabilidad político institucional auguran un tránsito lento pero seguro en que la inversión en vivienda seguirá siendo importante, aunque sin mayor dinamismo. El desafío mayor viene por el lado de la asequibilidad, toda vez que las dificultades para acelerar la producción vaticinan que las dificultades de acceso a la vivienda se mantendrán o incluso empeorarán en el futuro de no mediar ajustes regulatorios significativos.



Colombia

Por: María Cristina Rojas E. y Adriana Ivonne Cárdenas

En resumen

- Indicadores clave como la inflación, las tasas de interés para compra y para producción de vivienda y el spread de riesgo país cayeron entre 2023 y 2024. En cuanto al mercado laboral, también se presentó una mejora en los indicadores, con caída del desempleo, la tasa de desocupación fue de 9,1 % en diciembre 2024, frente al registro de 10,2 % del mismo mes de 2023. Si bien hubo un aumento en el número de ocupados, persiste el reto de la formalidad del laboral. De acuerdo con el DANE, 56,8 % de los ocupados trabajan de manera informal.
- Tanto el déficit cuantitativo como cualitativo disminuyó de 2023 a 2024 en términos absolutos y también como porcentaje del stock habitacional total. En especial el déficit cualitativo disminuyó de 2.299.000 hogares en 2023 a 2.077.000 hogares en 2024, este déficit urbano pasó de un 17,6 % en 2023 a un 14,5 % en 2024. El porcentaje de hogares con acceso a electricidad, agua y alcantarillado también creció frente al 2023. No es clara la razón de la disminución del déficit cualitativo, pero resulta un tema destacado dentro del análisis. El déficit cuantitativo también disminuyó de 431.000 en 2023 a 402.000 en 2024 y en las áreas urbanas disminuyó de 3,3 % en 2023 a 2,8 % para 2024. Tanto el número de vivienda terminadas como el número de transacciones de vivienda nueva y usada aumentaron, siendo respectivamente 190.800 y 179.200 para 2024, mientras para 2023 fueron 184.410 viviendas terminadas y 172.900 transacciones.
- Sin embargo, en cuanto a la construcción de nuevas viviendas, el DANE reportó que en 2024 se inició la edificación de 171.576 domicilios residenciales, mientras en 2023 se inició la construcción de 201.772, de tal forma que en agregado el indicador de iniciaciones de vivienda se redujo a razón de 15 % en 2024.
- El indicador de asequibilidad aumentó para 2024, generando un porcentaje mayor tanto en el gasto en compra de vivienda como en arriendo

Panorama general: aspectos macroeconómicos y demográficos

Para el cierre de 2024, la economía colombiana presentó una tasa de crecimiento real de 1,7 %, lo cual representa una mayor dinámica frente a lo observado en 2023 (0,7 %).

En materia de precios, el año 2024 muestra un descenso de la inflación, con IPC diciembre de 2023, de 5,18 %, mientras en 2023 fue de 9,28 %.

La menor inflación permitió que el Banco de la República continuara con su estrategia de reducción de tasas de interés.² El año 2023 cerró con una tasa de política monetaria de 13 %, y 12 meses después se ubicó en 9,5 %. De la mano con la menor tasa de interés por parte del banco central, otras tasas del mercado también evidenciaron una tendencia a la baja. Tal es el caso de las tasas de interés para adquisición de vivienda. Para diciembre de 2024, la tasa (promedio ponderado) para compra de vivienda no social (No VIS) fue de 11,3 % EA, mientras un año atrás se ubicó en 16,8.

En cuanto al mercado laboral, también se presentó una mejora en los indicadores. Por un lado, la tasa de desocupación fue de 9,1 % en diciembre 2024, frente al registro de 10,2 % del mismo mes de 2023. Esto se debe al incremento de la población ocupada, que pasó de 22,87 millones de personas a 23,6 millones. Si bien se redujo el desempleo y hubo un aumento el número de ocupados, persiste el reto de la formalidad del laboral. De acuerdo con el DANE, 56,7 % de los

2 El Banco de la República es el banco central colombiano.

ocupados trabajan de manera informal. Esto quiere decir que no cuentan con aportes al sistema de seguridad social (seguro de salud y ahorro pensional) dado su vínculo laboral.

La población total de Colombia proyectada para 2024 se estimó en 52,7 millones de personas, de las cuales 76,6 % reside en cabeceras urbanas. De igual forma, se estima un total de 18,5 millones de hogares en el país, lo que significa un tamaño de hogar promedio de 2,9 personas por hogar (2,8 en cabeceras urbanas y 3,0 en áreas rurales). Si bien el número de habitantes continúa en aumento año a año, otros indicadores demográficos señalan grandes cambios. Por un lado, el número de nacimientos en el país en 2024 fue de 445.000, lo que representa una reducción de 13,7 % respecto a 2023. Por el otro lado, el porcentaje de personas mayor de 65 años fue de 10,3 % para 2024, mientras que para 2023 fue de 9,87 %, indicando un envejecimiento poblacional a un ritmo relativamente acelerado.

En cuanto a las condiciones socioeconómicas de la población, el DANE reporta que en 2024 el 31,8 % de los habitantes del país se encontraban en condición de pobreza monetaria (28,6 % en las cabeceras urbanas y 42,5 % en las zonas rurales), denotando una reducción sutil en comparación con el año 2023 (que registró 33 %).

Acceso a la vivienda por segmento de interés social

Las políticas de subsidio directo, subsidio indirecto (a la tasa de interés) y descuentos en gasto notariales, impuestos (de transacción y/o renta, etc.) en la garantía continúan vigentes. El 38,4 % del total de créditos para vivienda (VIS y No VIS) se desembolsaron con subsidio.

Por otro lado, el programa de arrendamiento iniciado en 2021 no tuvo continuidad a pesar de que cuenta con normativa vigente.

Es de anotar que el país no cuenta con información actualizada sobre el gasto de las familias en arrendamiento y servicio de electricidad. El último dato oficial corresponde a la Encuesta Presupuesto de los Hogares del 2017.

Mercado de vivienda

Condiciones estructurales

Para el período 2025–2035, se estima una tasa de crecimiento en el número de hogares cercana a 2,3 % anual, lo que equivale a cerca de 465.000 nuevos hogares anualmente, que requerirán una solución habitacional. A lo anterior se suman 2,07 millones de hogares que se encuentran en déficit habitacional cuantitativo. A pesar de esto, tanto el déficit cualitativo como el cuantitativo disminuyeron, pasando de 431.000 y 2.299.000 respectivamente en 2023 a 402.000 y 2.077.000 en 2024. Se destaca la reducción del déficit cualitativo, ya que este es más significativo en el contexto habitacional colombiano

Respecto a las formas de tenencia de vivienda, 39,5 % de los hogares colombianos habita una vivienda propia (ya sea totalmente pagada, o en proceso de pago). De manera paralela, 40,4 % de los hogares arrienda su vivienda, 14 % en calidad de usufructuario, 3,8 % posesión sin título y el restante 2,3 % en otras modalidades.³

En la ciudad capital, Bogotá, se observan diferencias significativas en las distintas formas de tenencia de vivienda. Cerca de la mitad de los hogares son arrendatarios (50,5 %), mientras 41,2 % son propietarios. Las modalidades de usufructo (6,5 %) y posesión sin título (0,6 %) tienen menor participación en el distrito capital.

Coyuntura 2024

Para 2024 el número de unidades de vivienda aumentó a 18.404, mientras para 2023 fue de 17.911. Tanto el número de vivienda terminadas como el número de transacciones de vivienda nueva y usada aumentaron, siendo respectivamente 190.800 y 179.600 para 2024, mientras para 2023 fueron 184.410 viviendas terminadas y 172.900 transacciones. Sin embargo, en cuanto a la construcción de nuevas viviendas, el DANE reportó que en 2024 se inició la edificación de 171.576 domicilios residenciales, de los cuales 65,4 % son de interés social.⁴ En los dos segmentos del mercado se presentó una reducción del número de viviendas iniciadas (11,5 % en VIS y 20,9 % en No VIS), de tal forma que en agregado el indicador de iniciaciones de vivienda se redujo a razón de 15 % en 2024.

³ Usufructo hace referencia a habitar una vivienda con permiso del propietario, pero sin pago alguno.

⁴ Esta cifra corresponde al Censo de Edificaciones que el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) realiza en las 23 principales ciudades del país, y sus respectivos municipios aledaños.

El Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICO-CED) registró una variación anual de 4,03 % para el total de edificaciones residenciales, con un aumento de 4,09 % en vivienda de interés social (VIS) y 4,02 % en No VIS. Esa variación estuvo por debajo de la inflación y también fue menor que la de los 12 meses anteriores (7 %).

La inversión en vivienda como porcentaje del presupuesto general aumentó para 2024 en 1 % con respecto al año anterior (7 % del presupuesto general). Igualmente se identifica un aumento de más de dos veces el valor los subsidios públicos para vivienda.

La comercialización de vivienda nueva en 2024 fue de 151.670 unidades habitacionales, donde 69 % (104.600 viviendas) corresponde a VIS. Si bien en 2024 se presentó una tasa de crecimiento positiva en ventas de vivienda nueva (4,9 % frente a 2023); este nivel se ubica lejos del mejor registro de 249.900 viviendas en 2021. En el caso del segmento de mercado VIS, el crecimiento fue de 8,7 %; sin embargo, la comercialización en 2024 fue el segundo registro más bajo de los últimos siete años. Por su parte, en No VIS se evidenció una reducción de 2,7 % en el número de viviendas comercializadas, de manera que 2024 representa el menor volumen de ventas desde que se tiene registro (2010).⁵ Ahora bien, los desembolsos para adquisición de vivienda nueva presentaron una dinámica positiva. De acuerdo con el DANE, en 2024 las diferentes entidades financieras realizaron cerca de 122.700 desembolsos para compra de vivienda de interés social, es decir, un incremento de 7,7 % anual.⁶ Por el lado de No VIS, los desembolsos fueron de 57.000, frente a los cerca de 59.000 en 2023. El volumen de desembolsos en 2024 para la adquisición de No VIS, presentó un incremento de 3,9 % comparado con 2023. El indicador de cartera hipotecaria sobre PIB pasó de 8 % en 2023 a 8,1 % en 2024, y se acerca al valor prepandemia (2019) de 8,3 %.

Por su parte, el Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) mostró un mayor dinamismo. Al comparar el cuarto trimestre de 2024 con el mismo período de 2023, el precio de venta de la vivienda nueva aumentó 9,07 % a nivel nacional; en el desglose por tipo de vivienda, los apartamentos presentaron una variación de 9,32 % y las casas de 3,40 %. Estos resultados sugieren que, pese al entorno financiero restrictivo, el mercado inmobiliario mantuvo un comportamiento positivo, impulsado por la reducción progresiva de las tasas de interés y la estabilización de la demanda.

Mercado de crédito hipotecario de vivienda

Los desembolsos para adquisición de vivienda nueva presentaron una dinámica positiva en 2024. De acuerdo con el DANE, las entidades financieras realizaron alrededor de 122.700 desembolsos para vivienda de interés social (VIS), lo que representa un incremento anual de 7,7 %.⁷ Este buen comportamiento obedece, en parte, a los altos volúmenes de preventas realizadas entre 2021 y 2022, que culminaron con la entrega efectiva de las unidades habitacionales.⁸ Por el lado de No VIS, los desembolsos alcanzaron 57.000 operaciones, frente a las cerca de 59.000 de 2023, es decir, una leve contracción. Este segmento se mantiene por debajo de su nivel máximo de 2021 (133.000 desembolsos). En conjunto, el número total de operaciones de crédito hipotecario creció 3,9 % frente a 2023.

El repunte de los desembolsos estuvo impulsado por la mejora en las condiciones financieras: mientras 2023 cerró con tasas de interés efectivas anuales cercanas al 17 % para créditos en pesos, a finales de 2024 el promedio se redujo a 11,3 %. Esta evolución está en línea con el ciclo de política monetaria del Banco de la República, cuya tasa de intervención pasó de 13 % a 9,25 %, facilitando el acceso al crédito.

Como resultado, la cartera hipotecaria mostró un incremento nominal del 8,5 %. En términos relativos, el peso de la cartera hipotecaria sobre el PIB aumentó de 8 % en 2023 a 8,1 % en 2024, acercándose al nivel prepandemia de 8,3 % (2019). El número de hipotecas activas creció de 1,55 millones a 1,63 millones.

En cuanto a la composición de los créditos, la proporción indexada a inflación (UVR) descendió levemente de 22,1 % a 21,3 %. Este comportamiento podría reflejar una mayor preferencia por créditos a tasa fija ante la búsqueda de estabilidad en las cuotas, aunque no necesariamente asociada a expectativas de menor inflación. La tasa de morosidad de la cartera hipotecaria se mantuvo prácticamente estable (5,93 % a 5,9 %), al igual que la morosidad por número de hipotecas (7 % a 6,9 %).

5 Fuente: Coordinada Urbana.

6 Esta cifra incluye créditos de vivienda y leasing habitacional.

7 Esta cifra incluye créditos de vivienda y leasing habitacional.

8 Del total de desembolsos para compra de VIS en 2024, 87,4 % fueron destinados a unidades habitacionales nuevas.

El sistema financiero colombiano, encabezado por los bancos comerciales, continúa concentrando el otorgamiento de créditos hipotecarios, consolidando su papel dominante frente a cooperativas y fondos de empleados. En términos reales, el crecimiento de la cartera hipotecaria y el leve repunte de los

desembolsos reflejan una reactivación gradual del mercado de vivienda, sostenida por políticas contra cíclicas, subsidios VIS y el fortalecimiento de la financiación de proyectos habitacionales.

Resumen del sistema hipotecario

¿Cuáles son las fuentes de recursos que respaldan el crédito para vivienda?	Depósitos en Bancos comerciales y el Fondo Nacional del Ahorro.
¿Cuál es la fuente principal y su participación en el stock total de crédito para vivienda?	Establecimientos de crédito, principalmente bancos comerciales y su participación es de 86 %.
¿Qué tipos de instituciones otorgan préstamos para vivienda?	Establecimientos crediticios privados (bancos comerciales, cajas de compensación, cooperativas, fondo de empleados y de vivienda, y otros colectores de cartera) e instituciones públicas (Fondos de ahorro).
¿Cuál es la principal institución y su participación de mercado?	Bancolombia, con un 24,6 % de cuota de mercado.
¿Cuál es el tipo de producto crediticio más común para la adquisición de vivienda?	FRM, con amortización integral y tasa fija representando 73,1 % del total.
¿Cuáles son las tasas de interés típicas —fija, variable y subsidiada— respectivamente?	11,27 % de la fija, 6,71 % para la variable.
¿Cuál es la cuota (<i>loan-to-value ratio</i>) típico de los préstamos hipotecarios de vivienda?	54,6 % y un máximo normativo de 80 % para VIS, 70 % para No VIS.
¿Cuál es el compromiso de ingresos típico en los créditos hipotecarios para vivienda?	34,0 % de los ingresos y máximo normativo de 40 %.
¿Qué porcentaje de los créditos contratados durante el año recibieron algún tipo de subsidio?	38,4 %

Mercado del suelo urbano

Durante 2024, los principales indicadores del mercado del suelo urbano en Colombia evidenciaron una estabilidad moderada, con variaciones positivas en precios y costos, pero con una desaceleración en la actividad edificadora. Según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), la variación total nacional del Índice de Valoración Predial (IVP) fue de 3,84 %, lo que refleja un aumento moderado en los avalúos catastrales de los predios urbanos.

Informalidad, inclusión y sostenibilidad

El ministerio de vivienda, no cuenta con registros administrativos sobre el crecimiento informal a nivel nacional, y a nivel municipal para el caso de Bogotá, solo se cuenta con polígonos de monitoreo⁹ que tienen como fin “identificar, georreferenciar, caracterizar y actualizar las ocupaciones existentes en el mismo, y a su vez prevenir la aparición de nuevos desarrollos en estas áreas”, mediante el cual se han identificado 5.644 polígonos en suelos urbanos o rurales, en suelo de protección o en riesgo con 29.467 ocupaciones.

⁹ <https://www.ideca.gov.co/recursos/mapas/poligono-de-monitoreo-de-la-informalidad-urbana>.

Persiste la falta de información sobre transacciones informales de vivienda o suelo, alquileres informales, ocupaciones informales de edificaciones existentes o patrimonios históricos.

Para 2024 el DANE identifica mediante la ECV que, del total de hogares del país, el 98,9 % cuentan con electricidad, el 90,1 % cuentan con acueducto y 76,2 % con alcantarillado y solamente el 0,23 % no cuentan con baño en su unidad de vivienda.

Con relación a las políticas sobre créditos verdes, el país no ha avanzado en el tema

Resumen de indicadores	
Indicador	Año: 2024
Tasa de inflación	5,2 %
Nivel de desempleo (diciembre)	9,1 %
Tasa de informalidad laboral	56,7 %
Stock de crédito hipotecario de vivienda/PIB	8 %
Inversión pública en vivienda/PIB	0,31 %
Spread bancario	10,6
Déficit cuantitativo/Stock de domicilios urbanos	2,80 %
Déficit cualitativo/Stock de domicilios urbanos	14,5 %
Tasa de propiedad	39,5 %
Índice de asequibilidad de vivienda urbano (compra)	5,29
Índice de asequibilidad de vivienda urbano (alquiler) (2022)	24 %
Tasa de variación del índice de precios de venta (nacional)	9,07 %
Tasa de variación del índice de precios de alquiler (nacional)	7,55 %
Domicilios sin titulación formal respecto al stock de domicilios	3,81 %

Perspectivas, tendencias y proyecciones

De acuerdo con la Encuesta Mensual de Expectativas Económicas (EME) realizada por el Banco de la República (julio 2025), los principales agentes en el mercado colombiano tienen expectativas positivas sobre el crecimiento económico para el cierre de 2025 (2,5 %) y 2026 (2,8 %). Estas proyecciones se sustentan en un incremento moderado del consumo y la inversión. De igual forma, los encuestados esperan que la inflación continúe su senda descendente, con cierre a 2025 de 4,8 % y 3,8 % en 2026.

En el documento de Marco Fiscal de Mediano Plazo se proyecta un aumento del gasto y una reducción de los ingresos fiscales. En junio de 2025 el Gobierno nacional tomó la decisión de suspender la regla fiscal. Como consecuencia de la suspensión de la regla fiscal, la calificadora S&P redujo la calificación de riesgo de Colombia a final de junio, citando retos en materia fiscal. El aumento esperado del déficit fiscal para 2025 y años siguientes, plantea un desafío para la política monetaria, y para la continuidad en la reducción de las tasas de interés del mercado.

En cuanto al desempeño sectorial, la firma Deloitte estima que para cierre de 2025 el sector construcción presente un leve repunte debido a una fuerte caída de las obras residenciales, mientras que el componente de obras civiles mejoraría el desempeño del sector. Igualmente, se espera una mejoría en los indicadores del sector inmobiliario presentaría mejores resultados.

Por otro lado, se espera que el déficit cualitativo continúe disminuyendo y que la política sobre mejoramiento de la vivienda se consolide.



Costa Rica

Por Dania Chavarría Núñez

(con colaboración de Alexander Sandoval Loría)

En resumen

- Para el año 2024 el déficit habitacional total es de 145.184 unidades con tendencia a la baja, según el cálculo tradicional realizado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), que es la sumatoria del faltante natural de viviendas, las viviendas malas, las viviendas regulares y buenas con hacinamiento. Incorporar dentro de este dato a todas las viviendas en condición regular sin hacinamiento, elevaría la cifra a 705.250, lo que puede reflejar mejor la dinámica de deterioro del parque habitacional.
- La falta de socialización de una definición unificada sobre los conceptos asociados a la vivienda informal y las debilidades en la información disponible y actualizada con respecto a los 576 asentamientos informales identificados, en los que habitan 64.128 hogares, limita la capacidad del Estado para intervenir de manera estratégica, con una adecuada priorización de los recursos y una medición de resultados, perpetuando la exclusión social y la exposición al riesgo e imponiendo una carga fiscal creciente a la Hacienda Pública.
- El mercado residencial costarricense presenta una dinámica de disparidad entre la oferta de viviendas y la posibilidad real de acceso a estas viviendas para los diversos segmentos de la población, siendo que solo el 14 % de las viviendas ofertadas son accesibles para los deciles del I al VII, que son los sectores de ingresos más bajos e ingresos medios, mientras que el 86 % de las viviendas ofrecidas están orientadas a un 30 % de la población (deciles VIII, IX y X).
- Los altos precios para la compra de vivienda y las limitaciones de financiamiento para algunos sectores (quintiles II y III), hace que la oferta de alquiler habitacional tome fuerza, representando el 19 % del parque habitacional en el período entre 2020 y 2024, lo que se traduce en la necesidad de incorporar nuevos instrumentos de política pública e incentivos para dinamizar la oferta de alquiler residencial para estos sectores de ingresos medios y bajos.

Panorama general: aspectos macroeconómicos y demográficos

Hoy en día se puede decir que la economía costarricense se muestra favorable bajo el contexto de hacer una comparación con las condiciones que se dieron durante la crisis sanitaria generada por el COVID-19 y otras propias de los años 2021 y 2022. Los últimos resultados sobre empleo e ingresos han mejorado. La economía crece de manera moderada y las presiones inflacionarias se han moderado también, permitiendo con ello que la política monetaria gestionada por el Banco Central de Costa Rica (BCCR) muestre una posición equilibrada, mejorando condiciones financieras y crediticias.

En lo que corresponde al mercado cambiario los excesos de oferta en el mercado de divisas han continuado atizando las presiones, llevando a un fortalecimiento del valor del colón con respecto al dólar estadounidense. En el 2024, el tipo de cambio promedio en MONEX cayó -2,3 % y pasó de 523,46 colones por USD en diciembre de 2023 a 511,27 colones por USD a finales del año (en el 2023, la caída en el precio de la divisa estadounidense fue de -12,4 %). Con respecto al mercado vivienda los principales impactos son los siguientes: para el sector de la construcción hay una mayor incertidumbre, ya que en gran medida depende de la importación de materiales y equipos con costos en dólares, por lo que, cuando el colón se fortalece, la compra de estos insumos en moneda nacional se vuelve más cara, para los compradores de vivienda que tienen el colón como moneda de ingreso y gasto, se genera un potencial de precios más bajos en el costo de la vivienda, lo que resulta en viviendas más asequibles para la población local. Finalmente, para los inversores extranjeros o personas con ingresos en dólares, implica un mayor desembolso en su moneda en la inversión inicial; no obstante, a largo plazo puede generar mejores condiciones de negociación al adquirir propiedades. Además, una moneda más fuerte puede indicar estabilidad y solidez económica, lo que puede ser atractivo para inversiones inmobiliarias a largo plazo.

Costa Rica es el quinto país más poblado de América Central, con poco más de 5,2 millones de habitantes. Etnográficamente, los pobladores de nuestro país configuran un multirracial crisol de razas con un extenso mestizaje entre indígenas, españoles, sefarditas y africanos, sin contar las grandes oleadas migratorias de europeos, afroantillanos y asiáticos que ha recibido el país a lo largo de su historia. Actualmente, es uno de los mayores receptores de emigrantes de América Latina y el principal destino migratorio de América Central; posee las comunidades de budistas, estadounidenses, franceses, italianos y polacos más grandes del istmo; y albergar unas de las más grandes comunidades centroamericanas de alemanes, musulmanes, judíos y chinos.

Los flujos migratorios presionan el mercado de vivienda, incrementando la demanda de vivienda en áreas urbanas y provocando un alza en los precios de los alquileres y las propiedades, lo que dificulta el acceso a vivienda adecuada para familias de bajos ingresos, y también puede llevar al hacinamiento o a la proliferación de asentamientos informales. Por otro lado, la variedad en los flujos migratorios (por nacionalidad y nivel socioeconómico) crea una demanda de vivienda diversa y compleja, desafiando la planificación urbana hacia el desarrollo de soluciones flexibles y segmentadas, más allá de un modelo único, para poder satisfacer las distintas necesidades habitacionales. A raíz de lo anterior se puede generar tensión social, que requiere que las políticas de vivienda vayan más allá de la simple construcción de vivienda y que se enfoquen en la integración social y comunitaria.

Acceso a la vivienda por los segmentos de interés social

El acceso a la vivienda en Costa Rica para los segmentos de interés social es atendido gracias a la existencia del Bono Familiar de Vivienda (BFV), que es una donación solidaria del Estado, administrada por el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) y las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), siendo importante aclarar que el BANHVI no atiende un porcentaje fijo de la población, sino que se enfoca en las familias que cumplen con ciertos requisitos de ingreso para acceder al Bono Familiar de Vivienda. Los beneficiarios incluyen a familias en extrema pobreza, personas con discapacidad, familias en territorio indígena, mujeres jefas de hogar y personas adultas mayores, hasta a familias de ingresos bajos y medios, mediante operaciones vinculadas al crédito hipotecario. Durante el año 2024 se formalizaron 9.320 subsidios de vivienda con recursos del FOSUVI para una inversión total de aproximadamente USD 215.000, donde se incluyen tanto el bono ordinario, artículo 59 de la Ley 7052 del SFNV y el bono crédito.

El 80,83 % de la inversión total en subsidios, o sea el equivalente a USD 173.639 se dirigió a las familias en condición de pobreza y pobreza extrema. El ingreso mensual de estas familias, para ser consideradas en esta categoría, debía ser inferior a USD 931. El BFV corresponde a un monto que se calcula de manera proporcional según los ingresos familiares, de forma que a menor ingreso mayor es el monto del bono y a mayor ingreso es menor el monto del subsidio, en el caso de las familias de ingresos medios, estas se ubican en los estratos del 1,5 al 6 y deben cumplir con un ingreso familiar bruto mensual que, para el año 2024, no podía superar los USD 3.815.

Para acceder a la vivienda de interés social, se debe contar con una declaratoria oficial y cumplir con los requisitos establecidos como ser parte de un núcleo familiar, aunque se aplican excepciones para personas adultas mayores. El BFV se puede utilizar para compra de lote y construcción, construcción en lote propio o en lote familiar, compra de vivienda y mejora de vivienda propia. En caso de extrema necesidad o emergencia se suelen otorgar subsidios del 100 %, que cubren el costo completo del terreno, las obras de urbanización y la vivienda, siendo esto muy estratégico en la erradicación de asentamientos informales. Para el año 2024 la formalización de bonos de extrema necesidad, erradicación de tugurios y emergencia permitió la atención de 1.826 familias, que representa un 19,60 % del total de bonos tramitados. Aunque no haber recibido bono anteriormente es un requisito, con base en el artículo 50 de la Ley del SFNV, una familia en estos programas especiales podría recibir un segundo bono de vivienda si pierde su vivienda parcial o totalmente, a causa de catástrofes naturales, siniestros, caso fortuito o fuerza mayor.

Mercado de vivienda

Para el año 2024 en Costa Rica, según las estimaciones del INEC, el déficit de vivienda se presenta mayoritariamente en las zonas urbanas, donde el total de viviendas (1.321,73) es insuficiente para satisfacer la demanda, especialmente en lo que respecta a viviendas en condiciones aceptables y asequibles para los estratos sociales de menores ingresos. En áreas urbanas se presenta un déficit cuantitativo de 10.553,00, que representa un 79,67 % del total del país, y un déficit cualitativo de 105.551,20, que representa un 80 % del total del país, donde los costos de las viviendas en comparación con el resto del país evidencian una brecha significativa entre la oferta y la demanda de vivienda. Un porcentaje importante de la vivienda existente se clasifica como inadecuada (viviendas malas y regulares, y en condiciones de hacinamiento), que corresponde a la definición del déficit cualitativo, lo que refleja un problema de calidad que afecta a buena parte de la población.

Diversos factores económicos y de mercado juegan un papel importante en la dinámica actual, los costos de construcción han aumentado considerablemente, con un costo promedio por metro cuadrado en la ciudad más populosa que varía entre USD 800 a USD 1.800, dependiendo del tipo de construcción. La dificultad para reducir estos costos disminuye la oferta pues limita la capacidad de llegada de proyectos al mercado dirigidos a estratos de ingresos medios y bajos, afectando directamente la producción formal de viviendas nuevas asequibles en zonas adecuadas, manteniendo el déficit existente. El tiempo de trámite de permisos es en promedio de 47 días, con mayor demora especialmente de conjuntos habitacionales; algunas municipalidades también contribuyen a esta situación.

Así, la oferta de nuevas construcciones residenciales se enfoca en el mercado de ingresos más altos, y por su parte los estratos de menores ingresos que cumplen con los requisitos del SFNV tienen posibilidad de acceder al bono para una vivienda que debe cumplir con condiciones mínimas de calidad que hacen que se considere adecuada (directriz 27); no obstante, persisten limitaciones importantes para las familias de ingresos medios que no califican para el BFV, para las cuales el acceso a viviendas de calidad sigue siendo un reto. Para hacer frente a las problemáticas del mercado de vivienda, se requiere un enfoque integral que incluya estímulos para reducir los costos de construcción, procesos mejorados en la tramitación de permisos, y políticas públicas que fomenten una mayor producción de vivienda asequible para todos los estratos y el mejoramiento del parque habitacional existente.

Mercado de crédito hipotecario de vivienda

El mercado de vivienda de Costa Rica ofrece a las familias créditos en moneda nacional y extranjera, específicamente en dólares. La oferta de préstamos hipotecarios es generada por bancos públicos y privados, mutuales de ahorro y crédito y cooperativas, los cuales en promedio otorgan financiamiento por el 80 % del valor de la propiedad (LTV). Entre las condiciones crediticias requeridas la cuota del préstamo puede representar un máximo de un 40 % del ingreso. De igual manera, en promedio se deben pagar gastos de formalización de aproximadamente 5,5 % del valor total de la operación.

La tasa de un crédito hipotecario durante el 2024 se ubicó alrededor de un promedio de 10,21 %, de acuerdo con datos obtenidos del Banco Central de Costa Rica. La oferta de créditos en Costa Rica determina las tasas bajo una metodología variable, tomando como referencia en el caso de colones la tasa básica pasiva calculada por el Banco Central y en el caso de dólares la tasa de referencia es el *prime rate*; a las referencias citadas se suma una cantidad de puntos base para determinar las tasas al consumidor.

A través de las instituciones que generan la oferta de crédito, las familias pueden tramitar el bono familiar de vivienda otorgado por el Gobierno que permite la construcción de viviendas de interés social y además en otros casos comprar casas ya construidas y remodelar la ya existentes y con ello ir disminuyendo el déficit cualitativo y cuantitativo del país, los cuales se ubican en el año 2024 en 131949 y 13245, respectivamente.

Resumen del sistema hipotecario	
¿Cuáles son las fuentes de recursos que respaldan el crédito para vivienda?	Otras instituciones de depósito ahorro y préstamo, instituciones mutuas de ahorro y crédito y fondos especiales de carácter público (bonos de vivienda).
¿Cuál es la fuente principal y su participación en el stock total de crédito para vivienda?	Depósitos bancarios 52,34 %.
¿Qué tipos de instituciones otorgan préstamos para vivienda?	Bancos públicos y privados, mutuales de ahorro y préstamo, fundaciones cooperativas, asociaciones solidaristas.
¿Cuál es la principal institución y su participación de mercado?	Banco Nacional de Costa Rica 18,60 %.
¿Cuál es el tipo de producto crediticio más común para la adquisición de vivienda?	Amortización integral a tasa de interés variable. En el caso de colones referenciada a la tasa básica y para dólares prime rate.
¿Cuáles son las tasas de interés típicas —fija, variable y subsidiada— respectivamente?	La tasa típica variable es de 11,21 %.
¿Cuál es la cuota (<i>loan-to-value ratio</i>) típico de los préstamos hipotecarios de vivienda?	80 % del valor de avalúo del inmueble.
¿Cuáles es el compromiso de ingresos típico en los créditos hipotecarios para vivienda?	La relación cuota/ingreso promedio es de un 40 %.
¿Qué porcentaje de los créditos contratados durante el año recibieron algún tipo de subsidio?	28 %

Mercado del suelo urbano

Para el año 2024 en términos del mercado de suelo urbano se evidencia una participación significativa del costo del suelo en el desarrollo de viviendas, especialmente en las zonas urbanas y periféricas, donde el porcentaje del valor de suelo con respecto al valor total de las viviendas puede rondar el 40 %, dependiendo de su ubicación y tipo de proyecto. Persisten las tendencias de crecimiento del suelo urbano, impulsadas por ocupaciones en áreas periurbanas y por la expansión hacia zonas con costos de suelo más bajos. La ausencia de una política clara y coordinada para regular la oferta de suelo y evitar la especulación contribuye a la inflación de precios, lo que dificulta el acceso a tierra para la población de ingresos bajos y medios y fomenta procesos de informalidad.

No contar con un marco regulatorio actualizado que controle eficazmente el mercado de suelo y que promueva la adecuada planificación del territorio genera una serie de impactos negativos, tales como la escasez de tierra destinada a vivienda social, el crecimiento desordenado de las áreas urbanas, la consolidación de fragmentaciones urbanas y dificultades para consolidar un desarrollo territorial equitativo. Una gran cantidad de suelo público pertenece a diversas instituciones del Estado y a los municipios, pero no existe un banco de tierra público que permita reconocer las posibilidades de atención de la problemática, principalmente cuando de los 573 asentamientos informales identificados, 303 se ubican en suelo público.

Informalidad, inclusión y sostenibilidad

En el país para el año 2024, aproximadamente el 80 % de la población en asentamientos informales se ubican especialmente en centralidades urbanas y en zonas periféricas. Este fenómeno aunado a los costos del suelo urbano refleja un escenario donde las soluciones habitacionales en zonas de alta demanda es restringido para algunos sectores de la población, por lo que muchas familias se ven presionadas a vivir en condiciones de informalidad. La falta de definiciones unificadas y las debilidades en la información disponible y actualizada con respecto a los 576 asentamientos informales identificados, en los que habitan 64.128 hogares y aproximadamente 183.000 personas, limita la capacidad del Estado para intervenir de manera estratégica en sectores de altas condiciones riesgo, considerando además que los asentamientos informales le imponen una carga fiscal creciente a la hacienda pública.

Aunque existen programas de subsidio (BFV) para los adultos mayores, personas con discapacidad y poblaciones indígenas, y se identifica una participación de más del 50 % de mujeres jefas de hogar en la recepción de bonos de vivienda, la ausencia de regulación sobre el registro general de datos y divulgación en materia de inclusión crediticia limita las posibilidades de conocer el porcentaje total de participación por género y raza en el mercado crediticio de vivienda nivel general y de generar programas para mejorar las cifras actuales. En materia de sostenibilidad, Costa Rica cuenta con una amplia cobertura de infraestructura para las viviendas urbanas y ha avanzado en la incorporación de programas crediticios para el desarrollo de viviendas sostenibles y en la promoción de certificaciones para desarrollo de viviendas responsables con el medio ambiente, que se benefician de tasas de interés fijas dos a cinco años, cero gastos formalización, plazos amplios y hasta un 95 % de financiamiento.

Resumen de indicadores

Indicador	Año: 2024
Tasa de inflación	0,8 %
Nivel de desempleo	6,9 %
Tasa de informalidad laboral	37,9 %
Stock de crédito hipotecario de vivienda/PIB	0,26 %
Inversión pública en vivienda/PIB	0,3 %
Spread bancario	6,9 pp
Déficit cuantitativo/Stock de domicilios urbanos	8 %
Déficit cualitativo/Stock de domicilios urbanos	79,8 %
Tasa de propiedad	73,3 %
Índice de asequibilidad de vivienda urbano (compra)	-
Índice de asequibilidad de vivienda urbano (alquiler)	-
Tasa de variación del índice de precios de venta (nacional)	-5 %
Tasa de variación del índice de precios de alquiler (nacional)	4,36 %
Domicilios sin titulación formal respecto al stock de domicilios	4,1 %

Perspectivas, tendencias y proyecciones

Persiste durante el año 2024 en el país la necesidad de contar con una estrategia para la atención de los asentamientos informales, la cual debe incluir aspectos que van desde la adopción de un lenguaje común que permita a todas las instituciones responsables disponer de datos unificados para comprender de manera integral el fenómeno de la informalidad, el impulso de enfoques preventivos más que paliativos, hasta el fortalecimiento de la coordinación interinstitucional que permita integrar la acción pública de manera efectiva, la cual debe ser articulada en el marco de una política de suelo que acompañe a las políticas de vivienda y ordenamiento territorial.

En un país donde la inversión asociada a la vivienda de interés social que cuenta con una declaratoria oficial la realiza el Estado y que, en la mayoría de los casos, es producida por los agentes privados cuenta con una participación activa de entes autorizados y de los desarrolladores privados desde que fue creado el sistema, por lo que es fundamental continuar fortaleciendo las alianzas público-privadas con el fin de que la pre inversión de dichos actores privados permita sopesar la burocracia que tiene el país en materia de trámites y aprobación de los proyectos inmobiliarios. Si bien en los últimos cinco años la simplificación de trámites, es un aspecto que se ha venido trabajando fuertemente, la afectación se amplía a todo el mercado de vivienda ya que el tiempo de trámite de aprobaciones institucionales como Ministerio de Salud, bomberos, servicios de agua potable y alcantarillado, entre otros, y los permisos de construcción municipales de un proyecto puede tomar años; por lo que se requiere de más esfuerzos para que las acciones en este sentido puedan lograr un mayor impacto.

Los recortes presupuestarios aplicados durante los últimos cinco años por parte del Gobierno al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda pueden verse como una oportunidad para trabajar en iniciativas para integrar al mercado de vivienda de interés social, otras formas de tenencia como la vivienda en alquiler, la vivienda cooperativa, entre otras, y otras fuentes de financiamiento, lo cual requiere de la acción del Estado en todas las escalas de impacto en el territorio. El análisis de la vivienda de alquiler debe contar con datos confiables, que permitan que esta sea una opción alternativa para disminuir el déficit de vivienda, trabajar en la generación de estos datos es el reto más importante.

Ante los vacíos de información que dificultan definir la magnitud de los problemas y planificar las mejores estrategias de atención, es urgente suplir la insuficiencia de estos datos mediante un repositorio o central informativa que permita, de forma precisa, identificar el quantum, tipo y ubicación de la problemática identificada en Costa Rica.



Ecuador

Por Jessenia Cazco Arízaga

En resumen

- **Déficit habitacional y subsidios insuficientes:** El déficit urbano alcanzó 59.928 viviendas cuantitativas y 132.340 cualitativas según el Censo 2022. En 2024 se otorgaron subsidios al crédito hipotecario, al alquiler y al microfinanciamiento de vivienda; sin embargo, el número de hogares beneficiados sigue siendo reducido frente a la magnitud de la demanda. Es necesario ampliar la cobertura y focalización de los subsidios, garantizando que lleguen a los segmentos de menores ingresos y se articulen con programas de producción habitacional.
- **Acceso limitado al crédito formal:** El BIESS lidera con 49,08 % del mercado hipotecario, pero la alta informalidad laboral (55,2 %) y el subempleo (23,2 %) continúan restringiendo el financiamiento. Aunque existen subsidios al crédito hipotecario, el número de operaciones subsidiadas sigue siendo bajo. Resulta clave desarrollar instrumentos financieros adaptados a ingresos no formales, fortalecer las garantías y expandir la cobertura del microfinanciamiento habitacional.
- **Rezagos en sostenibilidad y servicios básicos:** Si bien el 97,0 % de las viviendas urbanas dispone de electricidad, el acceso a agua (75,6 %) y saneamiento (82,2 %) presenta aún importantes brechas. Los proyectos de vivienda verde y emisiones de bonos sostenibles son incipientes (36 iniciativas registradas a 2024). Se requiere impulsar la inversión en infraestructura básica, promover estándares de construcción sostenible y ampliar el acceso a financiamiento verde.
- **Desigualdades estructurales en inclusión crediticia:** Las poblaciones afrodescendientes (4,8 %) e indígenas (7,7 %) mantienen una participación reducida en el crédito hipotecario. Para superar estas brechas, es necesario diseñar productos financieros inclusivos con enfoque de género y etnicidad, junto con políticas públicas que faciliten el acceso equitativo a crédito y subsidios habitacionales.

Panorama general: aspectos macroeconómicos y demográficos

En 2024, la economía ecuatoriana se desarrolló en un marco de relativa estabilidad, con una inflación anual de 0,5 %, una de las más bajas de la región, acompañada de una tasa de referencia oficial del 11,61 % y un promedio simple de tasas de crédito bancario del 12,48 %. Estos indicadores reflejan un entorno de estabilidad en precios, pero también evidencian los elevados costos del financiamiento, especialmente en un contexto donde la política monetaria busca contener riesgos inflacionarios y preservar la dolarización. El producto interno bruto (PIB) cerró el año en USD 124.676 millones, con un PIB per cápita en términos de paridad de poder adquisitivo de USD 16.000, lo que sitúa al país en un nivel medio en comparación con sus pares regionales. No obstante, la inversión en vivienda medida como formación bruta de capital fijo representó apenas el 2,52 % del PIB, confirmando el bajo peso del sector habitacional dentro de la economía nacional y la necesidad de políticas que incentiven un mayor dinamismo en este componente clave para el bienestar social y el crecimiento económico. En términos de política fiscal, la inversión pública en vivienda alcanzó USD 254,37 millones, equivalente al 15 % de la inversión pública total, un esfuerzo importante pero todavía insuficiente frente al tamaño del déficit habitacional, lo que plantea la urgencia de reforzar los mecanismos de financiamiento, alianzas público-privadas y programas de subsidios.

En el ámbito social y demográfico, los retos se hacen más evidentes. La tasa de participación laboral fue de 64,1 %, aunque persisten altos niveles de informalidad laboral (55,2 %) y subempleo (23,2 %), que limitan severamente la capacidad de los hogares para acceder al crédito formal y generar estabilidad en sus ingresos. El desempleo se ubicó en 3,4 %, lo que muestra un nivel moderado frente a la región, pero no compensa los problemas de calidad del empleo. A ello se suma que los hogares destinan en promedio un 40 % de sus ingresos al servicio total de la deuda, lo que reduce significativamente

la holgura financiera disponible para soluciones habitacionales. Desde la perspectiva demográfica, Ecuador cuenta con una población de 17,7 millones de habitantes, de los cuales 1,53 millones superan los 65 años, lo que anticipa presiones crecientes sobre políticas sociales y de vivienda para adultos mayores. El tamaño promedio de los hogares es de 3,3 personas y la urbanización alcanza el 63,1 %, con una tasa de crecimiento poblacional del 1,74 %, factores que intensifican la presión sobre el mercado de vivienda urbana. En términos de equidad, el país mantiene un índice de pobreza del 28 % y un coeficiente de Gini de 0,46, cifras que reflejan una estructura social marcada por desigualdades en el ingreso y que explican las dificultades de amplios segmentos de la población para acceder a soluciones habitacionales adecuadas en condiciones de mercado.

Acceso a la vivienda para el segmento de interés social

El acceso a la vivienda en el segmento de interés social continúa siendo uno de los principales desafíos del país, marcado por un déficit urbano de 59.928 viviendas cuantitativas y 132.340 cualitativas (Censo 2022). Si bien en 2024 se mantuvieron vigentes subsidios al crédito hipotecario, al alquiler y al microfinanciamiento, la cobertura alcanzada sigue siendo insuficiente frente a la magnitud de esos pasivos sumados a la demanda. Esto pone en evidencia la necesidad de ampliar el alcance de los programas, fortalecer los mecanismos de focalización y diseñar instrumentos innovadores que aseguren mayor impacto redistributivo en los hogares de bajos ingresos.

En materia de financiamiento, el BIESS lidera con el 49,08 % del mercado hipotecario, con condiciones diferenciadas que favorecen a segmentos de interés social. Sin embargo, las tasas de interés que oscilan entre 4,99 % y 11,61 % muestran una brecha de asequibilidad significativa. La alta informalidad laboral (55,2 %) y el subempleo (23,2 %) limitan el acceso de muchas familias a productos de la banca formal, lo que refuerza la importancia de impulsar esquemas de microfinanciamiento habitacional más robustos, con mejores garantías, reducción de morosidad y expansión de escala, de manera que se conviertan en un verdadero motor de inclusión financiera y social.

Asimismo, resulta fundamental atender las brechas en servicios básicos, pues aunque el 97,0 % de las viviendas urbanas dispone de electricidad, solo el 75,6 % accede a agua y el 82,2 % a saneamiento. Estos indicadores evidencian la urgencia de invertir en infraestructura básica y articular políticas de vivienda con políticas urbanas y ambientales.

Mercado de vivienda

El mercado de vivienda en Ecuador se sostiene sobre un parque habitacional de 6,6 millones de domicilios, con un promedio de 3,2 residentes por hogar. A pesar de esta base, se mantienen rezagos importantes: la tasa de desocupación alcanza el 23,2 %, lo que refleja viviendas vacías que no necesariamente están disponibles para el mercado, y un 14,4 % de unidades catalogadas como subestándar, lo que evidencia problemas de calidad habitacional. El déficit urbano cuantitativo y cualitativo ya mencionados continúan siendo el mayor reto, afectando especialmente a los hogares de bajos ingresos, que constituyen el 39 % de la población urbana. A pesar de que el 61 % de los hogares es propietario de su vivienda, la falta de dinamismo en los programas de mejoramiento limita la reducción del déficit cualitativo.

En términos de producción, durante 2024 se registraron 21.718 permisos de construcción, con 32.253 viviendas iniciadas y 41.230 concluidas, cifras que resultan aún insuficientes frente al crecimiento poblacional y la urbanización (1,74 % anual). Las transacciones inmobiliarias sumaron 27.738 operaciones, con un predominio de viviendas usadas, lo que indica un mercado más dinámico en reventa que en nuevas unidades. El precio mediano de la vivienda se situó en USD 52.500 a nivel nacional, con valores de USD 46.480 en áreas urbanas y USD 40.432 en la ciudad más poblada. En alquiler, los precios medianos se ubicaron en USD 504 a nivel nacional y USD 321 en la ciudad principal, lo que refleja una carga significativa sobre los hogares de menores ingresos, considerando que el 40 % de sus ingresos se destina al servicio de deuda y vivienda.

Finalmente, los índices de precios de la vivienda muestran una variación moderada en 2024, en línea con la baja inflación, con un aumento de 0,02 % en venta a nivel nacional y 0,19 % en la ciudad más poblada, mientras que el alquiler presentó ligeras caídas (-0,08 % nacional y -0,018 % urbano). Esto indica cierta estabilidad en el mercado, aunque las tendencias apuntan a una presión sostenida en zonas urbanas de alta demanda. Para avanzar, resulta imprescindible ampliar la producción de vivienda formal, impulsar programas de mejoramiento habitacional y canalizar inversiones hacia proyectos de interés social, a fin de reducir tanto el déficit cuantitativo como cualitativo. Asimismo, se recomienda mejorar la gestión del suelo urbano, expandir el financiamiento accesible y fortalecer la regulación de precios de alquiler, garantizando que el mercado responda a las necesidades de los segmentos más vulnerables.

Mercado de crédito hipotecario de vivienda

El mercado de crédito hipotecario en Ecuador alcanzó en 2024 un saldo total de cartera de USD 13.948 millones, con un volumen de 26.227 hipotecas contratadas durante el año y un ticket promedio cercano a USD 62.683. El BIESS se consolidó como el principal actor del mercado, con un 49,08 % de participación, evidenciando su rol estratégico en el financiamiento habitacional de largo plazo. En contraste, bancos privados, mutualistas y cooperativas concentran la otra mitad de la cartera, aunque con menores niveles de penetración en los segmentos de bajos ingresos. La tasa de incumplimiento de hipotecas se situó en 3 %, lo que refleja un desempeño relativamente estable de la cartera, aunque con riesgos asociados al contexto de informalidad laboral y vulnerabilidad de los hogares.

A continuación, se presenta el desglose del saldo de cartera hipotecaria por tipo de entidad financiera:

Saldo de cartera hipotecaria por tipo de entidad financiera, dic 2024		
Entidad	Saldo de cartera (USD)	Participación de mercado (%)
BIESS	6.845.256.887,67	49,08
Bancos	5.438.363.358,46	38,99
Segmento 1	1.255.748.832,29	9,00
Mutualistas	301.643.936,05	2,16
Segmento 2	92.840.905,25	0,67
Segmento 3	14.029.177,30	0,10
Total	13.947.883.097,02	100,00

Fuente: Superintendencia de Bancos, Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, BIESS

Resumen del sistema hipotecario	
¿Cuáles son las fuentes de recursos que respaldan el crédito para vivienda?	Recursos del sistema financiero (bancos, cooperativas y mutualistas), del BIESS (fondos previsionales), del presupuesto público para subsidios, de líneas de organismos multilaterales y de emisiones de valores/bonos.
¿Cuál es la fuente principal y su participación en el stock total de crédito para vivienda?	Aportes afiliados al IESS gestionados por BIESS.
¿Qué tipos de instituciones otorgan préstamos para vivienda?	BIESS, bancos privados, cooperativas de ahorro y crédito y mutualistas de vivienda.
¿Cuál es la principal institución y su participación de mercado?	BIESS – 49,08 % del mercado.
¿Cuál es el tipo de producto crediticio más común para la adquisición de vivienda?	El crédito hipotecario “Inmobiliario”, el cual presenta una tasa de interés máxima del 11,61 % (tasa variable), superior a las tasas aplicadas a los créditos de vivienda de interés público (4,99 %) y vivienda de interés social (4,99 %) (tasa fija).
¿Cuáles son las tasas de interés típicas —fija, variable y subsidiada— respectivamente?	Tasa variable (VRM) promedio: 10,86 % Inmobiliario Tasa subsidiada promedio: 4,99 % VIP/VIS.
¿Cuál es la cuota (<i>loan-to-value ratio</i>) típico de los préstamos hipotecarios de vivienda?	En Ecuador, el <i>loan-to-value ratio</i> (LTV) típico de los préstamos hipotecarios es del 80 %, mientras que el máximo regulatorio permitido se ubica en 83,33 %.
¿Cuál es el compromiso de ingresos típico en los créditos hipotecarios para vivienda?	Hasta el 40 % que es el límite máximo del compromiso del ingreso.
¿Qué porcentaje de los créditos contratados durante el año recibieron algún tipo de subsidio?	En 2024 se registraron 26.227 operaciones hipotecarias contratadas, de las cuales 1.644 recibieron subsidio, lo que equivale al 6,3 % del total.

Las condiciones de financiamiento muestran diferencias relevantes: las tasas de interés oscilaron entre 4,99 % en créditos subsidiados y 11,61 % en operaciones de mercado, mientras que el *loan-to-value ratio* (LTV) típico alcanzó el 83,3 %, con topes regulatorios de hasta el 90 %. Estas cifras indican que, si bien existe una oferta hipotecaria relativamente

amplia, el acceso continúa condicionado por los altos niveles de informalidad (55,2 %) y subempleo (23,2 %) que reducen la elegibilidad de los hogares frente a los requisitos de comprobación de ingresos. El compromiso del ingreso con el servicio total de la deuda hipotecaria se estima en aproximadamente 61,6 % del ingreso mensual mediano nacional, con-

siderando un hogar con dos perceptores de ingresos. Este porcentaje se obtiene a partir de una cuota mensual promedio de USD 454,28 para una vivienda de interés social (VIS) y un ingreso mensual del hogar de USD 736,80. El valor refleja una carga financiera elevada para los hogares de ingresos medios y bajos, al destinar más de la mitad de su renta mensual al pago de deuda hipotecaria.

En términos propositivos, se identifican varias oportunidades para dinamizar el mercado hipotecario y mejorar el acceso a la vivienda. Resulta clave ampliar la cobertura de subsidios y garantías estatales, especialmente para hogares con ingresos informales, así como fortalecer el rol de las microfinanzas habitacionales como alternativa para segmentos no atendidos por la banca tradicional. Además, impulsar esquemas de refinanciamiento y flexibilización regulatoria podría reducir el peso de la deuda sobre los hogares más vulnerables. Finalmente, la consolidación de instrumentos de financiamiento verde y la emisión de bonos hipotecarios sostenibles representan un espacio de innovación para alinear el crédito de vivienda con los objetivos de sostenibilidad y resiliencia urbana

Mercado del suelo urbano

El mercado de suelo urbano en Ecuador enfrenta importantes tensiones derivadas tanto de la escasez relativa de terrenos disponibles como de la expansión desordenada de la ciudad. En 2024, el crecimiento del suelo urbanizado con infraestructura se redujo en torno al 5 %, en línea con la caída de permisos de construcción y de viviendas proyectadas reportada por el INEC. Esto sugiere una expansión del área urbana total sin infraestructura suficiente, lo que reduce proporcionalmente la disponibilidad de suelo servido y refleja debilidades en la planificación territorial y el control del uso de suelo.

A ello se suma el limitado aprovechamiento de terrenos públicos subutilizados o vacíos, cuya incorporación efectiva podría contribuir a mejorar la oferta de suelo para proyectos habitacionales de interés social.

En términos de precios, el valor promedio por m² mostró variaciones significativas: en zonas periféricas el costo se mantiene más bajo, pero en centralidades urbanas y en desarrollos VIS (vivienda de interés social) los precios tienden a elevarse, presionando los costos finales de la vivienda. La participación del suelo en el costo total de los proyectos habitacionales continúa siendo elevada, lo que impacta especialmente en el desarrollo de viviendas sociales frente a los proyectos de nivel medio y alto. Este contexto hace evidente la necesidad de fortalecer la gestión del suelo urbano, mediante

políticas de densificación, regulación de subdivisiones y promoción de instrumentos urbanísticos inclusivos, que permitan ampliar la oferta de vivienda asequible y reducir la dependencia del mercado informal.

Informalidad, inclusión y sostenibilidad

La informalidad habitacional continúa siendo uno de los principales retos del país. En 2024 se registraron 1.716 hogares en aglomeraciones subnormales, además de 94 asentamientos informales identificados y 53.800 procesos de regularización de tierras en curso, lo que evidencia tanto la magnitud del problema como los esfuerzos institucionales por atenderlo. A esto se suma la persistencia de ocupaciones en lotes vacíos, áreas de preservación y edificaciones abandonadas, que reflejan debilidades en la gestión del suelo urbano anteriormente comentadas. Para enfrentar esta situación, se requiere fortalecer la planificación territorial, ampliar los programas de regularización y promover mecanismos de acceso formal al crédito que reduzcan la dependencia de soluciones informales.

De acuerdo con el Censo 2022, las mujeres representan el 51,3 % de la población total, lo que evidencia una participación demográfica equilibrada; sin embargo, no existen datos disponibles sobre su participación específica en el otorgamiento de hipotecas residenciales o microfinanzas de vivienda. Por otro lado, los grupos afrodescendientes (4,8 %) e indígenas (7,7 %) mantienen una representación reducida dentro de la población total. La falta de datos no permite evaluar si estos segmentos están subrepresentados en el crédito.

Adicional, aunque el 97,0 % de las viviendas urbanas cuenta con electricidad, los niveles de acceso a agua (75,6 %) y saneamiento (82,2 %) muestran rezagos importantes, especialmente en los sectores populares. Por otro lado, se registraron 36 proyectos de vivienda verde y emisiones de bonos sostenibles, lo que marca un inicio alentador, pero aún insuficiente frente a los desafíos ambientales y de resiliencia urbana. En este sentido, es fundamental ampliar la inversión en infraestructura básica, promover incentivos para la construcción sostenible y fortalecer la regulación que vincula financiamiento habitacional con criterios ambientales, de modo que la sostenibilidad se convierta en un eje transversal de la política de vivienda.

Resumen de indicadores	
Indicador	Año: 2024
Tasa de inflación	0.5 %
Nivel de desempleo	3.4 %
Tasa de informalidad laboral	55.2 %
Stock de crédito hipotecario de vivienda/PIB	10.7 % Saldo de cartera hipotecaria (2024): USD 13.948 millones/ PIB total (2024): USD 124.676 millones.
Inversión pública en vivienda/PIB	0.204 % Inversión pública en vivienda de USD 254,37 millones / PIB: USD 124.676 millones.
Spread bancario	9.53 %
Déficit cuantitativo/ Stock de domicilios urbanos	1,44 % (59.928 / 4.162.000 viviendas urbanas)
Déficit cualitativo/ Stock de domicilios urbanos	3,18 % (132.340 / 4.162.000 viviendas urbanas)
Tasa de propiedad	61 %
Índice de asequibilidad de vivienda urbano (compra)	4,3
Índice de asequibilidad de vivienda urbano (alquiler)	55,9 %
Tasa de variación del índice de precios de venta (nacional)	0,02
Tasa de variación del índice de precios de alquiler (nacional)	0,19
Índice de oferta de vivienda formal respecto al déficit	53,8 % (32.253 viviendas producidas / 59.928 déficit aproximado cubierto)
Domicilios sin titulación formal respecto al stock de domicilios	-

Perspectivas, tendencias y proyecciones

Las perspectivas del mercado de vivienda en Ecuador están marcadas por la necesidad de responder a un déficit habitacional persistente y a un entorno laboral dominado por la informalidad (55,2 %) y el subempleo (23,2 %), que restringen el acceso al crédito formal. En el corto plazo, se espera que los programas de subsidios al crédito hipotecario, al alquiler y al microfinanciamiento mantengan un rol central, aunque su impacto dependerá de la capacidad institucional para ampliar cobertura y focalizar recursos en los hogares de bajos ingresos. En paralelo, el BIESS deberá continuar liderando el financiamiento hipotecario, pero se proyecta un mayor involucramiento de bancos, cooperativas y mutualistas, siempre que se fortalezcan mecanismos de garantía y mitigación de riesgos crediticios.

En cuanto a tendencias, el mercado muestra una creciente presión por el costo del suelo urbano, que encarece el valor final de la vivienda y empuja a los hogares vulnerables hacia ocupaciones informales. Se prevé que la planificación territorial, la gestión de suelo público subutilizado y la promoción de la densificación serán claves para contener esta dinámica. Asimismo, se anticipa un aumento gradual de la producción formal de vivienda social, impulsada por alianzas público-privadas, aunque su sostenibilidad requerirá de políticas fiscales y crediticias que incentiven al sector privado a invertir en VIS (vivienda de interés social).

Finalmente, en sostenibilidad e inclusión, la proyección es hacia una mayor integración de criterios ambientales y sociales en el desarrollo habitacional. El avance de 36 proyectos de vivienda verde y bonos sostenibles abre la oportunidad de escalar un mercado incipiente de financiamiento verde. Además, se espera que las políticas públicas y los productos financieros avancen en la reducción de brechas de acceso para mujeres (que hoy concentran el 51,3 % de la población), afrodescendientes (4,8 %) e indígenas (7,7 %), promoviendo un mercado más inclusivo. De esta manera, las proyecciones sugieren un escenario de avances graduales, condicionado al fortalecimiento de la regulación, la innovación en instrumentos de financiamiento y la integración de la vivienda en una agenda más amplia de desarrollo urbano sostenible.



El Salvador

Por Edgar Alexander Renderos Pineda

En resumen

- El Área Metropolitana de San Salvador (AMSS) está pasando una serie de transformaciones positivas para el desarrollo urbano, desde la renovación de su Centro Histórico —que actualmente se encuentra en una coyuntura de construcción de políticas de renovación del uso habitacional inclusivo con la incorporación del Plan Parcial Centro Histórico— hasta una mejora urbana en su radio de influencia, la cual viene acompañada de incorporación de nueva infraestructura y mejoras urbanas. Este escenario que abre nuevos espacios para el establecimiento de una oferta habitacional diversificada.
- El alza de precios de las viviendas, sobre todo en las zonas urbanas principales, y la oferta de vivienda asequible, que actualmente se encuentra implementando el Ministerio de Vivienda para estratos populares en zonas periféricas, son oportunidades para repensar los instrumentos de planificación que involucren las dotaciones urbanísticas y de movilidad hacia estos nuevos núcleos.
- El tema de inclusión de acceso a la vivienda se agrava con una participación del sector laboral informal del 68,5 % y un 80 % de cotizantes que ganan como máximo cuatro salarios mínimos.
- El nuevo Censo de Población y Vivienda 2024, a pesar de tener vacíos sobre temas relevantes, permite tener más claridad sobre la situación física y la tenencia de las viviendas a nivel nacional, entre los que destacan una ocupación habitacional del 78,11 % de los cuales el 65,4 % es vivienda propia ya pagada, el 15,2 % es alquilada y únicamente un 5,24 % es propia pero aun pagándose; con respecto a la desocupación, del 21,89 % reportado, su primera causa es su uso ocasional o viviendas que se encuentran abandonadas.
- La ampliación del AMSS y la promoción de sus espacios metropolitanos se percibe con los nuevos proyectos en altura que se han anunciado, dentro de los cuales es posible identificar al menos 5 proyectos de torres de aparta-

mentos con más de 35 niveles de altura y otros 5 más que se encuentran en proceso. Sin embargo, el precio de estas unidades habitacionales supera los USD 100.000,00, por lo que va dirigido a clase media-alta.

- La inversión pública en vivienda se mantiene baja: el presupuesto del Ministerio de Vivienda 2025 asciende a USD 11,2 millones, el cual representa el 0,12 % del presupuesto general del Estado, lo cual limita la capacidad de incidir masivamente en la reducción del déficit. Además, el financiamiento de vivienda social sigue dependiendo plenamente de los programas del FSV.

Panorama general: aspectos macroeconómicos y sociales

El Salvador posee una estructura económica dependiente de los servicios, el comercio y las remesas familiares. Según ONEC (2024) la población nacional alcanzó 6.029.976 habitantes, con una población urbana que representa aproximadamente el 75,4 % del total, consolidando una tendencia a la concentración urbana, específicamente en el Área Metropolitana de San Salvador y otros polos secundarios como Santa Ana y San Miguel (Banco Mundial, 2024).

En términos económicos, el producto interno bruto (PIB) nominal para 2024 se estimó en USD 36.750 millones (FMI), con un crecimiento interanual de 2,3 % influido por la recuperación del comercio exterior, la inversión en construcción y el consumo interno impulsado por remesas.

El Salvador presenta históricamente un mercado laboral marcado por altas tasas de informalidad, que supera el 68,5 % de la población ocupada —64,4 %— y una tasa también elevada de subempleo del 37,6 % (ONEC, 2024). La tasa de desempleo se situó alrededor del 6,3 %. En cuanto a los ingresos fami-

liares mensuales, estos oscilan en promedio de USD 700,94 a nivel nacional y de USD 816,61 a nivel urbano según la misma fuente. Adicionalmente el precio de la canasta básica urbana ronda los USD 248,28, que representa entonces un 30,40 % del salario promedio urbano pero un 68,03 % del salario mínimo familiar. Esta es una realidad para al menos 41 % de la población cuyos ingresos no superan los dos salarios mínimos.

Acceso a la vivienda para el segmento de interés social

Se identifica según el Ministerio de Vivienda (MIVI, 2024) que los rangos de ingresos que benefician los proyectos de vivienda social son de uno a cuatro salarios mínimos; según datos del Banco Central de Reserva (BCR, 2025) el 80 % de todos los trabajadores asalariados del sector formal entran en este rango de precios.

En el período que discurre entre junio 2024 y mayo 2025, un total de 4.687 de los créditos otorgados por el FSV son viviendas que se encuentran abajo del techo de precio para una vivienda de interés social (USD 40.000,00) destinando un monto de USD 106,72 millones, es decir, un ticket promedio de USD 22.769,36 (siendo el promedio general de USD 42.800), y con una participación del 54,3 % de mujeres. Por otro lado, se reportaron 1.018 créditos otorgados a viviendas que se encuentran arriba del techo para una vivienda de interés social por un monto de USD 54,66 millones y un ticket promedio de USD 53.634,57 y una participación del 53 % de mujeres.

Sin embargo, del total de créditos otorgado a viviendas abajo del techo de precio, un 70 % son créditos otorgados a personas con menos de dos salarios mínimos, esos con la participación de mujeres más alta con un 57,4 %.

Mercado de vivienda

El mercado de vivienda en El Salvador presenta una estructura históricamente segmentada y con marcadas brechas de acceso entre diferentes grupos de ingreso. Según el VII Censo de Población y Vivienda 2024, se contabilizaron 6,6 millones de viviendas particulares, con una tasa de ocupación cercana al 81 %, o sea alrededor del 19 % clasificadas como desocupadas, pero muchas de ellas sin condiciones adecuadas de habitabilidad. La proporción de viviendas con tenencia propia se situó en 65,4 %, mientras el alquiler representó el 15,2 %, las tendencias más altas de vivienda en condición de alquiler

o vivienda en proceso de pago se ubican en el Área Metropolitana de San Salvador y en otras ciudades importantes como Santa Ana y San Miguel. Este escenario describe la oferta de vivienda en respuesta a la preferencia de los ciudadanos de movilizarse hacia estas ciudades principalmente por motivaciones laborales o académicas.

El financiamiento de vivienda, sobre todo de sectores populares, sigue dependiendo de instituciones como el Fondo Social para la Vivienda (FSV), que ofrece productos para vivienda social con subsidios a la prima y tasas preferenciales. Por su parte, la banca privada mantiene ofertas competitivas, pero con requisitos más restrictivos de formalidad laboral y rango salarial, dejando fuera a amplios segmentos de la población en empleo informal.

La inversión pública en vivienda se mantiene baja: el presupuesto del Ministerio de Vivienda 2025 asciende a USD 11,2 millones, el cual representa el 0,12 % del presupuesto general del Estado, lo cual limita la capacidad de incidir masivamente en la reducción del déficit. De forma que, el mercado de vivienda salvadoreño en 2024 mantiene una dinámica con predominio de propiedad individual, déficit habitacional elevado y acceso desigual al financiamiento, lo cual subraya la necesidad de fortalecer políticas públicas integrales y esquemas de participación privada que permitan cerrar las brechas estructurales de acceso a un hábitat digno y sostenible.

Mercado de crédito hipotecario de vivienda

La banca privada supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero, representada por Bancos Privados, Bancos Cooperativos y Sociedades de Ahorro y Crédito, representan un 94,61 % de participación en créditos hipotecarios de vivienda, seguido por el FSV con un 5,7 %.

Sin embargo, las condiciones de la banca privada para acceder a un crédito hipotecario requieren una situación socioeconómica más específica, solicitando en algunos casos ingresos entre USD 750 y USD 1.300 para asalariados y entre USD 1.500 y USD 2.000 para independientes (dependiendo de la institución bancaria); viviendas superiores a los USD 60.000 y una estabilidad laboral de al menos un año o declaraciones tributarias de al menos seis meses.

Resumen del sistema hipotecario

¿Cuáles son las fuentes de recursos que respaldan el crédito para vivienda?	Depósitos en la banca, recursos del FSV (Fondo Social para la Vivienda) y recursos presupuestarios incluso originados de préstamos de CABEL (Banco Centroamericano de Integración Económica) y del BID (Banco Interamericano de Desarrollo).
¿Cuál es la fuente principal y su participación en el stock total de crédito para vivienda?	Retail/depósitos 88,88 %.
¿Qué tipos de instituciones otorgan préstamos para vivienda?	Banca privada, bancos cooperativos, sociedades de ahorro, ONGs y las instituciones estatales autónomas para el acceso a vivienda (Fondo Social para la Vivienda y FONAVIPO).
¿Cuál es la principal institución y su participación de mercado?	La Banca Privada, a través del Banco Cuscatlán de El Salvador S.A. con un 32,49 % de market share.
¿Cuál es el tipo de producto crediticio más común para la adquisición de vivienda?	Dato no disponible.
¿Cuáles son las tasas de interés típicas —fija, variable y subsidiada— respectivamente?	Tasa de interés media ponderada general: 8,29 %. Tasa subsidiada: 5 %.
¿Cuáles es la cuota (<i>loan-to-value ratio</i>) típico de los préstamos hipotecarios de vivienda?	90 % (80 % en instituciones privadas y hasta un 100 % en instituciones públicas).
¿Cuál es el compromiso de ingresos típico en los créditos hipotecarios para vivienda?	30 %
¿Qué porcentaje de los créditos contratados durante el año recibieron algún tipo de subsidio?	Dato no disponible.

Estas condiciones no son compatibles con las condiciones del sector formal de menos de cuatro salarios mínimos y excluye por completo al sector informal, dejando como opción al FSV – FONAVIPO, instituciones que para el sector informal presentan un único programa llamado “Programa FONAVIPO – FSV” que ofrece techos máximos para compra o construcción de vivienda de USD 26.150 con una prima del 5 % y una tasa de interés anual del 10,25 %.

Mercado del suelo urbano

Durante el último año el Área Metropolitana de San Salvador ha crecido exponencialmente en territorio debido a la transformación de municipios en distritos y la adición de 14 distritos más en las zonas de La Libertad Este, La Libertad Costa y San Salvador Sur. Esta nueva transformación ha abierto la posibilidad de nuevos mercados de suelo en zonas periurbanas urbanizadas y urbanizables, sobre todo de la Franja Costero Marina del Departamento de La Libertad.

Este nuevo escenario ha abierto la posibilidad de enfocar la inversión metropolitana en zonas de desarrollo turístico en las zonas de las playas de La Libertad, así como la tendencia de

densificación del uso habitacional que había tenido el AMSS original. Esta estrategia de ampliación y promoción de los espacios metropolitanos se percibe con los nuevos proyectos en altura que se han anunciado, dentro de los cuales es posible identificar al menos 5 proyectos de torres de apartamentos con más de 35 niveles de altura y otros 5 más que se encuentran en proceso. En todos los casos las unidades habitacionales superan los USD 100.000 por lo que están dirigidos para sectores socioeconómicos a partir de la clase media-alta.

Acompañando esta coyuntura, los instrumentos de planificación metropolitanos, tanto rurales como urbanos, se encuentran en actualización para atender tanto al AMSS base como a los nuevos territorios anexados.

Informalidad, inclusión y sostenibilidad

La situación de la informalidad se mantiene con una tendencia a la desaceleración de la ocupación de tierra, principalmente por límites naturales y urbanos que impiden este crecimiento, y por la densificación de los núcleos de vivienda informal o precaria.¹⁰ Adicionalmente, según FUN-

¹⁰ Aunque no haya estudios específicos actuales que mapeen la expansión de las zonas precarias; sin embargo, desde los observatorios institucionales de FUNDASAL, HPH y TECHO se sabe que las manchas de asentamientos informales no han seguido creciendo, porque espacialmente han llegado a su límite físico, por lo que han comenzado a densificarse (viviendas unifamiliares de dos o tres pisos).

DASAL (2024), debido a la renovación que se está llevando a cabo en el Centro Histórico de San Salvador por parte de la Autoridad de Planificación (APLAN) del Centro Histórico de San Salvador (CHSS), muchos de los mesones, que son las tipologías de asentamientos informales más numerosas a nivel nacional, se han desplazado de los centros pero se han reubicado en lo que se denomina como un “segundo anillo de influencia” del CHSS; es decir, la informalidad se ha desplazado hacia las afueras del CHSS, a otros asentamientos informales cercano, pero no ha desaparecido.

Esta situación también tiene que ver con la falta de acceso a viviendas sociales que reúnan las condiciones de habitabilidad y adecuación social inherentes a estos asentamientos.

Resumen de indicadores	
Indicador	Año: 2024
Tasa de inflación	1,8 %
Nivel de desempleo	6,3 %
Tasa de informalidad laboral	68,5 %
Stock de crédito hipotecario de vivienda/PIB	8,32 %
Inversión Pública en Vivienda/PIB	0,03 %
<i>Spread bancario</i>	2,62 %
Déficit cuantitativo/ Stock de domicilios urbanos	1,41 %
Déficit cualitativo/ Stock de domicilios urbanos	60,82 %
Tasa de propiedad	65,4 %
Índice de asequibilidad de vivienda urbano (compra) PIR*	38,8 calculado con base en ingresos y precios promedio
Índice de asequibilidad de vivienda urbano (alquiler) RIR	193 % calculado con base en ingresos y precios promedio
Tasa de variación del índice de precios de venta (nacional)	N/E
Tasa de variación del índice de precios de alquiler (nacional)	N/E
Domicilios sin titulación formal respecto al stock de domicilios	N/E

*Nota: Solo se utilizaron datos del FSV; el ticket mínimo es de USD 36.600 (para vivienda “social”) con 5.077 créditos acumulados al 2024, y el máximo es de USD 91.100 con 1.310 créditos acumulados al 2024. El precio promedio ponderado en ese segmento VIS es de USD 47.800, bien más asequible, pero con oferta limitada.

Perspectivas, tendencias y proyecciones

El mercado inmobiliario sigue creciendo bajo la tipología de vivienda vertical en el AMSS, pero también residenciales horizontales en otras ciudades principales del país; la tendencia de precios ubica a las viviendas más asequibles fuera de los núcleos urbanos y metropolitanos, dejando a los habitantes históricos y a los nuevos propietarios de viviendas de valor superior en la ciudad consolidada. Esta situación traerá desafíos importantes en el tema de movilidad hacia las zonas urbanas, así como de cobertura de recursos para estos nuevos desarrollos periféricos.

Se resalta el trabajo que el Ministerio de Vivienda a través del Fondo Social para la Vivienda se encuentran realizando en concretar proyectos habitacionales sociales, tanto de promoción privada como de desarrollo propio; esto se comprueba con la cantidad de créditos otorgados tanto al sector formal como informal —aunque el porcentaje es pequeño— durante el último año, así como la oferta de créditos a diversidad de grupos sociales. De esta misma manera, los instrumentos normativos metropolitanos que la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) se encuentra actualizando son coincidentes con las tendencias de crecimiento habitacional en tipología, densidad y ubicación, previendo herramientas urbanísticas (compensaciones y similares) que permitan también desarrollos habitacionales sociales bajo diversas modalidades.



Honduras

Por Héctor Alcides Figueroa Escobar

En resumen

- La economía hondureña durante el 2024 estuvo marcada por un crecimiento económico moderado, acompañado de una inflación controlada, pero insuficiente para revertir las profundas brechas estructurales como la pobreza (62,9 %), la informalidad laboral y la concentración demográfica en áreas urbanas, que generan fuertes presiones sobre el acceso a vivienda digna. La urbanización creciente y el bono demográfico juvenil ofrecen oportunidades de dinamización, pero al mismo tiempo incrementan la demanda de suelo y vivienda en contextos de limitada planificación territorial.
- El crédito hipotecario se consolidó como el principal mecanismo de acceso a la vivienda, y también uno de los principales productos crediticios representando aproximadamente el 25 % de la cartera de todo el sistema financiero. Sin embargo, el aumento de la tasa de política monetaria provocó que las tasas activas promedio alcanzaran el 15,4 % anual, encareciendo el financiamiento y limitando la capacidad de endeudamiento de los hogares.
- BANHPROVI continuó siendo un actor clave al ofrecer tasas preferenciales subsidiadas entre el 4 % y el 7 %. Sin embargo, los beneficios de las tasas preferenciales se concentraron principalmente en sectores formales, excluyendo a gran parte de la fuerza laboral informal.
- La escalada de precios del suelo y el encarecimiento de los costos de construcción han desplazado la oferta hacia periferias urbanas. Por otro lado, como no existe actualmente un sistema nacional de información sobre producción habitacional ni una política nacional integral de vivienda, la falta de inversión y la invisibilización productiva limitan la promoción, planificación y focalización de subsidios, lo cual impide responder al déficit cuantitativo urbano de 104,7 % y al déficit cualitativo de 41,2 %.

Panorama general: aspectos macroeconómicos y demográficos

Durante 2024, la economía hondureña mostró un desempeño moderado pero estable, reflejado en una tasa de crecimiento del producto interno bruto (PIB) de 3,6 %, en línea con el comportamiento observado en años recientes. El dinamismo se sustentó principalmente en sectores clave como intermediación financiera; comunicaciones; comercio, hoteles y restaurantes; y electricidad y agua, los cuales lograron compensar la desaceleración en otras ramas productivas más sensibles a la coyuntura internacional, como la industria manufacturera y la agricultura. Este patrón confirma una creciente dependencia de los servicios como motores del crecimiento económico.

Desde la perspectiva fiscal, la recaudación tributaria mantuvo un ritmo similar al de 2023, evidenciando avances en la capacidad del Estado para sostener sus ingresos, aunque persisten retos en términos de eficiencia recaudatoria y ampliación de la base tributaria. En el lado macroeconómico, la inflación se mantuvo moderada con un promedio de 4,6 %, dentro del rango meta establecido previamente por el Banco Central de Honduras, lo cual ayudó a mantener el poder de compra relativo de los hogares en un entorno donde los precios seguían siendo muy elásticos por el consumo de los alimentos y productos que consumen a un precio más elevado.

No obstante, los indicadores laborales y sociales evidencian la persistencia de profundas brechas estructurales. Si bien la tasa de desempleo abierto se sitúa en 5,2 %, una cifra reducida para el contexto latinoamericano, la tasa de participación laboral alcanzó únicamente el 55,8 %, lo que muestra limitaciones para la ocupación de la población en edad de trabajar y, en particular, de mujeres, jóvenes y otras poblaciones. Es importante mencionar que el empleo informal, que representa por sí mismo una situación de desigualdad, se mantiene como la modalidad de trabajo más prevalente en el país con 71,2 % y establece la base estructural de la desigualdad en la calidad del trabajo y sus ingresos.

En el plano social, el dato más preocupante lo constituye la tasa de pobreza de los hogares de 62,9 %, que, pese al crecimiento económico y a la estabilidad relativa en precios, revela la débil capacidad de la economía para generar bienestar equitativo. Este elevado nivel de pobreza sigue estrechamente vinculado a la precariedad laboral, la baja productividad y la limitada inversión en capital humano e infraestructura social.

La evolución económica del 2024 estuvo marcada por un desempeño económico positivo pero insuficiente para revertir los problemas estructurales del país. El crecimiento económico, así como la estabilidad de precios, son logros importantes, pero todavía son frágiles ante la rigidez del mercado laboral y un entorno social poco desarrollado, con altos niveles de pobreza. Como reto inmediato Honduras tiene que transformar el crecimiento económico en desarrollo social, y esto requiere de una estrategia de diversificación, promoción de la inversión en capital humano (educación, formación y salud) e implementación de una política fiscal progresiva.

En 2024, Honduras contaba con una población de 9,9 millones de habitantes, con una distribución equilibrada por sexo: 51 % mujeres y 49 % hombres. Este patrón responde tanto a la mayor esperanza de vida femenina como a los flujos migratorios que afectan en mayor medida a la población masculina. El país, aún muy rural relativamente al contexto latinoamericano, mantiene una tendencia de urbanización creciente, con el 56 % de la población residiendo en ciudades, lo que evidencia la concentración de servicios y empleo en los principales polos urbanos, al tiempo que genera presiones en infraestructura, vivienda y ordenamiento territorial.

La estructura etaria muestra que el 58 % de la población es menor de 30 años, un indicador que confirma la juventud de Honduras. La juventud de la población puede ofrecer una oportunidad de desarrollo a través del aprovechamiento del bono demográfico, pero esto requiere la adecuada educación de la juventud para su inclusión en el mercado laboral, así como la creación de empleos formales, sostenibles y de calidad. Ante la falta de inclusión laboral y oportunidades en áreas rurales y urbanas, es probable que se traduzca en un aumento de la migración internacional y una mayor reproducción social de la pobreza.

Un componente esencial de la realidad hondureña es su diversidad cultural, con 717.618¹¹ personas pertenecientes a pueblos originarios y afrodescendientes, entre ellos Maya Chortí, Lenca, Misquito, Nahua, Pech, Tolupán, Tawahka, Garífuna y la población negra de habla inglesa. Esta diversidad étnica

constituye un patrimonio cultural invaluable, pero también plantea la necesidad de políticas públicas inclusivas que reconozcan los derechos de estos pueblos, fortalezcan su participación y aseguren condiciones de desarrollo equitativas en un país marcado por brechas sociales (género y etnia) y territoriales.

Acceso a la vivienda para el segmento de interés social

El financiamiento de las viviendas para hogares de interés social depende casi exclusivamente del crédito hipotecario mediante la intermediación de la banca comercial privada, fondeado por BANHPROVI. Para 2024, los dos mecanismos principales son (a) banca de primer piso en créditos para vivienda de interés social/población de ingresos medios, con plazos de hasta 30 años y tasas de interés publicadas por los bancos que van de 4 % a 7 % dependiendo del producto; y (b) la intermediación de segundo piso, mediante la cual BANHPROVI fondea a bancos o intermediarios financieros que posteriormente otorgan el crédito hipotecario al usuario final, manteniendo así tasas preferenciales (por ejemplo, 4 % para interés social y 7 % para intereses medios, vales de cupo) y plazos de pago extendidos. Ambas tasas y plazos tratados con la fórmula de tasa y plazos preferenciales buscan sortear el encarecimiento del suelo y los insumos de construcción y también la informalidad del ingreso y el escaso historial crediticio que dificulta la colocación de un crédito razonable al usuario final.

Para dimensionar los tickets típicos: una vivienda social de L 1.200.000 equivale a ~USD 48.000; una de clase media de L 2.500.000 a ~USD 100.000; el tope frecuente de vivienda social en segundo piso (L 1.300.000) ronda ~USD 52.000; y el de clase media (hasta L 4.000.000) ~USD 160.000. Estos montos ilustran que, aun con tasas preferenciales, la asequibilidad depende críticamente de la relación cuota/ingreso y del requisito de formalidad laboral.

Principales brechas 2024: (i) Asequibilidad: la cuota inicial y la verificación de ingreso (que excluye a la población informal y a los quintiles I–II) hacen inviable la alternativa del crédito hipotecario formal aun con tasas de 4 %–7 % a 30 años; por otra parte, los subsidios y garantías parciales son acotados. (ii) Suelo urbano estructuralmente consolidado y de buena ubicación: la escasez/encarecimiento del suelo con servicios accesibles lleva a la inviabilidad de proyectos o a su localización en periferias, con costos adicionales

11 Dato del Censo de población y vivienda de 2013.

(transporte, temporalidad, seguridad, etc.). (iii) Costos de desarrollo urbano, infraestructura y construcción: la alta volatilidad de precios de insumos genera precios finales más altos y una ventaja en la tasa de interés; adicionalmente, al no existir un índice de costos de obra oficial y la actualización de los topes de VIS, los desarrolladores trasladan riesgos de sobrecostos al precio. (iv) Tramitología sectorial o intersectorial y riesgo de ejecución: permisos, servicios públicos, avalúo o escrituración demandan tiempos de tramitación y overhead financiero; riesgos mayores, como la falta de obra pública, afectan costos. (v) Información pública: no existe una política pública de información articulada y consolidada anualmente con un sistema nacional/infraestructura de metas e indicadores. Tampoco datos de producción anuales por segmento (VIS y demás) y por departamento/perímetro; las de viviendas/hogares no son de comparación directa. Esto impide dimensionar la producción real, calibrar subsidios (de acuerdo con segmentos existentes), zona, población objetivo y establecer metas habitacionales, por segmento y territorio.

El análisis del acceso a la vivienda en Honduras durante 2024 muestra que, aunque BANHPROVI ha ampliado las posibilidades de financiamiento mediante esquemas de primer y segundo piso con tasas preferenciales y plazos extensos, la cobertura efectiva de estos mecanismos sigue siendo limitada para los sectores de mayor vulnerabilidad económica. El acceso al crédito continúa condicionado por la capacidad de demostrar ingresos formales, lo cual excluye a un amplio porcentaje de la población en condición de informalidad laboral.

Asimismo, el encarecimiento del suelo urbano bien localizado y la volatilidad en los costos de construcción reducen el impacto positivo de las tasas preferenciales, desplazando la oferta hacia periferias con implicaciones en transporte, seguridad y calidad de vida. Asimismo, a esto se añade un procedimiento administrativo poco eficiente en tiempos de respuesta y aumentando el costo financiero al proyectista y al destinatario final de la vivienda.

La falta de una política nacional de vivienda integral y de un sistema de información único que permita contabilizar la producción anual de viviendas dificulta la definición de objetivos, la medición de resultados y el diseño de subsidios transversales. En este marco, la cuestión de la vivienda social y de clase media se presenta como un problema estructural donde no solo se necesita financiamiento accesible, sino además reformas institucionales, políticas urbanas inclusivas, un vínculo económico claro y un marco de información confiable que guíe las decisiones públicas y privadas.

Mercado de vivienda

En 2024, el mercado de vivienda en Honduras se caracterizó por una dinámica compleja donde el acceso a financiamiento hipotecario juega un papel central. De acuerdo con datos de la Asociación Hondureña de Instituciones Bancarias (AHIBA), aproximadamente el 25 % (AHIBA, s.f.) del total de créditos otorgados en el sistema financiero correspondió a vivienda, lo que refleja la relevancia del sector habitacional dentro de la cartera crediticia nacional. Sin embargo, este crecimiento se da en un entorno financiero desafiante, marcado por un aumento sostenido de las tasas de interés activas promedio. Entre 2021 y 2024, la tasa activa promedio ponderada pasó de 13,47 % a 15,44 % anual, lo cual encarece los costos de financiamiento y reduce la asequibilidad para gran parte de la población.

Frente a este panorama general, el mercado hipotecario muestra una dualidad. Por un lado, los créditos hipotecarios convencionales operan bajo las tasas promedio del sistema financiero, afectando a quienes no acceden a esquemas preferenciales. Por otro lado, BANHPROVI ha consolidado su papel como actor clave al ofrecer, a través de banca de primer y segundo piso, productos específicos para vivienda de interés social y de clase media, con tasas preferenciales entre 4 % y 7 % anual a plazos de hasta 30 años. Estos productos representan una excepción positiva dentro del sistema financiero hondureño y buscan ampliar la base de beneficiarios, especialmente entre hogares de ingresos medios y sectores vulnerables.

En el ámbito estructural, el principal obstáculo continúa siendo la asequibilidad. Sin embargo, hay posibilidad de contar con tasas de interés subsidiadas, como las que actualmente se ofrecen, el acceso a crédito depende principalmente de los ingresos comprobables y constantes durante un período específico para determinar la carga monetaria soportable por una familia. Es por ello por lo que un porcentaje importante de personas empleadas informales queda fuera de esta posibilidad. La mejoría en los factores económicos como los precios de materiales, tasas de interés y costeo del suelo solo beneficia a los proyectos de vivienda, pero no al usuario final, puesto que el incremento en el costo del suelo urbano y la alta volatilidad de los costos por materiales de construcción hacen que el precio final crezca sustancialmente.

En cuanto a la oferta, no existe información sistematizada sobre la producción de vivienda a nivel nacional. Por ende, no se encuentra información clara sobre la cantidad de unidades habitacionales producidas anualmente ni desagregadas por el tipo de vivienda (interés social, media, residencial). Esta falta de datos limita la capacidad de diseñar políticas públicas integrales y de evaluar el impacto real de los programas de financiamiento.

El mercado de vivienda en Honduras en 2024 presenta una paradoja: mientras el crédito hipotecario mantiene una participación significativa dentro del sistema bancario, los altos costos financieros, el déficit de información confiable y la falta de una política integral de vivienda restringen la posibilidad de atender de manera masiva las necesidades habitacionales. Si bien BANHPROVI constituye una herramienta fundamental para reducir la brecha de acceso, persiste el desafío de generar mecanismos más inclusivos, diseñar programas complementarios de subsidio y suelo urbano, y consolidar un sistema de información que permita una gestión estratégica del sector en el mediano y largo plazo.

Mercado de crédito hipotecario de vivienda

El mercado de crédito hipotecario de vivienda en Honduras ha experimentado un período de ajustes significativos en 2024, marcados por decisiones estratégicas del Banco Central de Honduras (BCH, 2024) que buscan controlar la inflación y estabilizar la economía. En particular, la Tasa de Política Monetaria (TPM) ha registrado dos incrementos relevantes: el 5 de agosto, cuando pasó del 3,0 % al 4,0 %, y el 28 de octubre, al elevarse del 4,0 % al 5,75 % (BCH, 2024).

Estos incrementos, aunque necesarios desde una perspectiva macroeconómica para moderar presiones inflacionarias, tienen un efecto directo en los préstamos hipotecarios ofrecidos por la banca comercial. Entre agosto y octubre de 2024, la tasa activa promedio para nuevos créditos en moneda nacional se incrementó de 12,88 % a 15,41 %.

El incremento de tasas representa una doble carga, tanto en cuanto a la capacidad de compra de los hogares como la promoción de la inversión en activos debido al mayor costo del dinero, afectando así la actividad del sector construcción y el comercio. Este efecto debería ser más pronunciado en las ciudades de perfil centrado o vertical, como Tegucigalpa y San Pedro Sula, que en las de expansión horizontal, debido a que estas últimas cuentan con terrenos para desarrollar. En las ciudades en donde la verticalidad es más pronunciada, se hace necesario invertir en estos activos para poder acceder a ellos, y si bien en el mercado de intermediación crediticia estos inmuebles ya tienen un precio, es día a día donde cada vez se vuelven más caros, por lo que la política monetaria poco puede hacer al respecto.

En este contexto, BANHPROVI desempeña un rol estratégico. Este banco público actúa como mecanismo de mitigación frente al encarecimiento del crédito en el sistema bancario comercial, proporcionando financiamiento con condiciones más favorables para familias de menores ingresos o sectores vulnerables. Gracias a la transferencia de recursos desde el Estado, BANHPROVI puede ofrecer tasas de interés más bajas que las vigentes en el mercado comercial, aliviando parcialmente el impacto de los incrementos de la TPM sobre los hogares.

A pesar de los esfuerzos institucionales por mejorar el acceso al financiamiento habitacional, los efectos de la política monetaria sobre las tasas de interés del mercado privado siguen siendo notorios. La brecha entre las condiciones crediticias ofrecidas por la banca comercial y las proporcionadas por programas preferenciales refleja la creciente presión que enfrentan los hogares hondureños para financiar una vivienda.

En este escenario, los institutos de previsión social —como el INJUPEMP, el INPREUNAH y otros fondos de pensiones— han asumido un papel cada vez más relevante como intermediarios financieros de largo plazo. Estos organismos ofrecen créditos hipotecarios con tasas inferiores a las del sistema bancario comercial y condiciones más estables para sus afiliados, lo que se traduce en menores costos financieros y plazos de amortización más amplios.

Al proveer hipotecas bajo estas condiciones, los institutos de previsión amplían la frontera de asequibilidad para los hogares formales de ingresos medios, sostienen la demanda efectiva de suelo formal y fomentan el desarrollo de proyectos habitacionales mejor localizados, donde el componente de ubicación tiene un peso significativo en el precio final de la vivienda. Además, su participación introduce mayor competencia en el mercado crediticio, contribuyendo a moderar los márgenes (spreads) aplicados por las entidades comerciales.

En síntesis, el mercado de crédito hipotecario atraviesa un período de ajuste estructural, determinado por el aumento de la tasa de política monetaria (TPM) y de las tasas de interés activas, que encarecen el acceso al crédito. Paralelamente, la escasez de suelo disponible en áreas urbanas consolidadas continúa elevando los precios de la vivienda. La confluencia de estos factores resalta la necesidad de políticas públicas complementarias e instrumentos financieros alternativos que garanticen la asequibilidad y la inclusión habitacional de los hogares que, de otro modo, permanecerían excluidos del mercado formal.

Resumen del sistema hipotecario	
¿Cuáles son las fuentes de recursos que respaldan el crédito para vivienda?	Fondos de: BANHPROVI BANCA PRIVADA
¿Cuál es la fuente principal y su participación en el stock total de crédito para vivienda?	El 83,2 % de la colocación de hipotecas son de la banca comercial sector privado con base en depósitos.
¿Qué tipos de instituciones otorgan préstamos para vivienda?	El Banco Hondureño para la Producción y la Vivienda (BANHPROVI). Bancos Comerciales y cooperativas e institutos de previsión social.
¿Cuál es la principal institución y su participación de mercado?	BANHPROVI con una participación del 60,0 % de la cartera total de créditos hipotecarios para vivienda.
¿Cuál es el tipo de producto crediticio más común para la adquisición de vivienda?	Tasa fija.
¿Cuáles son las tasas de interés típicas —fija, variable y subsidiada— respectivamente?	Tasas de 4 % vivienda social y 7 % vivienda clase media fijo y subsidiado. Banca comercial tasa típicamente fija o variable: Generalmente entre 8 % y 17 % anual.
¿Cuál es la cuota (<i>loan-to-value ratio</i>) típico de los préstamos hipotecarios de vivienda?	En la banca comercial del sector privado 90 %.
¿Cuál es el compromiso de ingresos típico en los créditos hipotecarios para vivienda?	El nivel máximo de endeudamiento no debe exceder el 30 % del ingreso total del hogar. No hay información sobre los compromisos típicos.
¿Qué porcentaje de los créditos contratados durante el año recibieron algún tipo de subsidio?	No hay un reporte oficial.

Mercado del suelo urbano

El mercado del suelo urbano en 2024 mostró una combinación de escasez de suelo formal bien localizado y una expansión periférica marcada por urbanizaciones cerradas. La valorización del suelo se concentró en áreas con mejor accesibilidad, la oferta formal enfrentó altos costos de urbanización (tierra + infraestructura + gestión de permisos) y cuellos de botella en catastro, dominio pleno y habilitación de servicios. La presión de la demanda —impulsada por hogares jóvenes, remesas y necesidad de sustitución de vivienda precaria— se encontró con tasas activas elevadas y costos de construcción en alza, lo que empujó a muchos hogares hacia lotes periféricos con urbanización incompleta o a soluciones de autoconstrucción progresiva.

El mercado de la tierra urbana presenta una dinámica altamente restrictiva para el desarrollo de vivienda de interés social, debido al sostenido incremento en el costo del suelo. Actualmente, el precio promedio del metro cuadrado ronda los 18.000 lempiras (USD 728), lo que representa un desafío estructural para los desarrolladores y para la población de menores ingresos que busca acceder a una vivienda formal.

Este nivel de precios refleja una fuerte presión especulativa sobre el suelo urbanizable, particularmente en áreas periféricas o intermedias de las principales ciudades, donde la expansión residencial compite con usos comerciales e industriales. La limitada disponibilidad de terrenos con infraestructura básica —acceso vial, energía, agua potable y saneamiento— eleva aún más los costos de urbanización, trasladándose directamente al precio final de las viviendas.

La dinámica del mercado del suelo urbano en 2024 estuvo influida por la contraposición entre el limitado acceso a suelo urbanizable con servicios urbanos y el costo del financiamiento. El programa crediticio de BANHPROVI para vivienda de interés social y vivienda de clase media, así como la disponibilidad de los fondos de previsión para vivienda a tasas preferenciales, actuaron como contracíclicos. Esto significó que aumentó la capacidad de compra formal, mejoró la bancabilidad de proyectos y ayudó a consolidar la expansión urbana mediante un proceso de urbanización planificada. Para potenciar estos efectos es fundamental acelerar la gestión del suelo (catastro, regularización, provisión y habilitación de servicios, dotación urbana y densificación de ejes ya consolidados) y articular el financiamiento preferencial mediante instrumentos de suelo (captación de plusvalías, incentivos para viviendas de bajo costo y normativas de densificación) que contrarresten la presión especulativa sobre la determinación de precios.

Informalidad, inclusión y sostenibilidad

El sistema financiero formal se organiza principalmente a través de la banca de primer y segundo piso, que opera bajo esquemas regulados y orientados a garantizar seguridad jurídica y estabilidad en las transacciones. Sin embargo, este marco de formalidad contrasta con dinámicas de informalidad territorial que persisten, especialmente en la zona norte del país, donde se observa un repunte en las invasiones de tierras por parte de grupos campesinos no legalizados. Esta situación refleja la tensión entre el acceso a la vivienda y la tenencia segura de la tierra, que en gran medida sigue siendo un factor estructural de exclusión social y económica.

El gobierno hondureño ha promovido en 2024 diversas estrategias para mejorar el acceso a la vivienda, particularmente a través de préstamos con subsidios dirigidos a sectores de ingresos bajos y medios. Estas iniciativas se articulan con los fondos de BANHPROVI y la banca privada, buscando fomentar la inclusión financiera y reducir el déficit habitacional. No obstante, los esfuerzos enfrentan desafíos en materia de sostenibilidad fiscal y de alcance territorial, ya que las poblaciones en situación de informalidad habitacional o de tierras generalmente no cumplen los requisitos formales para acceder a estos mecanismos.

Los datos de 2024 reflejan un estado relativamente positivo en términos de la cobertura de las viviendas en los principales servicios básicos. Así, el 90,7 % de las viviendas cuenta con acceso a la red de energía eléctrica, el 93,7 % tiene acceso a una fuente de agua potable y el 93,2 % tiene acceso a un sistema de saneamiento. Estos porcentajes son alentadores y revelan un avance en cuanto a la infraestructura y servicios básicos para las viviendas de la población, pero no se puede afirmar que el acceso mencionado sea un signo de inclusión social, ya que es sabido que las dificultades que privan a un gran sector de la población con el acceso, uso y disfrute de los servicios son muchas y variadas, siendo la calidad, continuidad y costo del servicio algunas de las principales variables que limitan la inclusión social, sobre todo en las áreas periurbanas y rurales. De allí que la diferencia existente entre la cobertura nominal y el acceso efectivo de esos servicios a las viviendas sea una de las principales preocupaciones en términos de sostenibilidad.

La articulación entre informalidad, inclusión y sostenibilidad plantea la necesidad de un enfoque integral que combine políticas de regularización de tierras, financiamiento inclusivo y fortalecimiento de servicios públicos. Sin atender las causas estructurales de la informalidad en el acceso a la tierra y la vivienda, los esfuerzos de

subsidios y crédito podrían generar efectos limitados y temporales. El desafío para Honduras en 2024 no es solo ampliar el acceso, sino garantizar que este sea equitativo, legalmente seguro y sostenible en el tiempo, reduciendo las brechas sociales que siguen alimentando la desigualdad territorial.

Resumen de indicadores	
Indicador	Año: 2024
Tasa de inflación	4,6 %
Nivel de desempleo	5,2 %
Tasa de informalidad laboral	71,2 %
Stock de crédito hipotecario de vivienda/PIB	5,5 %
Inversión pública en vivienda/PIB	2,7 %
Spread bancario	7,54 pp
Déficit cuantitativo/Stock de domicilios urbanos	104,7 %
Déficit cualitativo/Stock de domicilios urbanos	41,2 %
Tasa de propiedad	71,5 %
Índice de asequibilidad de vivienda urbano (compra)	N/E
Índice de asequibilidad de vivienda urbano (alquiler)	N/E
Tasa de variación del índice de precios de venta (nacional)	N/E
Tasa de variación del índice de precios de alquiler (nacional)	N/E
Domicilios sin titulación formal respecto al stock de domicilios	N/E

Perspectivas, tendencias y proyecciones

En 2024, el mercado de vivienda se caracterizó por la coexistencia de un incremento en la demanda de vivienda en centros urbanos, donde se concentra la inversión productiva, con restricciones del poder de compra de los hogares, derivadas del alto costo del suelo, de la subida de costos de construcción y la elevada tasa de interés en la vivienda del sistema bancaria privado. El suelo urbano, bien localizado, continuaba aumentando, derivado por la continua presión demográfica, la concentración de

empleos en las ciudades, así como la especulación de bienes raíces, disminuyendo así la posibilidad de realizar proyectos habitacionales a un precio accesible en el centro del área metropolitana. Ante la poca posibilidad de adquirir terrenos en la zona metropolitana central, la oferta se vio arrastrada a las periferias más alejadas, donde el costo del transporte, el tiempo de desplazamiento y el acceso limitado a servicios básicos afecta directamente la calidad de vida de los hogares.

Las tasas de interés jugaron un papel determinante en la demanda. La banca privada, que concentra el 83 % de la colocación de hipotecas, trasladó los incrementos de la tasa de política monetaria a los créditos hipotecarios, llevando las tasas activas promedio a niveles cercanos al 15,4 % anual en 2024. Esto encareció significativamente el costo del financiamiento y limitó la capacidad de endeudamiento de los hogares de ingresos medios y bajos. Aunque BANHPROVI y algunos institutos de previsión social lograron ofrecer tasas preferenciales entre 4 % y 7 %, estos productos se enfocaron en segmentos formales y no lograron cubrir la amplia base de hogares informales, que siguen dependiendo de autoconstrucción progresiva o de mercados de suelo irregulares.

Esa tendencia indica que, si bien se amplió nominalmente el stock de hipotecas, disminuyó la asequibilidad de la vivienda. El déficit cuantitativo urbano representa el 61,5 % de los hogares y el déficit cualitativo un 24,2 %, lo que hace evidente que no solo hay falta de nuevas viviendas, sino que hay una escasa inscripción catastral y que una gran parte de los hogares cuentan con viviendas en oferta informal, dificultando la incorporación de muchas familias al sistema financiero, a la vez que elevan los costos de transacción vinculados a ese proceso. La propiedad formal del 71,5 % sugiere que esas familias accedieron a la vivienda por otros medios que el mercado formal, como herencias o usurpaciones. Muchos otros lo hicieron comprando terrenos no inscriptos, o permutando la vivienda, y por ende no cuentan con ningún tipo de resguardo patrimonial. Todo esto marca escasa inscripción catastral, lo que se traduce en una disminución del acceso al crédito formal.

En las proyecciones a corto plazo, se señala que el mercado de vivienda en Honduras dependerá de tres variables estructurales: el alto precio de los terrenos, las tasas de interés estipuladas por las autoridades monetarias, y la capacidad estatal para ampliar el presupuesto destinado a subsidios y créditos preferenciales.

Ante la falta de políticas públicas integrales que conlleven créditos inclusivos, adecuadas regulaciones de uso y aprovechamiento de suelo urbano, y un financiamiento dirigido exclusivamente al mejoramiento de viviendas informales,

la expansión del mercado hipotecario continuará sirviendo a una clase media alta que construye para sus necesidades habitacionales.

Por lo tanto, la población vulnerable en situación de pobreza y pobreza extrema seguirá reproduciendo la informalidad, al no contar con alternativas de financiamiento adecuado y digno para satisfacer sus necesidades habitacionales o habitacionales básicas. El desafío estratégico del sistema hipotecario y del mercado de vivienda en general será superar el récord de colocación del crédito hipotecario, convirtiéndolo en un vehículo valioso para la inclusión urbana y habitacional, y la sostenibilidad del desarrollo urbano.

El impacto de la colocación del crédito hipotecario sobre la inserción y sostenibilidad urbanas se mide a través de la reducción en la diferencia entre la demanda potencial de vivienda digna, formal e integrada al entorno urbano y la demanda real, una demanda que abarca toda la oferta nacional formal e informal, urbana y rural.

De cara al futuro, los desafíos del sector de vivienda giran en torno a tres factores críticos: el alto costo del suelo urbano, la exclusión del sector informal del crédito hipotecario y las elevadas tasas de interés. No obstante, existen oportunidades relevantes si se fortalecen los programas de crédito subsidiado, se impulsa una planificación urbana sostenible en la periferia con infraestructura adecuada, y se implementan programas masivos de regularización de tierras. Transformar el crecimiento del crédito hipotecario en un motor de inclusión social y sostenibilidad urbana será clave para cerrar la brecha entre la demanda potencial y la demanda efectiva de vivienda digna.



México

Por Claudia Castillo Aguilar y Ernesto Infante Barbosa

En resumen

- Un mercado resiliente, pero profundamente inequitativo. El mercado de vivienda mexicano mostró resiliencia en cifras, pero profundizó inequidades. En 2024, México registró una inflación de 4,21 %, una tasa de referencia de 10 % e informalidad laboral de 54,5 %, lo que condiciona el acceso al crédito y mantiene la vivienda social en un “doble estrechamiento” de oferta y demanda, que permea todas las dinámicas del sector.
- La vivienda social (VIS) en retroceso. En 2024, la producción VIS se redujo a mínimos históricos en un 66 % frente a 2018, con un desplazamiento hacia programas de autoproducción y mejoramiento. Esto alivió rezagos cualitativos, pero dejó sin respuesta el déficit cuantitativo de los hogares más pobres.
- Oferta limitada por rigideces normativas y de suelo. La combinación de costos crecientes en suelo, insumos y crédito intermedio, junto con criterios de originación más estrictos, restringió la capacidad de respuesta del sector. Los trámites prolongados (≈145 días) y la escasa disponibilidad de suelo servido encarecieron la vivienda y limitaron la oferta en las zonas de mayor demanda, reforzando desigualdades territoriales.
- El mercado hipotecario crece en volumen, pero profundiza inequidades. Se otorgaron más de 512.000 créditos (+10,2 %). Sin embargo, el dinamismo dependió de Infoнавit y Fovissste, mientras la banca se concentró en segmentos medios y altos, excluyendo a los hogares de menores ingresos y mercado abierto.
- Financiamiento verde emerge como palanca estructural. La aceleración del financiamiento verde emergió como motor para mejorar acceso, calidad y bancabilidad en el sector vivienda. Con la Taxonomía Sostenible de México (TSM) como marco de referencia, se consolida un ecosistema que articula oferta (crédito puente verde) y demanda (hipotecas verdes) de vivienda sustentable. El financiamiento verde dejó de ser un nicho y se perfila como la vía más efectiva para expandir vivienda bien localizada, eficiente y climáticamente resiliente.

Panorama general: aspectos macroeconómicos y demográficos

México cerró 2024 con un PIB de 35,32 billones de pesos y un PIB per cápita PPA estimado en MXN 259.200. La inflación convergió a 4,21 %, tras picos de 7,8 % en 2022, y la tasa de referencia del Banco de México osciló entre 11,25 y 10 %, configurando un entorno restrictivo para el financiamiento. La tasa de interés hipotecaria promedio se situó en 11,47 %, mientras que la banca reportó una tasa general promedio de crédito de 13,15 %, frente a depósitos de 9,10 %, con un spread de 4,05 puntos porcentuales. Estos costos de crédito marcaron el desempeño del mercado, condicionando la asequibilidad de los hogares.

La Formación Bruta de Capital Fijo en vivienda (FBKF) se situó en 5,3 % del PIB, lo que confirma la importancia del sector residencial como motor de inversión aun en un ciclo de tasas altas. El ingreso promedio urbano se estimó en MXN 342.200 anuales, frente a un precio mediano de vivienda de MXN 1.054.469, situando la razón precio/ingreso en ≈3,1x.

En términos sociodemográficos, el país alcanzó 132,27 millones de habitantes, el desempleo se mantuvo bajo (2,6 %) y la participación laboral en 59,9 % pero con informalidad de 54,5 %, lo que restringe la elegibilidad crediticia. A nivel nacional, se registraron ≈38,8 millones de hogares dentro de un stock de 38,36 millones de viviendas, sosteniendo una demanda estructural significativa, con expresión territorial heterogénea (con mayor presión en zonas metropolitanas de rápido crecimiento y rezagos persistentes en regiones con menor dinamismo). Con una pobreza de 29,6 %, desigualdad GINI (distribución del ingreso) en 0,391, y composición sociodemográfica diversa (51,47 % mujeres; ≈30 % población indígena; 2,4 % afrodescendiente), las brechas de acceso se reflejan en patrones diferenciados de vivienda observados en el resto del informe (p. ej., menor participación de mujeres en hipotecas respecto de su peso poblacional).

Es así que la combinación tasas altas + informalidad elevada + desigualdad de ingresos determinó quién calificó y en qué condiciones enmarca los resultados analizados en acceso, precios, crédito y suelo en 2024.

Acceso a la vivienda para el segmento de interés social

En 2024, la producción de vivienda económica y popular, clasificada como de interés social (VIS), se redujo a 44.500 unidades, apenas el 35 % de la oferta total, lo que representó una caída de 11,2 % frente a 2023 y de 66 % respecto a 2018. El encarecimiento del suelo e insumos, el crédito puente de 14,07 % (4,7 pp sobre la tasa de referencia) y la baja rentabilidad desincentivaron su producción. Como resultado, el segmento VIS nueva consolidó una tendencia descendente, debilitando su capacidad de atender a los hogares de menores ingresos.

La relación precio/ingreso mediano ($\approx 3,1x$) sería moderada en condiciones de tasas bajas, pero con las condiciones de financiamiento (tasas hipotecarias FRM de 11,48 % y LTV de $\approx 71,60$ %) el esfuerzo de pago escaló a 28,2 % del ingreso familiar, dentro del rango prudente. Sin embargo, bajo estas condiciones, una vivienda social de MXN 660.000 solo es accesible a partir del decil V (ingreso anual \approx MXN 210.000), dejando fuera del mercado hipotecario formal a los cinco deciles inferiores (formales e informales), donde se concentra el rezago. La barrera principal no es el nivel de precios; es el costo del financiamiento y los parámetros de originación.

Ante este panorama, la composición por destino confirma que el acceso no se limitó a vivienda nueva y que el sistema respondió a necesidades diferenciadas. El PNV 2019–2024, a través del sistema de hipoteca pública (INFONAVIT y FOVISSSTE) y de CONAVI, buscó compensar estas restricciones mediante esquemas de financiamiento hipotecario y no hipotecario (subsídios, cofinanciamiento y microfinanciamiento), alcanzando, en conjunto con la banca (CNBV, BANJERCITO y SHF), una colocación de 881.400 acciones para adquisición de suelo, autoproducción asistida, mejoramientos y adquisición de vivienda nueva y usada. Sin embargo, apenas 114.300 (13 %) de las acciones fueron dirigidas a VIS y solo 99.100 (11,2 %) fueron para acciones de compraventa de VIS, evidenciando mayor atención al rezago cualitativo.

El resultado es una doble brecha: por un lado, millones de hogares pobres con vivienda precaria reciben apoyo parcial para mejorarla; por el otro, quienes carecen de vivienda formal permanecen excluidos por la baja oferta de VIS nueva. La asequibilidad para el sector social depende tanto de instru-

mentos financieros que reduzcan la carga hipotecaria como de un ecosistema de oferta capaz de producir VIS rentable y bien localizada. En 2024 ambos frentes permanecieron tensionados, consolidando el déficit cuantitativo como un foco crítico no atendido en el segmento más vulnerable de la población.

Mercado de vivienda

El mercado de vivienda en México muestra un sesgo marcado hacia los segmentos medio y residencial, donde la rentabilidad es mayor y el acceso al crédito más expedito. La VIS, en contraste, ha perdido peso relativo en la producción total, concentrándose en periferias con baja conectividad y acceso limitado a servicios. En 2024 el mercado mostró alta actividad y apreciación de precios. Se registraron ≈ 483.352 operaciones de compraventa de vivienda (nueva y usada) y el precio mediano de venta se ubicó en MDP 1,05 mientras que el alquiler mediano urbano fue MXN 10.517. La variación anual de precios fue de +9,23 % en venta y +3,96 % en alquiler; en la ciudad más poblada se observó venta +5,84 % y alquiler +8 %. Esta divergencia sugiere que, a nivel nacional, la demanda por propiedad y la restricción de oferta en segmentos específicos empujaron más los precios de venta que los alquileres, mientras que en el mayor mercado urbano el ajuste de renta fue más intenso (señal de presión en la ocupación y la localización).

El déficit habitacional cuantitativo asciende a 474.188 ($\approx 1,22$ % de 38,8 millones de hogares), y el déficit cualitativo alcanza 8.381.545 ($\approx 21,5$ %). En servicios, las coberturas son electricidad 99,7 %, agua 80,6 % y saneamiento 74,5 %; adicionalmente, 1,05 % de las viviendas carece de baño exclusivo. Estos datos identifican, como necesidad predominante, elevar estándares de calidad, habitabilidad y localización.

Del lado de la oferta, los 178.600 permisos para construcción y los 145 días de plazo de licenciamiento vs 128,14 mil vivienda concluidas, documentan fricciones de habilitación que reducen la elasticidad de respuesta en zonas con servicios y buena conectividad. Con stock habitacional de 38,36 millones de viviendas, estas restricciones explican la persistencia de presiones en precios y alquileres incluso en un entorno de tasas hipotecarias elevadas.

La escasez de suelo urbano asequible en zonas con infraestructura consolidada ha desplazado la producción formal hacia regiones alejadas, reforzando patrones de expansión horizontal. Esto genera costos crecientes en movilidad, provisión de servicios y sostenibilidad urbana. La producción informal se mantiene dinámica, aunque con

baja calidad constructiva y limitada capacidad de reposición del parque habitacional. Como reto central del mercado se identifica que, mientras que en la VIS el obstáculo central es la falta de producción asequible, en el mercado agregado el déficit predominante es cualitativo y de localización, no de cantidad. Esto explica por qué los programas se han orientado a elevar estándares de habitabilidad y reducir desigualdades territoriales. Sin embargo, bajo esta lógica, el déficit cuantitativo no atendido golpea con más fuerza a los más pobres, y el déficit cualitativo persiste como el principal determinante de desigualdad habitacional en el país.

Mercado de crédito hipotecario de vivienda

El mercado hipotecario mexicano se caracteriza por una alta concentración en intermediarios públicos (Infonavit, Fovissste) y bancos comerciales de gran escala. Los criterios de originación continúan excluyendo a trabajadores con ingresos mixtos o informales. En México el mercado hipotecario a la vivienda considera créditos para la adquisición, construcción, terreno y sustitución de pasivos, así como esquemas de mejoramiento y autoproducción (con garantía hipotecaria).

En 2024, se mostró un desempeño heterogéneo: la colocación total de créditos creció 10,2 % anual y alcanzó cerca de 512.000 hipotecas por 550,85 mil millones de pesos, el dinamismo se explicó casi exclusivamente por el Infonavit, que registró un repunte de 17,4 % en número de créditos vs 2023 y consolidó su posición como el principal originador hipotecario, con una participación del 71,5 %. Este repunte profundizó la dependencia estructural del mercado hipotecario en el sector público, mientras que la banca privada (CNVB), en contraste, redujo su colocación hipotecaria en un 4,2 %, pero aumentó el monto de ticket promedio un 5,7 %, concentrándolo en un 99 % hacia vivienda del segmento medio a residencial plus. La banca confirma así su repliegue hacia nichos de menor riesgo y alto valor, dejando un vacío en los segmentos de ingreso bajo.

A pesar del entorno de tasas elevadas (11,48 %), la cartera hipotecaria mantuvo su solidez, con un saldo de 2,9 billones de pesos y una morosidad estable en torno a 2,8 % para la banca privada y 17,3 % para Infonavit. Sin embargo, se observaron claros contrastes en la composición del mercado: la vivienda de interés social perdió peso en la banca comercial, representando apenas el 0,24 % de los nuevos créditos bancarios. Esta marginalización amenaza con convertir a la vivienda social en un segmento prácticamente no

bancarizable, dependiente de programas públicos o subsidios. Al mismo tiempo, la producción de vivienda mostró señales de recuperación, con 153.000 nuevos inicios de obra, 70,7 % de ellos destinados a unidades de nivel tradicional-residencial, un punto de apoyo que podría sostener la originación en medio de tasas altas, aunque reforzando el sesgo hacia segmentos medios.

La concentración territorial siguió siendo un rasgo definitorio: seis entidades (CDMX, Jalisco, Nuevo León, Estado de México, Querétaro y Guanajuato) agruparon más del 52 % de los créditos otorgados y 53 % del monto. Este patrón de centralización refuerza la dualidad del mercado: dinámico en las zonas metropolitanas con mayor ingreso, pero insuficiente en la atención a hogares de ingresos bajos y medios fuera de estas regiones. Así, aunque el 2024 cerró con un mercado hipotecario más amplio y financieramente sano, los hallazgos clave son claros: el impulso proviene del sector público, los bancos se replegaron hacia segmentos de menor riesgo y mayor valor, y persiste una brecha de acceso en el segmento social, que seguirá siendo el gran desafío de política de vivienda en el corto plazo.

Los productos verdes y sostenibles ganan espacio: hipotecas verdes, bonos etiquetados y fondeo alineado a la Taxonomía Sostenible de México ofrecen un camino de crecimiento. Sin embargo, la adopción es aún incipiente, con necesidad de regulación al reporte de uso de la taxonomía, mayor estandarización en criterios de desempeño, trazabilidad y cumplimiento de principios de “No Daño Significativo”. En 2024, el financiamiento verde se consolidó como un componente estratégico del mercado de vivienda, al ofrecer productos para la oferta y la demanda, cuya reducción de tasa y acceso a fondeo preferencial dependen directamente del cumplimiento de criterios de sostenibilidad. Esquemas como crédito puente verde (ECOCASA de SHF), hipotecas verdes, la bursatilización verde y los bonos cubiertos verdes operaron con exenciones de comisiones, integración de ecotecnologías y cofinanciamiento con COFINAVIT, lo que permitió mantener competitividad aun en un entorno de tasas elevadas. Estos mecanismos no solo canalizaron capital hacia la vivienda social y media, sino que además ofrecieron a la banca y a los inversionistas instrumentos con mejor perfil de riesgo y liquidez, fortaleciendo la profundidad del mercado. Aunque su peso relativo sigue siendo limitado, el financiamiento verde dejó de ser un nicho y empezó a consolidarse como un segmento estructural dentro de la originación hipotecaria.

Resumen del sistema hipotecario

¿Cuáles son las fuentes de recursos que respaldan el crédito para vivienda?	<ul style="list-style-type: none"> Fondos especiales basados en contribuciones de empleados formales (Subcuenta de Vivienda – INFONAVIT) Banca Privada autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV)
¿Cuál es la fuente principal y su participación en el stock total de crédito para vivienda?	Fondos especiales con el 51,6 %
¿Qué tipos de instituciones otorgan préstamos para vivienda?	Organismos públicos de vivienda (INFONAVIT, FOVISSSTE) y banca privada autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).
¿Cuál es la principal institución y su participación de mercado?	INFONAVIT con el 71,50 %
¿Cuál es el tipo de producto crediticio más común para la adquisición de vivienda?	Crédito Hipotecario FRM
¿Cuáles son las tasas de interés típicas —fija, variable y subsidiada— respectivamente?	Fija (FRM): 11,48 %, Subsidiada FRM: 8,72 %
¿Cuál es la cuota (<i>loan-to-value ratio</i>) típico de los préstamos hipotecarios de vivienda?	71,6 % (LTV típico 1ª hipoteca)
¿Cuál es el compromiso de ingresos típico en los créditos hipotecarios para vivienda?	27,72 % de los ingresos mínimo, sin establecer máximos tope
¿Qué porcentaje de los créditos contratados durante el año recibieron algún tipo de subsidio?	N/E

Mercado del suelo urbano

El suelo urbano representa uno de los principales retos estructurales. La baja recaudación del impuesto predial, combinada con altos costos de transacción en operaciones formales, fomenta la especulación y retiene lotes bien localizados. Esto dificulta la densificación y el reciclaje intraurbano, empujando a la vivienda social a zonas periféricas. En 2024, el marco operativo del suelo combinó instrumentos habilitantes con fricciones administrativas. La base confirma demarcación legal de áreas de interés social y promoción de densificación por zonificación (vigentes), mientras que el plazo promedio de licenciamiento fue de ≈145 días y se autorizaron ≈178.600 permisos para construcción. La ausencia de una serie nacional consolidada de precios de suelo obliga a inferir su comportamiento a partir de precios de vivienda y ritmos de habilitación: con apreciación anual en venta de +9,23 % y alquiler +3,96 %, más tiempos de trámite prolongados, el sistema exhibe baja elasticidad de oferta en ubicaciones con servicios, lo que es consistente con presiones de precio aun en un entorno de tasas elevadas. En síntesis, los instrumentos normativos existen, pero la velocidad de ejecución y la capacidad municipal de procesamiento condicionaron la materialización de proyectos bien localizados durante el año.

En el frente tributario y de transacción, la base reporta impuesto territorial promedio de 0,22 % (en el municipio más poblado), impuesto de transferencia de propiedad (variable) y ISR por ganancias/renta entre 1,92 % y 35 %. Esta combinación abarata el costo de tenencia del suelo (por predial relativamente bajo) y, al mismo tiempo, encarece la transacción formal (por gravámenes a la transferencia y a la renta), lo que desincentiva el reciclaje de tierra intraurbana y favorece acumulación/retención de lotes bien ubicados. La ausencia de mecanismos como impuestos progresivos a lotes vacíos o penalizaciones por no uso fomenta la especulación y la acumulación de terrenos bien ubicados.

Dado el déficit predominantemente cualitativo y la necesidad de oferta en zonas servidas, el desempeño 2024 del mercado de suelo se explica por la coexistencia de (i) normativa que permite densificar y focalizar interés social, (ii) plazos de licencia que ralentizan la respuesta de oferta y (iii) señales fiscales que no promueven suficientemente la movilización de suelo hacia proyectos habitacionales formales en localizaciones con infraestructura. Además, las diferencias regulatorias entre municipios generan altos costos de cumplimiento para desarrolladores, reduciendo la elasticidad de la oferta. Una política de suelo pro-densificación, acompañada de incentivos fiscales y ventanillas únicas de trámites, es indispensable para revertir esta tendencia.

Informalidad, inclusión y sostenibilidad

La informalidad laboral constituye la principal barrera de acceso al financiamiento hipotecario. Los parámetros tradicionales (LTV, DTI, comprobación documental) no reconocen ingresos mixtos ni flujos no formales, excluyendo a millones de hogares de la VIS formal. En 2024, la informalidad laboral (54,5 %) siguió siendo la principal barrera de elegibilidad crediticia. A pesar de que el desempleo es bajo (2,6 %), la falta de comprobación de ingresos regulares excluye a la mayoría de trabajadores informales. Aunque el INFONAVIT amplió en años recientes algunos esquemas para atender a no afiliados (como Cuenta Infonavit + Crédito Bancario o programas piloto para trabajadores independientes), su eje principal sigue concentrado en los asalariados formales afiliados al IMSS, lo que restringe su alcance frente a la magnitud del trabajo informal. En este contexto, el Microfinanciamiento de Vivienda (MFV) operó como canal complementario regulado, con oferta, reportado en buró, sin requerir título de propiedad y con asistencia técnica, orientado a mejoramiento y ampliación; su función es consistente con un déficit urbano mayoritariamente cualitativo.

Persistieron además brechas de acceso con sesgo de género y etnicidad. Las mujeres, que representan 51,5 % de la población, concentraron solo 39,2 % de las hipotecas formales, lo que revela una desigualdad estructural en acceso financiero. En cuanto a la composición étnica, los pueblos indígenas constituyen alrededor de 30 % de la población y aportan 28,5 % del déficit cuantitativo de vivienda, mientras que la población afrodescendiente (2,4 % de la población) enfrenta un rezago habitacional estimado en 20,5 %; sin embargo, no existen estadísticas oficiales sobre la distribución de crédito hipotecario por raza o etnia, lo que limita la visibilidad de estas brechas.

En el mercado de arrendamiento, la ausencia de subsidios, bonos de renta o garantías públicas, junto con una carga fiscal que grava las rentas formales con ISR entre 1,9 % y 35 %, genera un doble efecto: escasos amortiguadores para los hogares de menores ingresos y débiles incentivos para la formalización de contratos. En suma, el sistema de financiamiento habitacional en 2024 evidenció que la informalidad laboral y las brechas de inclusión financiera siguen siendo el filtro estructural, mientras que los avances en productos alternativos (como el MFV) constituyen pasos iniciales para revertir un acceso inequitativo.

Resumen de indicadores	
Indicador	Año: 2024
Tasa de inflación	4,21 %
Nivel de desempleo	2,60 %
Tasa de informalidad laboral	54,50 %
Stock de crédito hipotecario de vivienda/PIB	1,47 %
Inversión pública en vivienda/PIB	17,26 %
Spread bancario	4,05 pp
Déficit cuantitativo/Stock de domicilios urbanos	1,56 %
Déficit cualitativo/Stock de domicilios urbanos	27,7 %
Tasa de propiedad	62,8 %
Índice de asequibilidad de vivienda urbano (compra)	3,3
Índice de asequibilidad de vivienda urbano (alquiler)	38,5
Tasa de variación del índice de precios de venta (nacional)	+9,23 %
Tasa de variación del índice de precios de alquiler (nacional)	+3,96 %
Índice de oferta de vivienda formal respecto al déficit	27,02 %
Domicilios sin titulación formal respecto al stock de domicilios	N/E

Sostenibilidad y financiamiento etiquetado. En paralelo, la sostenibilidad emerge como tendencia clave. La Taxonomía Sostenible de México estableció criterios claros de elegibilidad y desempeño (energía, agua, emisiones) para la vivienda sustentable en México y consolidó un marco integral de oferta y demanda. Del lado de la oferta, el impulso iniciado en 2012 con programas como EcoCasa de SHF demostraron la viabilidad técnica y económica de incorporar eficiencia energética e hídrica en vivienda social y media. Del lado financiero, la Taxonomía Sostenible de México y el creciente apetito por financiamiento verde representan oportunidades para canalizar crédito hacia viviendas eficientes en energía, agua y emisiones. La Taxonomía, aunque aún de carácter voluntario, a partir de 2023 ha establecido los criterios de elegibilidad y umbrales de desempeño que hoy permiten etiquetar proyectos e hipotecas y canalizar capital mediante hipoteca verde, bursatilización verde y bonos cubiertos verdes, apoyados por fondeo específico e incentivos (reducción de costos, comisiones e integración de ecotecnologías). En la demanda, los productos de hipoteca verde trasladan ahorros operativos al hogar, mejorando el flujo de caja y, con ello, el perfil de riesgo; ello facilita la escala hacia segmentos VIS y hacia la rehabilitación intraurbana, donde la eficiencia reduce el costo total de habitar y fortalece la bancabilidad de los proyectos. No obstante,

persiste una brecha en la regulación para el reporte de uso de la Taxonomía y por ende en el cumplimiento verificable de criterios de “No Daño Significativo” y salvaguardas, lo que subraya que, aunque el marco representa un paso decisivo, es primordial transitar hacia un estándar regulado y obligatorio (para el reporte y divulgación), con mayor rigurosidad en la medición de la contribución sustancial y en el alineamiento del financiamiento hipotecario con las metas de mitigación climática del país. Más aún, la condicionalidad verde en programas de mejora y autoproducción podría ser un catalizador para cerrar el rezago cualitativo.

Perspectivas, tendencias y proyecciones

Las perspectivas para 2025–2030 apuntan a un mercado más diversificado y condicionado por tres vectores: (i) la reducción de tasas y costos de financiamiento; (ii) la consolidación del financiamiento verde y (iii) la necesidad de políticas de suelo más activas. El nearshoring y la expansión de corredores logísticos incrementarán la presión sobre ciudades intermedias, demandando soluciones habitacionales planificadas. En este marco, de cara a 2025, la trayectoria de tasas será el principal determinante del ritmo de colocación y del esfuerzo de pago. Con inflación 2024 en 4,21 % y tasa de referencia en 10 %, cualquier relajación del costo de fondeo tenderá a trasladarse a FRM y a ampliar la base elegible siempre que se mantengan parámetros prudenciales (LTV típico 73,1 %, DTI 27,5 %–27,72 %). El mix institucional observado en 2024 sugiere continuidad: INFONAVIT como eje de originación y MFV creciendo en mejoramiento/ampliación para hogares con ingresos informales. Con NPL 9,81 % (número) y 17,73 % (monto), y un spread bancario de ~4,05 pp, el escenario base es de estabilidad con sensibilidad a tasas: el volumen puede sostenerse o mejorar si baja la tasa efectiva, mientras que el deterioro de cartera seguirá acotado por buró/seguro de impago y criterios de originación.

En mercado y oferta, el diferencial venta +9,23 % vs alquiler +3,96 % en 2024, junto con ≈145 días de licenciamiento y ≈178.600 permisos, indica elasticidad de oferta limitada en zonas con servicios. Sin cambios en tiempos de habilitación y movilización de suelo intraurbano, es probable que las presiones de precio persistan en localizaciones consolidadas, con actividad sosteniéndose en un rango cercano al observado (≈881.000 transacciones) pero con composición inclinada a usada y mejoramiento. Dado que el déficit urbano es mayoritariamente cualitativo (8,38 millones vs 474.000 cuantitativo) y que las coberturas muestran rezagos (agua 80,6 %, saneamiento 74,5 %), la mayor tracción vendrá de intervenir el parque existente (servicios, habi-

tabilidad) y de densificar donde la zonificación lo permita. La carga predial promedio (0,22 %) y la fiscalidad a la transacción/renta (ISR 1,92 %–35 %) no incentivan, por sí solas, el reciclaje de tierra; por tanto, el ajuste de oferta seguirá siendo gradual salvo mejoras operativas en permisos y gestión de suelo.

En sostenibilidad e inclusión, el andamiaje verde ya operativo (hipoteca/bursatilización/bonos cubiertos verdes, fondeo dedicado e incentivos) y la Taxonomía Sostenible de México crean condiciones para escalar hipotecas y proyectos etiquetados (energía/agua/emisiones), con efectos esperados en asequibilidad total (menor gasto operativo del hogar) y perfil de riesgo. La producción sustentable iniciada masivamente desde EcoCasa (2012) se potencia ahora por el lado de la demanda (hipoteca verde), por lo que cabe prever mayor penetración en VIS y en rehabilitación intraurbana. En paralelo, las brechas de acceso observadas en 2024 (mujeres 39,2 % de hipotecas vs 51,47 % de la población; pueblos indígenas y población afrodescendiente sobrerrepresentados en el déficit cuantitativo) tenderán a cerrar lentamente en ausencia de instrumentos específicos; el MFV regulado seguirá siendo clave para hogares con ingresos informales y destinos de mejoramiento, mientras que el alquiler continuará sin amortiguadores explícitos (sin subsidios/bonos/garantías), limitando su contribución a la inclusión salvo cambios en la arquitectura de apoyo. En suma, el escenario base 2025 es de demanda solvente sensible a tasas, oferta con cuellos de botella operativos y aceleración del financiamiento verde como palanca para mejorar calidad, localización y bancabilidad de la vivienda. Finalmente, la digitalización y el uso de datos alternativos abrirán nuevas vías de inclusión financiera para trabajadores informales. Al mismo tiempo, se espera un mayor alineamiento de la política fiscal y urbana para liberar suelo intraurbano y facilitar la densificación. El desafío será traducir estas tendencias en escalamiento efectivo de la VIS formal, evitando que la autoproducción periférica siga predominando.

En suma, México enfrenta un déficit habitacional estructural que no puede resolverse solo con autoproducción. La clave está en escalar la vivienda social formal, combinando políticas de suelo, financiamiento inclusivo y estándares de sostenibilidad. La vivienda seguirá siendo un sector estratégico para la política pública y para el sistema financiero. El reto está en articular soluciones interinstitucionales que combinen acceso, sostenibilidad y competitividad urbana, aprovechando el nuevo ciclo macroeconómico para corregir desequilibrios estructurales.



Panamá

Por Carlos Antonio Solís Tejada

En resumen

- Crecimiento económico y desafíos sociales: La economía de Panamá creció significativamente, con un aumento del producto interno bruto (PIB) y una inflación baja. No obstante, el desempleo y la informalidad laboral se incrementaron, y la desigualdad de ingresos se mantuvo.
- Avances y persistencia del déficit habitacional: Se lograron mejoras en la calidad de la vivienda (reducción del déficit cualitativo), en un país donde la mayoría de los hogares (65 %) se ha procurado una vivienda propia, muchas veces con sus propias manos. Sin embargo, el déficit cuantitativo de nuevas unidades persiste, destacando la necesidad de más construcción de vivienda.
- Pagos atrasados de subvenciones: El volumen de subvenciones públicas aumentó de USD 83 millones a USD 128 millones. Es crucial señalar que este incremento se debió principalmente a pagos atrasados acumulados de años anteriores adeudados a los bancos, en especial del interés preferencial.
- Mercado mixto con retos de producción: El mercado de vivienda enfrenta precios al alza, mientras que la producción de viviendas terminadas ha disminuido, aunque se espera se compense con los permisos aprobados de construcción.
- Barreras de sostenibilidad e inclusión: El sector enfrenta desafíos como la falta de conexión a la red de alcantarillado en un 42 % de los hogares y la ocupación informal de áreas de preservación ambiental. En cuanto a inclusión, se observa una baja participación de la población indígena en hipotecas y la ausencia de datos sobre el micro financiamiento de vivienda para grupos vulnerables.

Panorama general: aspectos macroeconómicos y sociales

La economía panameña mostró un desempeño notable entre 2023 y 2024. El PIB del país creció de manera significativa, pasando de aproximadamente USD 83.000 millones (INEC, 2023) a más de USD 86.000 millones (INEC, 2024). Este crecimiento se logró en un entorno de inflación excepcionalmente bajo, que se redujo a menos del 1 % anual (INEC, 2024), un pilar de la estabilidad económica de la nación. A pesar de la contención de los precios, el costo del financiamiento se elevó. La tasa de interés oficial para el sector bancario aumentó, lo que se reflejó en un incremento notable de la tasa de crédito general promedio, pasando del 7 al 8 % (SBP, 2024).

La situación social de Panamá en 2024 presentó desafíos importantes en comparación con el año anterior. La tasa de desempleo aumentó notablemente, subiendo del 7,4 % (INEC, 2023) al 9,5 %, (INEC, 2024) lo que se correlaciona con un incremento en la informalidad laboral que afectó a casi la mitad de la fuerza de trabajo. Pese a este panorama, el ingreso medio nacional de los hogares creció, indicando una mejora económica para algunos sectores de la población. No obstante, la desigualdad de ingresos, medida por el coeficiente Gini, se mantuvo inalterada en 0,49 (BM, 2024). La tasa de pobreza experimentó una leve reducción, lo que demuestra un progreso marginal en la lucha contra esta persistente problemática social en el país.

Acceso a la vivienda para el segmento de interés social

La situación de la vivienda urbana en Panamá muestra avances significativos entre 2023 y 2024. Un dato alentador es que un alto porcentaje (65 %) de los hogares panameños cuenta con vivienda propia, reflejando los avances en su lucha gene-

racional para adquirir y garantizar, en muchos casos con sus propias manos desde la precariedad de la informalidad y consolidar así su estabilidad social. El déficit cualitativo urbano que se refiere a las unidades que necesitan mejoras no solo en su calidad estructural, sino sobre todo en sus servicios básicos representa 44.521 unidades de vivienda urbana o 5,4 % del inventario urbano (INEC, 2023). Esta relativamente baja incidencia de la vivienda inadecuada sugiere el esfuerzo también generacional por mejorar la calidad de la vivienda existente y su entorno, no importa su origen. No obstante, en 2023 se registró un déficit cuantitativo urbano de 6.482 unidades (INEC, 2023) lo que subraya la necesidad continua de construir nuevas viviendas para satisfacer la nueva demanda no satisfecha.

En 2024, el volumen de subvenciones de origen público y presupuestario para facilitar el acceso formal a la vivienda se expandió significativamente, pasando de USD 83 millones a USD 128 millones (MEF, 2024). Es importante señalar que este incremento se debe en gran medida a pagos atrasados acumulados de años anteriores, especialmente del interés preferencial el cual se le debía a los bancos. Esta expansión del apoyo se tradujo en un notable aumento en la participación en los programas de subsidios directos, que se posicionaron como la principal herramienta de apoyo para adquirir vivienda propia. El país cuenta con una variedad de instrumentos, incluyendo subsidios a la tasa de interés, bonos para vivienda y programas de apoyo al alquiler, diseñados para aliviar la carga financiera de los hogares. El objetivo es facilitar el acceso a la vivienda y reducir el porcentaje de ingresos que los hogares destinan a pagos hipotecarios o de alquiler.

De acuerdo al MIVIOT, entre el 1 de noviembre de 2023 y el 31 de octubre de 2024 se desembolsaron USD 63,207 millones para el Fondo Solidario de Vivienda¹² que daba un subsidio directo de USD 10.000 para viviendas por debajo de USD 70.000. Sin embargo, esos créditos representaron una ínfima parte del mercado (1,09 %). Ese subsidio directo dejó de existir en 2024 y solo se saldan lo adeudado a los desarrolladores de los 10.000 por casa prometidos.

A pesar del crecimiento económico, la asequibilidad de la vivienda en Panamá enfrenta retos persistentes. El aumento en la tasa de crédito bancaria complica el acceso a hipotecas, haciendo más costosos los préstamos para la población. Esta dificultad se agrava con el alto desempleo y la creciente informalidad laboral, que impiden a muchas familias acceder a un crédito formal y a ingresos estables. Además, la desigualdad de ingresos se mantiene inalterada, concentrando los beneficios económicos en pocos sectores. Aunque

el gobierno ha incrementado el volumen de subsidios, el déficit cuantitativo de viviendas y el poco avance en la reducción de la pobreza evidencian que el acceso a una vivienda digna sigue siendo un desafío estructural complejo para una parte significativa de la población.

Mercado de vivienda en Panamá

Los precios de las viviendas en Panamá han mostrado una tendencia al alza en los últimos años. En 2024, el precio mediano de vivienda a nivel nacional fue de USD 100.690,00, mientras que en la ciudad más poblada se elevó a USD 178.752,00 (Convivienda, 2025). Por otro lado, el precio mediano de alquiler a nivel nacional fue de USD 356,19 (INEC, 2025), lo que contrasta con los precios de venta. Esta dinámica sugiere que los precios de venta en zonas urbanas pueden representar una aspiración de valor por parte de los propietarios, mientras que los precios de alquiler reflejan la realidad de lo que los inquilinos pueden pagar.

La producción de viviendas en Panamá ha mostrado un comportamiento mixto. En 2024, la producción de vivienda iniciada disminuyó a 4.500 unidades y se concluyeron 4.800 unidades (INEC, 2024), lo que indica una desaceleración en la construcción. Sin embargo, los permisos de construcción aumentaron modestamente (6,31 %) pasando de 3.900 en 2023 a 4.150 en 2024 (Convivienda, 2024). Este contraste es crucial, ya que, si bien un permiso no garantiza la producción, se evidencia el optimismo de la industria en su intención de seguir construyendo vivienda para todos los nichos de mercado.

El inventario de viviendas en el país asciende a 1.595 mil domicilios, con un promedio de 3,3 residentes por hogar (INEC, 2023). La tasa de desocupación se mantuvo en un 11,4 %, lo que indica un desajuste entre la oferta y la demanda, posiblemente debido a la falta de acceso a viviendas asequibles. Además, el déficit cualitativo persiste, con 44.521 unidades a nivel urbano que no cumplen los estándares adecuados, lo que subraya la necesidad de mejorar la calidad del inventario existente. La tenencia propia de la vivienda es un aspecto clave del mercado, con un 65 % de los domicilios en propiedad. Sin embargo, este acceso se ve desafiado por el aumento de precios y la falta de accesibilidad al financiamiento.

Los incentivos fiscales juegan un papel crucial en la accesibilidad a la vivienda. En 2024, se registra un impuesto de

¹² El total de subsidio fue de USD 128 millones que totaliza los desembolsos hechos en 2024 por el gobierno nacional incluyendo el Interés Preferencial, subvenciones a los alquileres, etc., y también al fondo solidario de vivienda.

bienes inmuebles del 1 % para propiedades con valor catastral superior a USD 120.000, mientras que las de menor valor tienen una tasa nula. No obstante, existe un impuesto de transferencia del 2 % para la venta de inmuebles residenciales y una ganancia sobre la venta de inmuebles del 10 %. La ausencia de exenciones o incentivos significativos para la construcción de nuevas viviendas asequibles representa un reto para el mercado.

Mercado de crédito hipotecario de vivienda

La oferta de crédito hipotecario en Panamá es liderada por el sector bancario comercial, que es la principal fuente de financiamiento para la adquisición de viviendas. Las instituciones de crédito, incluyendo bancos y cooperativas, ofrecen préstamos hipotecarios, aunque existen restricciones regulatorias que limitan el acceso a la información crediticia y a la oferta de ciertos productos. Las principales fuentes de recursos para estos préstamos provienen de los depósitos locales y de fuentes de financiamiento externas. A pesar de la amplia participación de la banca, el mercado carece de otros instrumentos especializados en fondear los prestamos para la venta y producción de la vivienda de interés social, lo que limita la diversificación de la oferta

para distintos perfiles de compradores. La existencia de una garantía real sobre la propiedad es un requisito indispensable para la aprobación de estos créditos.

La demanda de crédito hipotecario en Panamá está marcada por la necesidad de acceso a la vivienda y las condiciones de financiamiento. El valor promedio de las hipotecas nuevas fue de USD 99.706,00 en 2024 (APC, 2024). Con tasas de interés variable, generalmente al alza, existen desafíos significativos en el acceso al crédito, especialmente para los hogares de menores ingresos. Los requisitos de acceso, como la capacidad de pago y el historial crediticio, excluyen a una parte de la población, lo que limita la capacidad de muchos ciudadanos para participar en el mercado de vivienda, a pesar de la disponibilidad de instituciones de crédito.

El mercado de microfinanciamiento para la vivienda en Panamá enfrenta retos importantes, ya que no existe un mercado establecido para este segmento. A pesar de la necesidad de atender a los hogares de menores ingresos, las restricciones para acceder a la banca formal son significativas. Las fuentes de financiamiento para este tipo de crédito son escasas, y la información disponible al respecto es limitada, lo que subraya la falta de un marco de apoyo robusto. Esta situación genera un déficit de acceso para un gran número de panameños que no pueden calificar para hipotecas tradicionales, lo que agrava el déficit habitacional y dificulta la formalización de la autoconstrucción de viviendas.

Resumen del sistema hipotecario	
¿Cuáles son las fuentes de recursos que respaldan el crédito para vivienda?	Cuentas de ahorros, plazos fijos, bonos, recursos públicos y fondos especiales (Caja del Seguro Social).
¿Cuál es la fuente principal y su participación en el stock total de crédito para vivienda?	Depósitos de ahorro.
¿Qué tipos de instituciones otorgan préstamos para vivienda?	Bancos locales, bancos nacionales, financieras, bancos internacionales.
¿Cuál es la principal institución y su participación de mercado?	Banco General, 21,6 %.
¿Cuál es el tipo de producto crediticio más común para la adquisición de vivienda?	Crédito hipotecario con tasas variables e interés preferencial.
¿Cuáles son las tasas de interés típicas —fija, variable y subsidiada— respectivamente?	Tasa típica de mercado variable 6,16 %. Subsidiada: 2,00 %.
¿Cuál es la cuota (<i>loan-to-value ratio</i>) típico de los préstamos hipotecarios de vivienda?	93,5 %.
¿Cuál es el compromiso de ingresos típico en los créditos hipotecarios para vivienda?	35 %.
¿Qué porcentaje de los créditos contratados durante el año recibieron algún tipo de subsidio?	88 %. Vale notar que los préstamos con subsidio directo del estado suelen tener la tasa de interés preferencial también, o sea, dos tipos de subsidio. Por lo tanto, este porcentaje también contabiliza los préstamos con subsidio directo.

Mercado del suelo urbano

La oferta de suelo urbano en Panamá enfrenta serios desafíos, ya que no se evidencia un crecimiento formal con nueva infraestructura en 2024. Esto refleja una falta de desarrollo formal que satisfaga la demanda. Un factor clave en esta escasez es la ausencia de un banco de tierra público, lo que limita la capacidad del gobierno para gestionar y distribuir suelo para proyectos de desarrollo. A pesar de que la ley permite la demarcación legal de áreas de interés social y la promoción de la densificación, los datos indican que no se están utilizando los terrenos públicos vinculados a la subdivisión. Esta desconexión entre el marco legal y la práctica real restringe la oferta de suelo urbanizado y asequible, creando un cuello de botella en el mercado formal.

La demanda de suelo urbano en Panamá es evidente, pero se está canalizando en gran medida a través de vías informales. El crecimiento de las ocupaciones informales, con un ritmo anual de 1,5 % entre 2010 a 2023 (INEC, 2023), demuestra la presión de una población que busca acceso a la vivienda fuera del mercado formal. Esta demanda no satisfecha se ve reflejada en los altos precios del suelo, lo que impulsa el costo de la vivienda. El precio mediano de las viviendas en venta en las áreas urbanas alcanzó los USD 178.752,00 en 2024 (INEC, 2025), una cifra que resulta inalcanzable para una gran porción de la población. La existencia de un total de 1,6 millones de domicilios con un promedio de 3,3 residentes por hogar evidencia un cambio radical en la composición de los hogares (INEC, 2023), un dato que afecta los cálculos de densidad para la generación de más vivienda.

El principal reto para el desarrollo de una política pública de suelo urbano es alinear los marcos legales con su implementación efectiva. Aunque existen leyes que promueven la densificación y la designación de áreas de interés social, la falta de herramientas como un banco de tierra público y la subutilización de terrenos estatales son barreras significativas. Esta ineficacia perpetúa el crecimiento informal y agrava el déficit habitacional. Es crucial que el gobierno active estos instrumentos para generar una oferta de suelo formal y asequible. Además, se deben abordar los altos costos del suelo y la infraestructura, que son transferidos a los compradores, para lograr un acceso más equitativo a la vivienda digna y sostenible para todos los panameños.

Informalidad, inclusión y sostenibilidad

La informalidad es un reto multifacético que afecta el mercado de vivienda en Panamá, con raíces en el acceso limitado a mecanismos financieros formales. Aunque la participación de rentas informales en las hipotecas contratadas y censadas en 2023 fue del 16,0 % (INEC, 2023), las personas con este tipo de ingresos a menudo no tienen acceso a un crédito hipotecario tradicional. Este aparente conflicto se debe a que algunos bancos y prestamistas evalúan la solvencia de los clientes basándose en el movimiento y estabilidad de sus cuentas bancarias, permitiendo que personas autónomas o con ingresos variables accedan a financiamiento, aunque opere en una zona gris. La informalidad se manifiesta en diversas formas más allá del financiamiento. Se conoce de la existencia de un mercado de compraventa y alquiler informal de inmuebles residenciales especialmente en los barrios obreros e informales. El problema de los asentamientos irregulares sigue siendo una constante, con la existencia de 9.929 hogares en condición de invasores según el último censo (INEC, 2023). La ocupación informal o ilegal de lotes, edificios vacíos, edificios catalogados como patrimonio histórico y áreas de preservación ambiental también es una realidad, lo que crea complejos desafíos legales y ambientales. A pesar de los esfuerzos gubernamentales para la regularización de tierras y la urbanización de asentamientos informales, el número de procesos es insuficiente para la magnitud del problema. En 2024, se llevaron a cabo 2.252 procesos de regularización de tierras y solo 575 de urbanización de asentamientos informales (MIVIOT, 2024), lo que no se compara con los miles de hogares afectados.

El acceso a la vivienda en Panamá presenta importantes retos de inclusión, particularmente para grupos vulnerables como los pueblos indígenas. Las disparidades en el mercado de crédito son evidentes. Según el Censo de 2023, la población indígena, que constituye el 17,2 % de la población total, tiene una baja participación en las hipotecas residenciales. También el Censo de 2023 indica que la situación de la población afrodescendiente, que representa el 31,7 % de la población total, muestra un mejor panorama, con una participación del 36 % en las hipotecas residenciales, lo que indica una inclusión más efectiva en el mercado formal de crédito de dicha población, un claro reflejo de su nivel de integración y movilidad social. Por su parte, las mujeres, que constituyen el 50,4 % de la población total, tienen una notable participación del 53 % en las hipotecas residenciales. Esta cifra las sobrerrepresenta en el mercado, sugiriendo que son un motor clave de la demanda hipotecaria y que gozan de una creciente independencia financiera lo cual se ve corroborado en su nivel de participación en el mercado laboral. Una evaluación completa de la inclusión para estos grupos se ve limitada por la ausencia de datos sobre su participación en el microfinanciamiento de vivienda,

lo que impide comprender si las soluciones de menor escala están llegando efectivamente a quienes más las necesitan.

La sostenibilidad en el sector de la vivienda en Panamá enfrenta múltiples obstáculos. Un reto fundamental es la continua ocupación informal e ilegal de áreas de preservación ambiental, lo que representa un riesgo directo para los ecosistemas. Además, de acuerdo con el Censo de Nacional de Población y Vivienda de 2023, solo el 58,0 % de los hogares tienen conexión con el sistema de alcantarillado, lo que se debe, en gran medida, a procesos de urbanización, formal e informal, que no incluyen la infraestructura básica adecuada. Muchos hogares gestionan sus aguas grises y negras a través de soluciones como plantas de tratamiento de aguas residuales, tanques sépticos o letrinas sin el mantenimiento necesario, lo que representa un grave peligro para las aguas subterráneas. La promoción de la vivienda verde es casi inexistente, evidenciada por la ausencia de incentivos o un fondo dedicado para este fin. Esto se refleja en un volumen de hipotecas verdes de cero dólares en 2024, lo que limita la transición hacia edificaciones más amigables con el medio ambiente y eficientes energéticamente. Aunque existen regulaciones nacionales sobre hipotecas y bonos verdes, la falta de incentivos y financiamiento dedicado impide su aplicación efectiva en el mercado.

Resumen de indicadores	
Indicador	Año: 2024
Tasa de inflación	0,7 %
Nivel de desempleo	9,5 %
Tasa de informalidad laboral	49,3 %
Stock de crédito hipotecario de vivienda/PIB	23 %
Inversión pública en vivienda/PIB	0,28 %
Spread bancario	3 pp
Déficit cuantitativo/Stock de domicilios urbanos	6.482
Déficit cualitativo/Stock de domicilios urbanos	32.040
Tasa de propiedad	65,0 %
Índice de asequibilidad de vivienda urbano (compra)	51,55
Índice de asequibilidad de vivienda urbano (alquiler)	148,91
Tasa de variación del índice de precios de venta (nacional)	NE
Tasa de variación del índice de precios de alquiler (nacional)	NE
Índice de oferta de vivienda formal respecto al déficit	19 %
Domicilios sin titulación formal respecto al stock de domicilios	0,6 %

Perspectivas, tendencias y proyecciones

El panorama de la vivienda en Panamá revela un mercado en transición, con el crecimiento económico sirviendo de telón de fondo para desafíos persistentes. Se proyecta que el PIB mantendrá su dinamismo, lo que podría estimular una mayor inversión y desarrollo de proyectos habitacionales. Sin embargo, la tendencia al alza en las tasas de interés y la persistencia del desempleo y la informalidad sugieren que el acceso al crédito hipotecario seguirá siendo una barrera significativa para una gran parte de la población.

A futuro, se espera que el déficit habitacional, especialmente el cuantitativo, continúe presionando al mercado, lo que requiere un incremento sustancial en la construcción de nuevas viviendas. La leve tendencia al aumento en los permisos de construcción podría indicar una futura aceleración en la oferta de vivienda, pero la efectividad dependerá de la rapidez con la que estos proyectos se traduzcan en unidades terminadas y asequibles. Se prevé que el gobierno mantendrá y posiblemente expandirá los programas de subsidios, reconociéndolos como una herramienta vital para mejorar la asequibilidad de la vivienda y reducir la desigualdad.

Un área crítica para la sostenibilidad es la urbanización informal. A menos que se implementen políticas públicas más efectivas, se proyecta que las ocupaciones irregulares seguirán creciendo. Es imperativo que el gobierno active herramientas como un catastro modernizado y actualizado del cual podamos derivar de cuanto consiste el banco de tierra público y simplifique los procesos de regularización para canalizar la demanda de vivienda hacia un desarrollo formal y ordenado. El mercado de vivienda verde y el micro financiamiento representan oportunidades de crecimiento que, si son incentivadas, y casadas con programas de mejoramiento de barrio pudieran diversificar las opciones de financiamiento y promover un desarrollo más inclusivo y sostenible además de promover la integración de los llamados asentamientos informales al tejido social, económico y físico de las ciudades panameñas.



Paraguay

Por Mentu Aliados

En resumen

- La economía paraguaya mantiene estabilidad macroeconómica con inflación moderada (3,8 %) y bajo desempleo (4,6 %), aunque persiste una alta informalidad laboral (62,5 %) y desigualdad en la distribución del ingreso (Gini: 0,44).
- El acceso a la vivienda depende en gran medida de la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD) y de programas públicos como FONAVIS, que buscan reducir el déficit habitacional mediante subsidios y fondeo de créditos.
- El mercado de vivienda muestra precios elevados en la capital respecto al promedio nacional y un alquiler estable con variación anual moderada (1,2 %), reflejando concentración de demanda y limitaciones de asequibilidad.
- En el financiamiento para viviendas hipotecario y no hipotecarios, siguen siendo un desafío para ampliar el acceso. La tasa de morosidad de los portafolios hipotecarios es del 3,2 %

Panorama general: aspectos macroeconómicos y demográficos

La macroeconomía de Paraguay presenta un panorama mixto, pero generalmente favorable. La inflación anual del 3,8 % se encuentra en un nivel moderado, cercano al objetivo del Banco Central del Paraguay (BCP), lo que sugiere estabilidad de precios. Para contener la inflación, el BCP mantiene una tasa de interés de referencia oficial del 6,0 %, como herramienta de política monetaria para influir en los costos de los préstamos. Las tasas de interés para los ciudadanos reflejan esta política, con una tasa promedio pagada a los depósitos bancarios del 4,6 % y una tasa de crédito bancaria promedio mucho más alta, del 13,9 %, indica un

margen financiero considerable para las instituciones bancarias y encarece el acceso al crédito para los consumidores y las empresas.

A pesar del buen desempeño macroeconómico, existen desafíos significativos en el ámbito social y laboral. El mercado de trabajo, si bien tiene una baja tasa de desempleo de 4,6 %, sufre de una elevada tasa de informalidad que alcanza a 62,5 % de los trabajadores, implicando que la mayoría de estos carece de beneficios y protección social, lo que los hace vulnerables. El subempleo, que se ubica en 3,5 %, expone que una parte de la fuerza laboral no está utilizando plenamente sus habilidades. Estas deficiencias estructurales se reflejan en el índice de pobreza, arrojando un valor de 20,1 %, demostrando que los beneficios del crecimiento económico no se distribuyen equitativamente entre la población.

La desigualdad de ingresos, medida por un coeficiente de Gini de 0,44, resalta una marcada concentración de la riqueza en un segmento reducido de la sociedad. Esta disparidad, combinada con el problema de la pobreza y la informalidad laboral, subraya la necesidad de políticas públicas que promuevan una distribución más equitativa del crecimiento.

Acceso a la vivienda para el segmento de interés social

En Paraguay, la principal fuente de fondeo principal para créditos hipotecarios para las familias es la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD). Este órgano incluye fondos para créditos no hipotecarios e hipotecarios para bancos, financieras y cooperativas.

Paralelamente, se cuenta con un fondo especial para la originación de préstamos hipotecarios para las familias

llamado FONAVIS, por parte de la AFD. Esta es la fuente estable de recursos que el estado establece para subsidiar programas de viviendas sociales y está orientado a disminuir el déficit habitacional en todo el territorio nacional e impulsar la economía nacional. Cuenta con programas para financiación de viviendas; sin embargo, no dependen directamente del presupuesto anual aprobado, sino que funcionan como un fondo autónomo con recursos propios que se administran para subsidios y créditos habitacionales. El financiamiento previsto para el fondo de vivienda contempla un aporte inicial del Estado de PYG 30.000 millones, aportes anuales del Tesoro equivalentes al 0,1 % del PIB, el 5 % de los royalties de Itaipú y Yacyretá correspondientes al Estado central, además de recursos de préstamos internos/externos y donaciones o legados destinados a programas habitacionales.

Mercado de vivienda

El análisis de los indicadores clave del mercado de vivienda revela una visión general de la situación habitacional. El stock de viviendas (número total de domicilios) se sitúa en 2.085.000, lo que representa el parque total disponible. En cuanto a la ocupación, el promedio es de 3,5 residentes por domicilio. Un dato crucial es la tasa de desocupación de viviendas, que asciende a un 16,1 %. Esta cifra indica que una porción significativa del stock de viviendas permanece deshabitada o vacía, lo cual es un factor relevante para considerar en la planificación urbana y las políticas de acceso a la vivienda, especialmente en el contexto de un déficit habitacional (si se tuviera esa información).

El mercado de vivienda paraguayo presenta una notable variación de precios. El precio mediano de venta de viviendas a nivel nacional es de PYG 1.000.655.575. Sin embargo, este valor aumenta significativamente en la capital, donde el precio mediano asciende a PYG 1.371.370.250, superando el precio mediano de las zonas urbanas en general, que es de PYG 845.159.575. Esta concentración de precios en la ciudad más populosa refleja una alta demanda y un costo de vida más elevado en el principal centro urbano del país. Los datos indican que el principal desafío en el sector de la vivienda es la calidad de las unidades existentes. El déficit cuantitativo (necesidad de construir nuevas viviendas) es de 34.938 unidades. Sin embargo, el déficit cualitativo (viviendas que necesitan mejoras significativas) es notoriamente mayor, ascendiendo a 511.523 unidades. Esto subraya la urgencia de enfocar las políticas habitacionales en la rehabilitación y mejora de las condiciones de vida, además de la provisión de nuevas unidades.

En el mercado de alquiler, los precios son más uniformes, donde el precio mediano de alquiler a nivel nacional es de PYG 4.500.000, dicho valor es el que se mantiene en la ciudad más populosa, mientras que en las áreas urbanas en general es de PYG 3.500.000. La tasa de variación anual del índice de precios de alquiler fue de 1,2 %, lo que indica un crecimiento moderado en los costos de alquiler, por debajo de la inflación. El Banco Central utiliza un índice específico para monitorear el alquiler y el mantenimiento de vivienda, lo que resalta la importancia de este sector para la economía. Sin embargo, no hay índice de precios de venta.

Mercado de crédito hipotecario de vivienda

En el crédito hipotecario de vivienda contratado por año se cuenta solo con el dato de adquisición de viviendas nuevas a través del financiamiento de segundo piso (AFD), con un total de 2.016 unidades financiadas en el período. No obstante, aun sin contar con las unidades totales del mercado, el saldo total en los portafolios (carteras) fue de Gs. 7.744.737 millones. Debe tenerse en cuenta que el valor corresponde a la cartera total de préstamos para viviendas, y el registro del BCP no discrimina cuantos de estos poseen garantía hipotecaria o no.

En cuanto a los portafolios de crédito a la vivienda (el cual incluye crédito hipotecario y no hipotecario), se reporta una tasa de incumplimiento del 3,2 % sobre el volumen de la cartera. La institución principal identificada es el Banco Itaú Paraguay, entidad privada y no especializada en hipotecas, con una participación de mercado de 26,8 %. En las condiciones de crédito para la compra de vivienda, la tasa promedio (ponderado por la participación de los saldos de los créditos a las viviendas) se ubicó en 8,81 %. Además, se confirma la inexistencia de financiamiento islámico/Sharía en el sistema.

Cabe mencionar que el presupuesto 2024 del FONAVIS PYG 738.485.228.450 dicho monto corresponde al 10 % de los créditos totales para la vivienda al cierre de 2024 en bancos.

Resumen del sistema hipotecario

¿Cuáles son las fuentes de recursos que respaldan el crédito para vivienda?	<ul style="list-style-type: none"> • Bancas de segundo piso • Depósitos del sistema financiero • Fondos de largo plazo • Programas y fondos públicos • Mercado de capitales
¿Cuál es la fuente principal y su participación en el stock total de crédito para vivienda?	<ul style="list-style-type: none"> • Banca de Segundo piso – Agencia Financiera de Desarrollo (AFD) • Corresponde al 57 % de la cartera de créditos bancario destinado a la vivienda
¿Qué tipos de instituciones otorgan préstamos para vivienda?	<ul style="list-style-type: none"> • Bancos comerciales • Cooperativas • Financieras privadas • Banca de segundo piso y programas estatales
¿Cuál es la principal institución y su participación de mercado?	Banco Itaú Paraguay; y su participación es 26,75 %
¿Cuál es el tipo de producto crediticio más común para la adquisición de vivienda?	-
¿Cuáles son las tasas de interés típicas —fija, variable y subsidiada— respectivamente?	No hay datos para las tasas de interés fija, variable y subsidiada, pero la tasa promedio ponderada general es del 8,8 %.
¿Cuál es la cuota (<i>loan-to-value ratio</i>) típico de los préstamos hipotecarios de vivienda?	No se encuentran datos específicos sobre la cuota (<i>loan-to-value ratio</i>).
¿Cuál es el compromiso de ingresos típico en los créditos hipotecarios para vivienda?	No se encuentran datos específicos sobre el compromiso de ingresos típicos en los créditos hipotecarios.
¿Qué porcentaje de los créditos contratados durante el año recibieron algún tipo de subsidio?	No se encuentran datos específicos sobre el porcentaje de los créditos contratados con subsidio durante el 2024.

Mercado del suelo urbano

Las variables de crecimiento urbano (formal e informal) y el ritmo de nuevas ocupaciones son clave para entender la expansión de las ciudades. Sin embargo, en Paraguay no se dispone de datos públicos que permitan cuantificar estos fenómenos, a pesar de que la alta tasa de empleo informal sugiere un crecimiento significativo de asentamientos irregulares. Por otro lado, en la gestión del suelo, aunque no se tienen datos sobre un banco de tierra público ni sobre el uso de terrenos subutilizados o subsidios intraurbanos, sí existen mecanismos legales como la demarcación de áreas de interés social y la promoción de la densificación. La adopción de instrumentos urbanísticos en Paraguay se fundamenta en la Ley 3966/10 – Orgánica Municipal, que establece como base obligatoria que los municipios planifiquen su territorio mediante el Plan de Desarrollo Sustentable y el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial (POUT). Esta normativa exige la delimitación de áreas urbanas y rurales y regula el uso del suelo, el loteamiento, las construcciones, la publicidad en el espacio público, las normas de seguridad edilicia y la administración del sistema catastral. No obstante, la ley no agota el abanico de instrumentos urbanos disponibles.

En la práctica, los municipios pueden complementar este marco incorporando herramientas como el Plan Director, el IPTU progresivo, la expropiación mediante bonos, la usucapión especial, el derecho de superficies, el derecho de tanteo, la concesión para edificar, los estudios de impacto vecinal y mecanismos de cuota solidaria para vivienda social, los cuales derivan de normativas como el Código Civil, el Código Tributario, la Ley de Expropiaciones y ordenanzas locales. De este modo, el sistema urbanístico paraguayo combina instrumentos normativos de aplicación obligatoria con otros de gestión y equidad urbana que se activan mediante regulación municipal complementaria.

Informalidad, inclusión y sostenibilidad

El sector de vivienda en Paraguay ha mostrado avances en la producción de viviendas certificadas, aunque aún carece de una regulación nacional para hipotecas verdes, lo que limita el acceso a financiamiento para viviendas sostenibles. La ausencia de datos sobre inversión en vivienda dificulta evaluar completamente el dinamismo del sector y su potencial de crecimiento.

Resumen de indicadores	
Indicador	Año: 2024
Tasa de inflación	3,8 %
Nivel de desempleo	4,6 %
Tasa de informalidad laboral	62,5 %
Stock de crédito hipotecario de vivienda/PIB	N/E
Inversión pública en vivienda/PIB	0,33 %
Spread bancario	9,30 %
Déficit cuantitativo/Stock de domicilios urbanos	N/E
Déficit cualitativo/Stock de domicilios urbanos	N/E
Tasa de propiedad	N/E
Índice de asequibilidad de vivienda urbano (compra)	N/E
Índice de asequibilidad de vivienda urbano (alquiler)	N/E
Tasa de variación del índice de precios de venta (nacional)	N/E
Tasa de variación del índice de precios de alquiler (nacional)	N/E
Índice de oferta de vivienda formal respecto al déficit	1,2
Domicilios sin titulación formal respecto al stock de domicilios	0,5 %

El análisis del déficit cuantitativo basado en datos del Censo 2022 revela una alta concentración en la población de mujeres, que participa con el 50,0 % de este déficit. Por otro lado, la participación de indígenas es del 2,3 % y según y la Encuesta sobre la Población Afro Paraguaya (EPAP), los afrodescendientes alcanzan solo el 1,5 %. Estas cifras anuales, expresadas como porcentaje, evidencian cómo las necesidades habitacionales no satisfechas afectan desproporcionadamente a los distintos grupos demográficos y no se dispone de datos sobre la población afrodescendiente ni su acceso a hipotecas o microfinanciación. Por otro lado, el acceso a servicios básicos en los hogares es elevado, con 98,6 % conectados a energía eléctrica, 91,9 % a agua y 90,8 % a saneamiento, reflejando un progreso significativo en la calidad de vida, aunque persisten vacíos de información sobre inversión en vivienda y cobertura completa de servicios sanitarios.

Perspectivas, tendencias y proyecciones

A pesar de que la información disponible sobre el mercado hipotecario es limitada, los datos muestran señales de un sistema en consolidación. La financiación de 2.016 viviendas nuevas en un año representa un punto de partida relevante que podría expandirse si se fortalecen los mecanismos de acceso y los programas públicos de apoyo. El nivel de morosidad del 3,2 %, aunque moderado, advierte sobre la importancia de mantener políticas prudenciales en la banca para sostener la estabilidad del sistema. En este escenario, el papel de instituciones como la AFD y la participación de bancos privados líderes, como Itaú Paraguay con el 26,8 % de market share, marcarán la evolución futura del mercado.

Las tasas de interés actuales, con una media ponderada de 8,81 % podrían constituir un reto para ampliar la demanda de crédito, especialmente entre los hogares de ingresos bajos, ya que quienes acceden a estos tipos de préstamos por lo general son hogares de ingresos altos y medios. Sin embargo, la estabilidad macroeconómica del país y la existencia de programas como FONAVIS ofrecen un marco propicio para proyectar un crecimiento gradual en la colocación de créditos hipotecarios. De cara al futuro, la clave estará en diversificar productos crediticios, reducir la dependencia de la banca de segundo piso y explorar nuevas fuentes de fondeo en el mercado de capitales, con miras a generar un acceso más inclusivo y sostenible a la vivienda.



Perú

Por Francisco Javier Caro Calderón

En resumen

- Preferencia por autoconstrucción: Los hogares suelen construir progresivamente en terrenos propios.
- Ingresos familiares e informalidad: Gran parte de la población se encuentra en la economía informal (más del 70 %); en el área urbana el ingreso mensual promedio proveniente del trabajo (el total de remuneraciones que perciben los trabajadores dependientes e independientes en su actividad principal o secundaria, incluyendo los ingresos extraordinarios), en el año 2024 se ubicó en S/ 1.927,60; estos dos factores limitan el acceso al crédito hipotecario.
- La aplicación de subsidios es clave para ampliar la capacidad de pago de las familias.
- El precio del suelo en zonas consolidadas de Lima y grandes ciudades es elevado y limita proyectos de interés social.
- La migración del campo a la ciudad sigue generando presión sobre Lima y principales ciudades (Arequipa, Trujillo, Chiclayo, Piura).

Panorama general: aspectos macroeconómicos y demográficos

En los últimos años, el crecimiento económico ha mostrado una tendencia moderada, acompañado de una inflación controlada y una política monetaria orientada a la estabilidad financiera. Sin embargo, la desaceleración del empleo formal y la persistencia de altos niveles de informalidad limitan la capacidad de ahorro y el acceso al crédito hipotecario de amplios segmentos de la población.

Desde el punto de vista demográfico, el país atraviesa una fase de transición caracterizada por el envejecimiento progresivo de la población y una reducción sostenida de las tasas de fecundidad. No obstante, el bono demográfico aún ofrece una ventana de oportunidad, con una mayoría de población en edad de trabajar y una creciente urbanización que concentra más del 83 % de los habitantes en ciudades. Este proceso urbano, en gran medida no planificado, ha impulsado la expansión de asentamientos informales y una fuerte presión sobre el suelo urbano con servicios.

En conjunto, estos factores definen un entorno de creciente demanda habitacional, particularmente en los segmentos de menores ingresos, pero con restricciones estructurales vinculadas al bajo poder adquisitivo de las familias, la limitada oferta de suelo formal y la insuficiencia de instrumentos financieros adaptados a las necesidades de la vivienda progresiva y el mejoramiento estructural.

Acceso a la vivienda para el segmento de interés social

El acceso a la vivienda adecuada en el Perú continúa siendo un desafío estructural, particularmente en los segmentos de menores ingresos. A pesar de los avances logrados mediante programas como Techo Propio y Nuevo Crédito MIVIVIENDA, la brecha habitacional sigue siendo significativa: el déficit de vivienda urbano supera el millón de unidades, de las cuales más del 70 % corresponde a déficit cualitativo. Esta situación refleja las limitaciones del modelo actual de provisión de vivienda social, enfocado principalmente en la construcción de unidades nuevas, que no logra atender las necesidades de las familias que requieren mejorar o ampliar su vivienda existente.

El acceso al financiamiento constituye el principal obstáculo para los hogares que demandan viviendas de interés social. La alta informalidad laboral, la baja bancarización y la ausencia de historial crediticio excluyen a la mayoría de estas familias del

sistema hipotecario formal. En consecuencia, la autoconstrucción progresiva se ha convertido en la principal vía de acceso a la vivienda, aunque en condiciones de informalidad y sin asistencia técnica. Este proceso, si bien permite satisfacer parcialmente la demanda, perpetúa las deficiencias estructurales y limita la consolidación de barrios seguros y sostenibles.

Frente a ello, la política de vivienda enfrenta el reto de ampliar el acceso financiero y diversificar sus instrumentos, incorporando modalidades de crédito adaptadas a la construcción progresiva y al mejoramiento habitacional. Asimismo, resulta necesario promover la habilitación de suelo urbano con servicios, fortalecer la asistencia técnica y articular los programas habitacionales con la planificación territorial. Solo mediante un enfoque integral que combine inclusión financiera, seguridad en la tenencia y sostenibilidad urbana será posible garantizar el derecho a una vivienda digna para las familias de interés social.

Mercado de vivienda

El mercado de vivienda en el Perú refleja las desigualdades estructurales de la economía y la segmentación social del país. En las últimas dos décadas, el crecimiento sostenido del sector inmobiliario ha estado impulsado principalmente por la demanda de los sectores medios, favorecida por el acceso al crédito hipotecario y los programas de subsidio del Estado. No obstante, la mayor parte de la población, especialmente aquella con ingresos informales o variables, permanece excluida del mercado formal de vivienda, lo que ha fomentado la expansión de la autoconstrucción y la informalidad urbana. Esta dualidad ha configurado un mercado donde coexisten dinámicas modernas de desarrollo inmobiliario con amplios sectores que acceden a la vivienda por vías no reguladas.

La estructura de la oferta formal presenta una alta concentración geográfica y empresarial. Lima Metropolitana concentra más del 60 % de las unidades ofertadas y la mayor parte de la inversión privada en el sector, mientras que las ciudades intermedias muestran un crecimiento más incipiente y orientado principalmente a la vivienda de autoconstrucción. Los precios del suelo urbano y los costos de edificación han mantenido una tendencia al alza, lo que ha restringido la capacidad de los promotores para desarrollar proyectos en el segmento de interés social. Esta situación evidencia la falta de mecanismos efectivos para ampliar la disponibilidad de suelo urbano habilitado y reducir los costos asociados al desarrollo formal.

Del lado de la demanda, el déficit cualitativo y cuantitativo continúa siendo elevado, impulsado por la expansión de los hogares y la migración hacia zonas urbanas. La limitada capacidad adquisitiva de la población y la escasa oferta de produc-

tos financieros flexibles limitan la formación de un mercado inclusivo. En este contexto, resulta prioritario que la política habitacional promueva instrumentos que articulen el mercado formal con las necesidades reales de la población, fomentando la producción progresiva con estándares técnicos y el desarrollo de mercados de suelo más eficientes. La consolidación de un mercado de vivienda más equitativo y sostenible exige, por tanto, una mayor coordinación entre la política urbana, el financiamiento habitacional y la gestión del suelo.

Mercado de crédito hipotecario de vivienda

El mercado de crédito hipotecario en el Perú ha experimentado un proceso de expansión sostenida en las últimas dos décadas, impulsado por la estabilidad macroeconómica, el crecimiento de la clase media y la participación activa del sistema financiero en la oferta de productos hipotecarios. Sin embargo, la profundización de este mercado sigue siendo limitada en comparación con otros países de la región, con una cartera hipotecaria que representa 6,6 % del producto interno bruto (PIB) y apenas 295.000 hipotecas en los portafolios. La mayor parte del financiamiento formal se concentra en los segmentos medios y medio-altos, y aunque presenten tasas de incumplimiento (debajo de 3 %) mientras los hogares de menores ingresos enfrentan serias barreras de acceso, derivadas de la informalidad laboral, la falta de historial crediticio y la escasa oferta de productos adaptados a su capacidad de pago.

El rol del Estado, a través del Fondo MIVIVIENDA, ha sido clave para dinamizar la demanda y reducir el riesgo crediticio mediante mecanismos como el Bono del Buen Pagador y el Bono Familiar Habitacional. Estas herramientas han permitido ampliar el acceso a la vivienda formal y promover la competencia entre entidades financieras. No obstante, persisten desafíos estructurales, como la concentración de la oferta en Lima y principales ciudades, la falta de instrumentos de financiamiento para la construcción progresiva y el limitado desarrollo de mercados secundarios hipotecarios que permitan una mayor liquidez al sistema.

En el contexto actual, la sostenibilidad del mercado hipotecario dependerá de su capacidad para incluir a los sectores informales y rurales mediante soluciones financieras innovadoras, esquemas de garantía flexibles y alianzas público-privadas. El fortalecimiento de la educación financiera, la digitalización de procesos y la expansión de productos adaptados a la autoconstrucción con asistencia técnica representan oportunidades para ampliar la cobertura del crédito hipotecario y contribuir a cerrar el déficit habitacional de manera más equitativa y sostenible.

Resumen del sistema hipotecario

¿Cuáles son las fuentes de recursos que respaldan el crédito para vivienda?	Los bancos comerciales utilizan principalmente los depósitos de ahorro y a plazo como fuente de fondeo para créditos hipotecarios. Una fuente secundaria son los recursos del Estado que canaliza a través del Fondo MIVIVIENDA.
¿Cuál es la fuente principal y su participación en el stock total de crédito para vivienda?	Depósitos, con 70 %.
¿Qué tipos de instituciones otorgan préstamos para vivienda?	Las instituciones financieras privadas son las que fundamentalmente otorgan préstamos para vivienda. En los últimos años el Banco de la Nación que es una empresa de derecho público está ofreciendo el financiamiento para vivienda.
¿Cuál es la principal institución y su participación de mercado?	El Banco de Crédito es el principal colocador de crédito para vivienda con el 32,8 % de la participación de mercado.
¿Cuál es el tipo de producto crediticio más común para la adquisición de vivienda?	El crédito hipotecario a tasas fijas (FRM) y amortización integral.
¿Cuáles son las tasas de interés típicas —fija, variable y subsidiada— respectivamente?	En el mercado hipotecario peruano no se ofrece tasa variable, y los subsidios para vivienda son directos. La tasa fija típica es 9,4 %.
¿Cuál es la cuota (<i>loan-to-value ratio</i>) típico de los préstamos hipotecarios de vivienda?	90 %.
¿Cuál es el compromiso de ingresos típico en los créditos hipotecarios para vivienda?	27 %.
¿Qué porcentaje de los créditos contratados durante el año recibieron algún tipo de subsidio?	27,8 %.

Mercado del suelo urbano

El limitado acceso a suelo con servicios responde a varios factores estructurales: la falta de planificación urbana efectiva, la ausencia de mecanismos de gestión de suelo a nivel municipal, la débil coordinación entre niveles de gobierno y la especulación inmobiliaria que encarece los precios del suelo urbanizable. Además, la carencia de catastros actualizados y la informalidad en la tenencia dificultan la identificación y movilización de terrenos adecuados para vivienda. En este contexto, la brecha entre el valor del suelo urbano formal y el informal se amplía, excluyendo a amplios sectores de la población de los beneficios de la urbanización planificada.

Para abordar estas limitaciones, resulta prioritario fortalecer los instrumentos de gestión y generación de suelo urbano, como los bancos de suelo, los mecanismos de captura de plusvalías y los programas de habilitación urbana progresiva. Asimismo, se requiere una política de suelo articulada con la política de vivienda, que promueva el uso eficiente del territorio, incentive la densificación en zonas consolidadas y asegure la reserva de terrenos para vivienda social. Solo mediante una gestión activa del suelo urbano será posible reducir los costos habitacionales, fomentar la inclusión social y orientar el crecimiento urbano hacia un desarrollo más sostenible y equitativo.

Informalidad, inclusión y sostenibilidad

La informalidad constituye una de las principales características estructurales del desarrollo urbano y económico del Perú. Más del 70 % de los hogares ha accedido a la vivienda a través de procesos informales de adquisición o autoconstrucción, en ausencia de planificación, regulación o asistencia técnica. Este modelo, aunque ha permitido ampliar el acceso a suelo y vivienda, ha generado ciudades fragmentadas, con déficits en servicios básicos, inseguridad en la tenencia y baja calidad constructiva. La informalidad, por tanto, no solo expresa una carencia económica, sino también una falla institucional en la capacidad del Estado para gestionar el territorio y ofrecer alternativas viables a la población de menores ingresos.

En este contexto, la inclusión urbana y habitacional exige reconocer las dinámicas de la informalidad y convertirlas en parte de la solución. Esto implica diseñar políticas diferenciadas que promuevan la formalización progresiva, el mejoramiento de barrios, la asistencia técnica en la construcción y el acceso a microfinanzas habitacionales. La inclusión debe entenderse no como la simple regularización de la propiedad, sino como la integración plena de los hogares al tejido urbano, con servicios, conectividad, seguridad y oportunidades económicas. Está pendiente desarrollar productos adecuados a la dinámica económica de las familias de estos segmentos donde existe reducida bancarización y alta informalidad.

Resumen de indicadores	
Indicador	Año: 2024
Tasa de inflación	1,9 %
Nivel de desempleo	5,6 %
Tasa de informalidad laboral	70,9 %
Stock de crédito hipotecario de vivienda/PIB	6,5 %
Inversión pública en vivienda/PIB	0,15 %
Spread bancario	12,6 %
Déficit cuantitativo/Stock de domicilios urbanos	4,25 %
Déficit cualitativo/Stock de domicilios urbanos	11,03 %
Tasa de propiedad	76 %
Índice de asequibilidad de vivienda urbano (compra)	25,7
Índice de asequibilidad de vivienda urbano (alquiler)	154 %
Tasa de variación del índice de precios de venta (nacional)	-4,6 %
Tasa de variación del índice de precios de alquiler (nacional)	N/E
Índice de oferta de vivienda formal respecto al déficit	24,9 %
Domicilios sin titulación formal respecto al stock de domicilios	0,5 %

La sostenibilidad, finalmente, constituye el horizonte de esta transformación. El volumen originado de hipotecas verdes en 2024 fue de PEN 1.262,2 millones con 6.170 hipotecas verdes. Desde 2016, el Fondo MIVIVIENDA viene impulsando el financiamiento hipotecario sostenible, pasando de apenas 27 créditos verdes en su año de lanzamiento a cerca de 6.000 en 2024.¹³ Por otro lado, la banca comercial ha recibido recursos de organismos bilaterales, como el IFC, para apalancar el financiamiento mediante hipotecas verdes.¹⁴

Sin embargo, hay mucho que avanzar. Un desarrollo urbano sostenible requiere combinar equidad social, eficiencia económica y resiliencia ambiental. Ello demanda fortalecer la planificación territorial, promover una gestión eficiente del suelo, incentivar la densificación en áreas consolidadas y reducir la huella ecológica de las ciudades. Solo integrando la informalidad dentro de una visión inclusiva y sostenible será posible construir ciudades más equitativas, habitables y competitivas en el largo plazo.

Perspectivas, tendencias y proyecciones

El mercado de vivienda en el Perú ingresa a una fase de ajuste marcada por la desaceleración económica, la menor generación de empleo formal y la persistencia de altos niveles de informalidad. Aunque el contexto macroeconómico sigue siendo estable —con inflación controlada y un sistema financiero sólido, la profundidad del crédito hipotecario continúa siendo reducida, representando apenas el 6,5 % del PIB. La expansión de la clase media y los programas del Fondo MIVIVIENDA han sostenido la demanda formal, pero el grueso de los hogares, en su mayoría informales, permanece excluido del mercado hipotecario y recurre a la autoconstrucción progresiva como principal vía de acceso a la vivienda.

Las tendencias estructurales muestran un sistema habitacional dual. Mientras los sectores medios dinamizan el mercado formal, la vivienda popular se desarrolla en condiciones de informalidad, sin asistencia técnica ni acceso a suelo urbano habilitado. En este contexto, el desafío radica en ampliar la inclusión financiera mediante productos adaptados a la vivienda incremental, esquemas de garantía flexibles y microfinanzas habitacionales. La gestión activa del suelo urbano, la habilitación progresiva con servicios y la promoción de densificación en zonas consolidadas son ejes esenciales para reducir costos y acercar la oferta formal a la demanda real.

Hacia el mediano plazo, las proyecciones apuntan a un modelo de política habitacional que combine inclusión, sostenibilidad y resiliencia urbana.¹⁵ Esto requiere articular la vivienda con la planificación territorial, la movilidad y el desarrollo económico local, promoviendo alianzas público-privadas que impulsen la producción progresiva con estándares técnicos. Si el Perú logra fortalecer la gestión de suelo, consolidar mecanismos de financiamiento para la autoconstrucción asistida y aprovechar su bono demográfico, podrá transformar el actual déficit habitacional en una oportunidad para construir ciudades más equitativas, sostenibles y competitivas.

¹³ <https://mashaperu.com/estadisticas>

¹⁴ <https://www.ifc.org/es/pressroom/2024/28078>

¹⁵ <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/2262477/Resumen%20de%20la%20Política%20Nacional%20de%20Vivienda%20y%20Urbanismo.pdf>



República Dominicana

Por Carlos Ariel Cortés Mateus

En resumen

- La República Dominicana, durante el año 2024, se consolidó como líder de crecimiento en América Latina y el Caribe (ALC) con un crecimiento real de producto interno bruto (PIB) del 5 %, superando el indicador del año 2023. El país tiene un nivel de urbanización del 85 % (Banco Mundial 2024) y una tasa de crecimiento poblacional del 1,0 %.
- Se presenta un déficit habitacional total de 1,4 millones de unidades (39,3 % del total), con un déficit cuantitativo de cerca de 393.000 unidades (10,5 %) y un déficit cualitativo, que corresponde a viviendas existentes con carencias, principalmente deficiencias en el acceso a servicios básicos de agua, saneamiento y energía y en mala calidad de los materiales, que afecta a cerca de 1,1 millones de viviendas (28,8 %).
- El país ha venido avanzando en la consolidación de un marco institucional y reglamentario sólido (con la creación del Ministerio de la Vivienda y Edificaciones en el 2021); sin embargo, se siguen presentando importantes retos en la consolidación de los programas de adquisición de vivienda nueva, así como en la implementación de programas de mejoramiento de vivienda y entornos.
- Frente a la profundización del crédito hipotecario de vivienda, al cierre del 2024 el saldo ascendía a 391.637 millones de pesos dominicanos (USD 6.266 millones), con un crecimiento de cerca del 13,7 % frente al año anterior. Los créditos hipotecarios representan el 17,9 % de la cartera total de crédito de la banca. Se estima una tasa de incumplimiento del 1,65 % para la cartera hipotecaria. Se siguen presentando retos en cuanto al acceso al crédito hipotecario para la población de menores ingresos.
- En materia de sostenibilidad, se avanza en la elaboración de un código único de construcción para el país y en lineamientos de Construcción Sostenible en Edificaciones. Se elaboró una Guía de Construcción Sostenible en el marco del Plan Nacional de Vivienda Familia Feliz. El sector privado (constructores y bancos) vienen ofreciendo productos que promueven el uso ecotecnologías para el ahorro en los consumos de energía y agua en la vivienda.
- Según la Enhogar 2024, el 99,5 % del stock de viviendas del país cuentan con acceso a servicios de energía eléctrica (solo el 0,3 % de los hogares utiliza paneles solares como principal fuente de energía). De otro lado, el 90,4 % de los hogares tienen acceso al agua para uso doméstico (por tubería dentro o fuera de la vivienda) y el 95,9 % de los hogares es atendido por un sistema de saneamiento óptimo. Únicamente el 0,2 % de la población no cuenta con baño exclusivo al interior de la vivienda.

Panorama general: aspectos macroeconómicos y demográficos

La República Dominicana, localizada en el Caribe, es el segundo país más grande de las Antillas (por área y población) y tiene una población aproximada de 11,4 millones de habitantes, con una tasa de crecimiento anual del 1,3 %, según la Oficina Nacional de Estadística (ONE). Así mismo, cerca del 9,7 % de la población tiene más de 65 años, y un 34,2 % de sus habitantes menores de 15 años.

Durante el año 2024, el país se consolidó como líder de crecimiento en ALC con un crecimiento real de PIB del 5 %, superando el indicador del año 2023. Frente a los indicadores de inflación interanual, esta se mantuvo en niveles bajos, alrede-

dor del 3,35 %. En materia de empleo, según el Banco Central de la República Dominicana, se registraron niveles de empleo históricos, superando los 5 millones en el último trimestre de 2024. Por su parte, la tasa de desempleo abierta se redujo a 4,8 % al cierre del mismo año.

Frente a las condiciones laborales y sociales, se tiene que la tasa de participación laboral es del 61,9 %, con un 54,8 % de informalidad en el empleo. El nivel de pobreza es del 19,1 %, y el índice de desigualdad (Gini) es de 0,384. Santo Domingo es la ciudad más poblada, con un nivel de urbanización del 85 % y una tasa de crecimiento poblacional del 1,0 %. En el año 2024 se presentó una reducción de los indicadores de pobreza monetaria, pasando de 24,4 % en 2023 a 20,8 % en 2024.

Acceso a la vivienda para el segmento de interés social

En cuanto al sector habitacional y el mercado de vivienda de la República Dominicana, se tiene la siguiente información. Según la ONE, el cálculo del déficit habitacional en el país se ubica en 1,46 millones de unidades, es decir cerca del 40 % del total de hogares. Se estima que el déficit cuantitativo (faltante de viviendas) es de aproximadamente 391.623 viviendas (10,5 % del total) y el déficit cualitativo (viviendas existentes con carencias) afecta a 1.073.372.000 viviendas (28,8 %). Es preciso indicar que el País cuenta con aproximadamente 3,7 millones de hogares con un promedio de integrantes por hogar de 2,9.

Según información de la ONE, los servicios básicos (acueducto, saneamiento y energía) representan el mayor porcentaje de las carencias (93,7 % del déficit cualitativo), seguido de las malas condiciones de los materiales de pisos y techos con el 4,9 % del total. El mayor porcentaje del déficit cualitativo está localizado en la provincia de Santo Domingo (23,5 %), seguido del Distrito Nacional (8,5 %) y de la Provincia de San Cristóbal (7,6 %). Así mismo, el 61,03 % del total de la población que es jefe/a de hogares con déficit habitacional cualitativo es masculina, mientras que el 38,97 % es femenina. Finalmente, el 56,8 % del total de viviendas con déficit cualitativo, se declaró que es propia, ya pagada totalmente, y el 32,30 % están alquiladas. Es importante tener en cuenta que el 73,5 % del total del déficit habitacional está localizado en áreas urbanas y el 26,5 % en áreas rurales.

La República Dominicana no es ajena a las causas casi generalizadas de incremento del déficit habitacional (cuantitativo y cualitativo) que se presentan en la región y que se asocia a la falta de oferta de vivienda formal, asequible para la población de menores ingresos, a las dificultades de acceso al crédito

hipotecario y de alguna manera a la falta de instrumentos de financiación pública.

Mercado de vivienda

Esta falta de acceso a la vivienda formal genera la invasión de zonas de periferia y por consiguiente la conformación de asentamientos informales en los que se construyen viviendas de baja calidad que a lo largo de los años pueden ser legalizados y posteriormente son parte del déficit cualitativo de vivienda, siempre que las mismas no estén localizadas en zonas de riesgo no mitigable.

Por otro lado, la Encuesta Nacional de Hogares de Propósitos Múltiples (Enhogar) 2024 reveló que un 48,9 % de las familias en la República Dominicana no tienen casa propia, y que el 42,5 % de las viviendas ocupadas están alquiladas.

Ahora bien, a pesar de que las necesidades de vivienda se concentran mayoritariamente en el mejoramiento de vivienda, con el propósito de superar el déficit cualitativo mencionado, las políticas públicas de vivienda diseñadas por el Gobierno la dan mayor protagonismo a la adquisición de vivienda nueva. Existe una oportunidad para que se incorporen ajustes a nivel de política habitacional y puedan generarse mayores mecanismos para intervenir la ciudad ya construida. De igual forma, ante la gran cantidad de hogares que viven en alquiler, existe una oportunidad para el diseño de programas de arrendamiento con y sin opción de compra.

El Gobierno nacional, por intermedio del Ministerio de la Presidencia (MINPRE) ha venido ejecutando el Plan Nacional de Vivienda Familia Feliz (PNVFF), el cual tiene la ambiciosa meta de construir y financiar cerca de 60.000 viviendas nuevas en todo el territorio nacional. Este programa, el cual estará en el 2025 bajo el liderazgo del Ministerio de Vivienda y Edificaciones (MIVED) y que incorporará algunos ajustes, apoya la ejecución de proyectos de vivienda nueva con las tipologías de: i) Vivienda de Interés Social Subsidiada (VISUB), ii) Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y iii) Vivienda de Interés Social (VIS). El Gobierno asigna un subsidio-bono inicial más los beneficios asociados del Bono ITBIS y el Bono Mujer.

Con corte a diciembre de 2024, en el PNVFF se habían ejecutado al 100 % un total de 4.287 viviendas que, además del subsidio para la cuota inicial entregado por Fonvivienda, gestionaron créditos hipotecarios ante el sector financiero de RD, apalancando cerca de USD 90 millones de dólares. El PNVFF estará bajo la sombrilla del “Programa Mi Vivienda” liderado por el MIVED, que apoya a las familias de distintos estratos socioeconómicos para la adquisición de la primera vivienda.

Mercado de crédito hipotecario de vivienda

Frente a la profundización del crédito hipotecario, con cierre al año 2024 se estimó por parte de la Superintendencia de Bancos que el saldo ascendía a USD 6.266 millones. Estos créditos hipotecarios, que son considerados de menor riesgo frente a otras carteras, representan el 17,9 % de la cartera total. Asimismo, en la cartera hipotecaria se estima una tasa de incumplimiento del 1,65 % y una tasa de morosidad del 0,62 %.

Según el “Informe sobre el crédito en el sistema financiero” de la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, la cartera hipotecaria mantuvo una alta proporción de créditos con alta calidad crediticia. La deuda hipotecaria con clasificación A y B se ubica en 98 % al corte del año 2024.

La cartera de crédito hipotecaria presenta la menor proporción de cartera deteriorada con un 1,9 %, mientras que para la cartera comercial y consumo estas proporciones son de 13,7 % y 5,7 %.

La tasa de interés promedio ponderada de los créditos hipotecarios alcanzó 11,3 % a diciembre 2024, manteniendo una tendencia estable a la baja en los últimos cinco años.

Cuadro resumen del sistema hipotecario	
¿Cuáles son las fuentes de recursos que respaldan el crédito para vivienda?	Se identifican recursos propios de instituciones financieras y de depósitos de corporaciones de ahorro. También, se identifican otras fuentes de organizaciones sin fines de lucro como los gestionados por HÁBITAT DOMINICANA.
¿Cuál es la fuente principal y su participación en el stock total de crédito para vivienda?	Recursos propios de las instituciones financieras y depósitos de los clientes: bancos múltiples (72,9 %) y Asociaciones de ahorros y préstamos (26,3 %).
¿Qué tipos de instituciones otorgan préstamos para vivienda?	Se identifican a través del sistema de registro hipotecario de la Superintendencia de Bancos: bancos múltiples, asociaciones de ahorros y préstamos y corporaciones.
¿Cuál es la principal institución y su participación de mercado?	Banco de Reservas de la República Dominicana, con un 21,9 % sobre el total.
¿Cuál es el tipo de producto crediticio más común para la adquisición de vivienda?	Amortización integral y tasa fija.
¿Cuáles son las tasas de interés típicas —fija, variable y subsidiada— respectivamente?	La tasa de crédito hipotecario típica es de 11,42 % (fija). Las tasas variables fluctúan entre el 8 y el 21 %, lo que depende del tipo de entidad bancaria oferente. La tasa promedio es de 11,3 %.
¿Cuál es la cuota (<i>loan-to-value ratio</i>) típico de los préstamos hipotecarios de vivienda?	53 %
¿Cuáles es el compromiso de ingresos típico en los créditos hipotecarios para vivienda?	30 %
¿Qué porcentaje de los créditos contratados durante el año recibieron algún tipo de subsidio?	25 %

Mercado del suelo urbano

La Ley 368-22 de la República Dominicana, conocida como la “Ley general de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos”, establece el marco regulatorio para planificar el territorio dominicano, regular el uso del suelo y la formulación de planes de ordenamiento territorial, a nivel nacional, provincial y municipal. Esta

ley, reglamentada con el Decreto 396-25, busca lograr una organización racional y equitativa del territorio, promoviendo la sostenibilidad ambiental, el desarrollo económico y social, y la gestión de riesgos. Los instrumentos, que se desarrollaran a instancias de esta Ley y su reglamento, son i) Los Planes Regionales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial (PRODT), ii) Planes Municipales de Ordenamiento Territorial (PMOT) y iii) Instrumentos de Delimitación del Suelo Urbano (IDSUs). Además, se regula

la operación del Sistema Nacional de Ordenamiento Territorial (SNOT) y del Sistema Nacional de Información Territorial (SNIT).

La expedición del Decreto se convierte en un importante hito, en la medida que se podrán implementar una serie de medidas, como, por ejemplo, la regulación del suelo, usos, densidades y la definición de las áreas de protección ambiental y de riesgo de desastres, entre otros, que permitan el desarrollo ordenado de los municipios y el control sobre la localización de los nuevos desarrollos urbanísticos. En el título V del mencionado reglamento se establecen todas las condiciones para el tratamiento que se debe dar en el caso de los asentamientos humanos ya consolidados y los que, de alguna manera, se deben desarrollar en el futuro.

En el año 2024 se inició la implementación del “Proyecto de Respuesta a Emergencias y Resiliencia” apoyado con un financiamiento del Banco Mundial por USD 200 millones, que incluye dentro de uno de sus componentes la promoción de un ordenamiento y desarrollo territoriales resilientes e inclusivos. En el marco de este proyecto se busca “Apoyar la elaboración de instrumentos de ordenamiento territorial que incorporen el cambio climático y la Gestión del Riesgo de Desastres - GRD a nivel nacional y subnacional”, y se ha establecido que se apoyará a 54 gobiernos locales con la elaboración de estos instrumentos de planificación territorial.

El país sigue enfrentando desafíos en cuanto a la disposición y habilitación de suelo para vivienda social. Actualmente sigue existiendo una alta especulación en cuanto a los precios, que obligan a que muchos desarrollos urbanísticos se planifiquen en la periferia de las ciudades. Se espera que con la implementación de la Ley 368-22 y el Decreto 396-25 se puedan minimizar los impactos sobre el precio de la tierra, en la medida que se podría incorporar en Planes Municipales de Ordenamiento Territorial (PMOT) (de obligatoria aplicación), instrumentos para regular los precios de la tierra para vivienda social, impidiendo de esta manera su especulación, así como mecanismos de financiación y compensación (cargas y beneficios), y facilidades para el uso de suelo público y la definición de áreas especiales de interés social, entre otros aspectos. El alto déficit habitacional existente en el país y la reciente expedida ley de ordenamiento se presentan como oportunidades para la mejor planificación de las ciudades, redundando en proyectos de vivienda de calidad, sobre todo para la población más vulnerable.

Informalidad, inclusión y sostenibilidad

De acuerdo con la Encuesta Nacional Continua de Fuerza de Trabajo (ENCFT) que levanta el Banco Central de la República Dominicana (BCRD), la informalidad laboral en el país presenta una leve reducción al cierre del año 2024 ubicándola en un 54,8 %. De otro lado, si bien no existe una cifra consolidada de hogares que no tienen un título de propiedad de su vivienda, según información del Ministerio de Hacienda y de la Dirección General de Catastro Nacional del año 2023, se estima que aproximadamente el 60 % de los inmuebles en el país no cuenta con documentos formales de propiedad, es decir, una “gran cantidad de personas” con terrenos y bienes sin títulos.

El Gobierno de República Dominicana, por intermedio de la Unidad Técnica Ejecutora de Titulación de Terrenos del Estado (UTECT), tiene entre sus funciones la de “coordinar la cooperación interinstitucional en lo relativo a los procesos masivos de titulación de inmuebles, en especial donde el Estado ha llevado a cabo proyectos de reforma agraria y viviendas”. En ese sentido, durante el año 2024 se titularon más de 33.200 propiedades y se espera que para el año 2025 esta cifra llegue a 75.000, según información reportada.¹⁶

Existe una oportunidad para avanzar en la consolidación de un programa de titulación masiva en el país, pero de igual forma para abordar los importantes problemas que generan la poca seguridad jurídica de la tenencia, sobre todo en la población más vulnerable.

De acuerdo con la Encuesta Nacional de Hogares de Propósitos Múltiples (Enhogar) 2024, el 99,5 % del stock de viviendas del país cuentan con acceso a servicios de energía eléctrica (solo el 0,3 % de los hogares utiliza paneles solares como principal fuente de energía). De otro lado, el 90,4 % de los hogares tienen acceso al agua para uso doméstico (por tubería dentro o fuera de la vivienda) y el 95,9 % de los hogares es atendido por un sistema de saneamiento óptimo. Únicamente el 0,2 % de la población no cuenta con baño exclusivo al interior de la vivienda.

16 <https://presidencia.gob.do/noticias/presidente-abinader-entrega-mas-de-800-titulos-de-propiedad-familias-de-los-municipios-de>

Resumen de indicadores	
Indicador	Año: 2024
Tasa de inflación	3,4 %
Nivel de desempleo	4,8 %
Tasa de informalidad laboral	54,8 %
Stock de crédito hipotecario de vivienda/PIB	5,01 %
Inversión pública en vivienda/PIB	0,3 %
Spread bancario	5,27 %
Déficit cuantitativo/Stock de domicilios urbanos	13,5 %
Déficit cualitativo/Stock de domicilios urbanos	36,9 %
Tasa de propiedad	51,1 %
Índice de asequibilidad de vivienda urbano (compra)	3,2
Índice de asequibilidad de vivienda urbano (alquiler)	56 %
Tasa de variación del índice de precios de venta (nacional)	3,3 %
Tasa de variación del índice de precios de alquiler (nacional)	-
Índice de oferta de vivienda formal respecto al déficit	N/E
Domicilios sin titulación formal respecto al stock de domicilios	0,5 %

Si bien la República Dominicana no cuenta aún con la figura de hipotecas verdes a nivel nacional, comienzan a presentarse algunas iniciativas de banco comerciales como por ejemplo el “HipotEco” del Banco Popular Dominicano, con sello de sostenibilidad EDGE, que ofrece una tasa menor a la del mercado y algunos beneficios adicionales como en el plazo y que la vivienda obtendrá ahorros en los consumos de energía y agua, estimados en un 20 %. De otro lado, el MIVED avanza en la elaboración de un código único de Construcción para el País y en lineamientos de Construcción Sostenible en Edificaciones (Comité de Taxonomía Verde). Adicionalmente, con el MINPRE se avanzó en la definición de una Guía de Construcción Sostenible en el marco del Plan Nacional de Vivienda Familia Feliz (PNVFF).

Perspectivas, tendencias y proyecciones

Crecimiento urbano y demanda de vivienda asequible. En los últimos años, el Gobierno de la República Dominicana ha venido promoviendo y facilitando el acceso a vivienda formal, de los hogares más vulnerables y de menores ingresos, mediante los programas Mi Vivienda y PNVFF. Teniendo en cuenta los indicadores de población localizada en suelo urbano (mayor al 84 %) y a la conformación anual de hogares, así como los indicadores de déficit cuantitativo de vivienda, existe una oportunidad para que el gobierno continúe perfeccionando los programas existentes y generando instrumentos de financiación que faciliten la compra de una vivienda nueva, de calidad y bien localizada. Si bien no existen cifras consolidadas a nivel país, los programas de vivienda nueva contribuyen a la reducción del déficit cuantitativo de vivienda y al mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Enfoque en la mejora de viviendas existentes. En la República Dominicana, así como en la mayoría de los países de América Latina y el Caribe, el déficit cualitativo es superior al cuantitativo. Sin embargo, las políticas públicas se enfocan principalmente a promover programas de adquisición de vivienda nueva. Según el Banco Mundial (2023),¹⁷ invertir en programas de mejoramiento de vivienda pueden traer muchos beneficios para la población y para el país. Por ejemplo, los programas de mejoramiento de vivienda pueden contribuir a la reducción de los indicadores de pobreza extrema, a la disminución del déficit cualitativo, al incremento de la resiliencia y a la reducción del riesgo; así mismo pueden generar multiplicadores de empleo similares a la vivienda nueva. El Gobierno nacional se ha trazado una meta de titular 75.000 viviendas durante el año 2025, por intermedio de Unidad Técnica Ejecutora de Titulación de Terrenos del Estado (UTECT). Existe una oportunidad de que el Gobierno nacional impulse el mejoramiento de vivienda en el territorio nacional.

17 El informe del Banco Mundial (2023) evidenció un importante desequilibrio entre la oferta de proyectos y la demanda de hogares del PNVFF, teniendo en cuenta que mientras el 24 % de los hogares podrían adquirir Vivienda Subsidiada (VISUB) de hasta RD 1.850.000, tan solo el 6 % de las viviendas ofrecidas estaban en ese segmento del mercado. De igual forma, la mayor cantidad de viviendas ofertadas correspondían a la Vivienda de Interés Social (56 %) de hasta RD 3.050.000 y solo podrían acceder a estas el 8 % de los hogares potencialmente beneficiarios del PNVFF. Lo anterior se concluyó después de analizar las posibilidades de acceso al crédito hipotecario y del pago de las cuotas mensuales de los hogares interesados en el PNVFF, así como de los valores de las viviendas ofertadas.

Oportunidades para que el Gobierno revise alternativas para promover la oferta y la demanda y de esta manera mejorar a asequibilidad de la vivienda en la República Dominicana: Algunos temas en lo que se podría avanzar son i) adelantar ejercicios de inclusión financiera de los hogares, ii) promover e incentivar el ahorro de los hogares, iii) revisar los valores del subsidio y de las soluciones de vivienda, iv) analizar la pertinencia de desarrollar mecanismos de garantía para cubrir posibles impagos de parte de los hogares y de esta manera incrementar la confianza del sector financiero, y v) generar incentivos para la oferta de Vivienda Subsidiada (VISUB), etc.

Expansión del mercado hipotecario y mecanismos alternativos de financiamiento. Si bien la cartera del crédito hipotecario en la República Dominicana es muy representativa frente al total de la cartera de los bancos y es de muy buena calidad, con poca proporción de deterioro y con tasas bajas de morosidad, existe una oportunidad para seguir profundizando, sobre todo en beneficio de la población de menores ingresos y con empleos informales. Hay dos elementos que se consideran de gran relevancia. El primero es adelantar procesos de educación e inclusión financiera, que permitan que más hogares dominicanos puedan acceder al crédito. El segundo es la necesidad de buscar formas alternativas de financiación, mediante una mayor participación de las microfinancieras, cooperativas y demás entidades que puedan incrementar la colocación de créditos para compra y mejora de vivienda. Las fintechs pueden jugar un rol importante en este proceso de profundización del crédito.

Desafíos en materia de ordenamiento territorial y de uso y habilitación del suelo. La República Dominicana viene avanzado de manera decidida en la implementación de estrategias que fortalezcan los mecanismos para organizar los territorios y de esta manera garantizar un crecimiento ordenado de las ciudades, en beneficio de toda la población. Con la sanción de la Ley 368-22 y la expedición de su reglamento (Decreto 396-25), es clave avanzar de manera rápida y coordinada en la formulación de los planes de ordenamiento territorial, con un énfasis importante en la gestión del riesgo de desastres, en la protección ambiental y en la habilitación de suelo para el desarrollo de proyectos habitacionales. De igual forma, es clave que se desarrollen estrategias que permitan el reconocimiento de la ciudad construida (asentamientos informales) que permitan focalizar inversiones en programas de mejoramiento barrial y de vivienda.

Inclusión y sostenibilidad. Se ha evidenciado que el país sigue manteniendo indicadores importantes en materia de pobreza y desigualdad, que responden necesariamente a procesos deficientes de inclusión de las poblaciones más vulnerables y dificultades en el acceso a los programas y beneficios estatales. Es muy importante que se diseñen mecanismos que beneficien a la población más vulnerable y que se incremente la calidad de vida de los hogares. De igual forma, es muy importante seguir avanzando en mecanismos de sostenibilidad, que permitan implementar programas de ahorro en consumos de agua y energía en la vivienda y que el sector financiero pueda apoyar la ejecución de proyectos amigables con el medio ambiente.



Uruguay

Por Carlos Mendive y Pedro Mendive

En resumen

- A partir de los datos del Censo 2023, se constata que el crecimiento de los hogares, como unidad de demanda del mercado de vivienda, se ha dado a partir de la disminución de la cantidad de miembros, en un contexto de muy bajo crecimiento poblacional. A su vez, la estructura poblacional presenta mayor nivel de envejecimiento.
- Durante la última década se ha consolidado el funcionamiento de un nuevo sistema de inversión y financiamiento de la vivienda. En particular, el programa de Vivienda Promovida ha generado nueva oferta de vivienda en áreas céntricas e intermedias de Montevideo, que se ha volcado principalmente al mercado de alquileres.
- En los últimos años ha mejorado la asequibilidad de la vivienda, en tanto los alquileres han crecido menos que los ingresos de los hogares. Por su parte, la cantidad de préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda otorgados durante el 2024 ha alcanzado su mayor valor desde al menos 25 años.
- El déficit cualitativo de vivienda, medido por el método de necesidades básicas insatisfechas asociadas a los servicios habitacionales marca una mejora si se comparan los datos del Censo del 2023 respecto a los del 2011. La informalidad asociada a la cantidad de asentamientos irregulares marca cierta estabilidad durante los últimos 20 años. En tanto la informalidad evaluada a través de la distribución de la tenencia presenta movimientos no concluyentes.

Panorama general: aspectos macroeconómicos y demográficos

La economía uruguaya ha tenido una tasa de crecimiento anual de su PIB de 3,1 % en 2024, con lo cual alcanza un nivel

de 6,4 % superior al del 2019. Este crecimiento durante los últimos años ha permitido recuperar la capacidad adquisitiva de los salarios en un 2,4 % respecto a los niveles de la prepandemia. La tasa de desempleo ha sido del 7,4 % a diciembre de 2024, acompañando una tendencia descendente desde el fin de la pandemia. La inflación ha tendido a decrecer a partir de una política monetaria contractiva, llegando al 5,5 % a diciembre de 2024. Las finanzas públicas han registrado un incremento del déficit fiscal del 4 % del PIB, mientras que el riesgo país se ha mantenido en niveles de grado inversor.

En cuanto a aspectos demográficos, es destacable que la población ha crecido poco entre los Censos del 2023 y del 2011 (2,5 %). Si no fuera por el crecimiento de la inmigración, fundamentalmente de países de Latinoamérica, la población hubiera decrecido. Sin embargo, a los efectos de evaluar la demanda de vivienda, los datos de Censo 2023 dan cuenta que, al reducirse el número de miembros por hogar, la cantidad de hogares habría crecido en el entorno del 15 % desde el 2011. Junto a una población más envejecida, la mayor cantidad de hogares de menor tamaño genera naturalmente un cambio en las necesidades y demanda de vivienda, tanto en aspectos constructivos como respecto a su localización.

Acceso a la vivienda para el segmento de interés social

Se entiende para este informe que el indicador más adecuado de la asequibilidad de la vivienda viene dado por la capacidad adquisitiva de los hogares en el mercado de arrendamientos, en tanto es allí donde se manifiestan la oferta y demanda de servicios habitacionales. Por su parte, el precio de la vivienda en el mercado de compraventa se determina, en tanto activo, a partir de una tasa de capitalización que se determina en gran parte por lo que sucede en el mercado de capitales. En particular, para el caso uruguayo, se añade un aspecto extra al mercado de vivienda que es su dolarización: aun cuando en los fundamentos el precio de la vivienda deba asociarse a la

evolución de los ingresos de los hogares, las variaciones del tipo de cambio real influyen en el corto plazo.

En este marco, se ha verificado para las dos fuentes principales de datos de precios de alquileres (IPC y ECH) una baja de los alquileres deflactados por inflación y también con respecto a los ingresos de los hogares, aunque con diferencias en su nivel. Para los alquileres que son garantizados por los sistemas de más antigüedad en Uruguay, un análisis de cointegración (Mendive, 2025)¹⁸ da cuenta de que es necesaria explicar su reducción desde el 2018 más allá del comportamiento de los ingresos de los hogares. La hipótesis más firme parece ser una combinación de una dinámica descendente de alquileres que se origina en el 2018/19 por mayor oferta de Vivienda Promovida y por un descenso en los ingresos de los hogares que luego se revierte pasada la pandemia.

Por otro lado, esta mejora de la asequibilidad en Montevideo se produce en el contexto de un crecimiento de los hogares que alquilan (de 26 % a 32 %) y en un descenso de los hogares propietarios formales (de 46 % a 39 %). Por otra parte, se reducen los ocupantes con permiso y aumentan los informales (propietarios y ocupantes). A su vez, los hogares de los quintiles de menores ingresos, de acuerdo con las ECH en Montevideo, han ido aumentando su participación en el mercado de alquileres, y paralelamente han mostrado una disminución de la ratio entre el alquiler y el ingreso (RAI) entre los años 2024 y 2019. Por su parte, estos sectores siguen mostrando altos porcentajes de RAI (32 % promedio del segundo decil en Montevideo). Se observa que el problema de asequibilidad por parte de estos sectores se mitiga parcialmente con estrategias de acceso menos formales como la ocupación con permiso o directamente la informalidad.

De todas formas, una evaluación más completa de la asequibilidad debiera incorporar la oferta de servicios habitacionales del stock, en su dimensión constructiva y de localización, así como en la seguridad que otorga el tipo de tenencia.

Mercado de vivienda

El sector vivienda en Uruguay contribuye, a través de la formación de capital fijo, con aproximadamente 25 % del total de la inversión. Asimismo, los hogares destinan en promedio el 17 % de su ingreso para el pago del alquiler: en Montevideo es el 18,5 % y en el resto del país el 16 %.¹⁹ Respecto de los precios, lamentablemente el INE ha discontinuado la serie de precios y cantidades

transadas en el mercado de compraventa desde el 2020, por lo que su evolución en los últimos años se ha basado en información de los precios de oferta que se publican en los portales más reconocidos. En tal sentido, de acuerdo con la información de Inmuebles Data, los precios promedio de la vivienda en el 2024 han crecido un 5 % en dólares respecto a los del 2021, pero en pesos uruguayos deflactados por inflación han decrecido 20 %. En tanto los precios de compraventa se manejan con el dólar como unidad de cuenta y la moneda uruguaya tuvo una fuerte trayectoria de apreciación, la asequibilidad mejoró en ese período. Cabe destacar que la fuerte dolarización del mercado de compraventa genera ruidos que hacen menos eficiente la toma de decisiones por parte de los actores que participan en el mercado.

Desde el lado de la oferta, el evento más relevante en el mercado ha sido el nuevo stock construido amparado en las exoneraciones tributarias definidas en el programa de Vivienda Promovida (Ley 18.795 del 2011) que, para el caso de Montevideo, donde se produjo la mayor respuesta, se circunscribió a proyectos residenciales con un límite de prestaciones constructivas y localizados en una zona que excluyó a los barrios de mayores ingresos. Como resultado, el programa ha logrado regenerar áreas céntricas e intermedias de la ciudad que venían mostrando un decaimiento en las últimas décadas. El programa se ha constituido en una herramienta muy potente de redireccionamiento de la inversión privada residencial en la ciudad.

En el 2024 ha alcanzado la mayor presentación de unidades promovidas, que en parte se puede explicar por la flexibilización que ha tenido el programa respecto a topes de los precios de alquiler en Montevideo, y de los precios de venta y de alquiler en áreas de altos ingresos en la zona metropolitana. En este sentido, la flexibilización del programa apuntaló la actividad de la construcción en un momento de baja de la actividad económica durante la pandemia.

Mercado de crédito hipotecario de vivienda

En el 2024 se han otorgado la mayor cantidad de préstamos desde al menos 25 años, acompañando la tendencia creciente que se origina desde el 2021. Además de la recuperación del ingreso de los hogares, este crecimiento de los préstamos para vivienda se ha dado en un contexto de apreciación de la moneda en un mercado dolarizado, lo que hace más asequible la compra de la vivienda. Así, el monto promedio del préstamo en UI ha venido decreciendo, mientras que en dólares ha crecido (USD 92.300 promedio 2024).

¹⁸ “Una aproximación a costos y beneficios del programa de Vivienda Promovida”, Carlos Mendive, Centro de Estudios Económicos de la Industria de la Construcción”, 2025.

¹⁹ Estas ratios refieren entre las sumas de alquileres e ingresos sin valor locativo para cada región, mientras la ratio que aparece en la tabla (19,7 %) es el cociente entre el promedio de alquileres del país respecto al promedio de ingresos sin valor locativo del país.

A partir de la reforma tributaria de 2007, los préstamos en moneda nacional, nominal o indexada están exentos del IVA a los intereses: ello ha generado que el 98,3 % de los préstamos de vivienda sean en UI. Las tasas de los préstamos en UI han venido descendiendo desde el 2017 y hoy sea el 4,7 % en 2024.

De acuerdo con información que se obtiene de las instituciones bancarias, el préstamo hipotecario es tomado principalmente por sectores que van de ingresos medios bajos a ingresos medios altos, y se ha concentrado en la adquisición de vivienda usada.

Resumen del sistema hipotecario	
¿Cuáles son las fuentes de recursos que respaldan el crédito para vivienda?	La fuente del fondeo principal de los créditos para vivienda por el sistema bancario proviene de depósitos a corto plazo y de Certificados de Depósito. En el BHU se complementa con la emisión de Obligaciones Negociables, y en el HSBC con la emisión de Notas de Créditos Hipotecarias.
¿Cuál es la fuente principal y su participación en el stock total de crédito para vivienda?	La fuente principal para los bancos son los depósitos a corto plazo.
¿Qué tipos de instituciones otorgan préstamos para vivienda?	En el sector privado la principal institución son los bancos. El Fondo Nacional de Vivienda (Estado) otorga préstamos directamente, por fuera del sistema bancario.
¿Cuál es la principal institución y su participación de mercado?	La principal institución bancaria es el Banco Hipotecario del Uruguay (banco del Estado).
¿Cuál es el tipo de producto crediticio más común para la adquisición de vivienda?	El préstamo en Unidades Indexadas a tasa fija. Hoy es el 98,3 % del mercado, el resto es en dólares.
¿Cuáles son las tasas de interés típicas —fija, variable y subsidiada— respectivamente?	El préstamo en Unidades Indexadas tiene una tasa real fija de 4,7 %.
¿Cuál es la cuota (<i>loan-to-value ratio</i>) típico de los préstamos hipotecarios de vivienda?	N/E
¿Cuál es el compromiso de ingresos típico en los créditos hipotecarios para vivienda?	N/E
¿Qué porcentaje de los créditos contratados durante el año recibieron algún tipo de subsidio?	1,7 %.

Mercado del suelo urbano

La demanda de suelo urbano residencial se deriva de las diversas demandas habitacionales. En el área metropolitana de Montevideo se ha plasmado una heterogeneidad de situaciones que obedecen a dinámicas distintas.

Por un lado, se da una demanda de suelo urbano por la emigración de población desde la ciudad de Montevideo hacia su área metropolitana. Montevideo ha visto reducida su población en un 5,4 % entre los Censos de 2023 y 2011, aunque ha aumentado la cantidad de hogares. Naturalmente tal migración ha generado presión sobre el suelo urbano de forma diferenciada en el área metropolitana; mientras para el este se han desarrollado emprendimientos para altos ingresos, para el norte y el oeste la migración ha sido de ingresos medios bajos. El resultado es una expansión del área metropolitana y una reducción de la densidad poblacional promedio en Montevideo.

Por otro lado, en un contexto de crecimiento de los hogares de menor tamaño y mayor envejecimiento de la población, se deriva una demanda de suelo que ha sido atendida por el

programa de Vivienda Promovida a partir de la oferta de suelo sobre stock ya construido. Este programa se ha diseñado sobre la base de estimular el uso más intensivo del suelo ya urbanizado para la generación de un nuevo stock habitacional que a su vez recree las condiciones para una mejor prestación de servicios urbanos. Este proceso se sostiene a su vez en un contexto donde el peso del suelo urbano de los nuevos desarrollos inmobiliarios de vivienda promovida no excede, en general, el 10 % del precio de venta de las unidades.

Informalidad, inclusión y sostenibilidad

El relevamiento de asentamientos informales que lleva a cabo el RNAI identifica que en todo el país hay 667 enclaves al 2024, los que nuclean entre 176.000 y 200.000 personas. La cantidad de asentamientos irregulares se mantiene dentro del promedio histórico, a pesar de que 204 asentamientos pasaron a ser inactivos a partir de la atención de programas públicos de regularización, mejora de barrios y relocalización.

La informalidad también se puede abordar según la distribución de las categorías de tenencia de la vivienda. Así, se entiende que las categorías que definen la situación de informalidad en la vivienda son la suma de propietarios de la vivienda pero no del terreno y de los ocupantes sin permiso. Según este criterio, habría 9,3 % de hogares del país en esta situación, de acuerdo con el Censo 2023.²⁰ Sin embargo, según la ECH del 2024, la informalidad así definida alcanzaría a 5,2 % de los hogares. Estos datos de la ECH en el 2024 varían según área geográfica: Montevideo 7,8 %, interior urbano más de 5.000 habitantes 2,3 %, e interior urbano de localidades de menos de 5.000 y rural 2 %.²¹

Resumen de indicadores	
Indicador	Año: 2024
Tasa de inflación	5,5 %
Nivel de desempleo	7,4 %
Tasa de informalidad laboral	21,2 %
Stock de crédito hipotecario de vivienda/PIB	3,9 %
Inversión Pública en Vivienda/PIB	0,4 %
Spread bancario	9,4 pp
Déficit cuantitativo/ Stock de domicilios urbanos	N/E
Déficit cualitativo/ Stock de domicilios urbanos	5,02 %
Tasa de propiedad	57,3 %
Índice de asequibilidad de vivienda urbano (compra) PIR*	N/E
Índice de asequibilidad de vivienda urbano (alquiler) RIR	19,7 %
Tasa de variación del índice de precios de venta (nacional)	N/E
Tasa de variación del índice de precios de alquiler (nacional)	5,14 %
Domicilios sin titulación formal respecto al stock de domicilios	9,3 % (situación de informalidad en hogares)

Una categoría de tenencia que también podría emparentarse con la informalidad, a pesar de la variedad de situaciones a su interior, refiere a los ocupantes con permiso. Según el Censo 2023 alcanza al 11 % de los hogares, mientras que para la ECH 2024 es el 21 %. Esta categoría de tenencia tiene significativamente más peso en los grupos socioeconómicos medios bajos y bajos, por lo que se asocia a estrategias de acceso a la vivienda en base a acuerdos informales con los propietarios, desde lazos familiares a cualquier otro.

Perspectivas, tendencias y proyecciones

Desde el lado de la demanda, un aspecto fundamental refiere a la dinámica del crecimiento poblacional y a su estructura. Las proyecciones de población realizadas por el INE en el 2025 marcan una clara tendencia de disminución de la población y un mayor envejecimiento. Sin embargo, no hay proyecciones en la cantidad de hogares, que constituye la unidad de demanda en el mercado de vivienda. De todas formas, en estos escenarios, es esperable que la demanda por vivienda sea liderada cada vez más por hogares de menor tamaño y con promedio de edad más alto.

Con este panorama, sería entendible que las preferencias por vivienda de menor tamaño para población cada vez más envejecida sea compatible con demanda de servicios habitacionales en zonas de la ciudad mejor provistas de servicios urbanos. Ello es compatible con mayor densificación y nueva oferta de vivienda en edificios en altura en zonas céntricas e intermedias de la ciudad. Este fenómeno ya ha empezado a manifestarse en la última década, claramente en la respuesta que ha dado la oferta a través del programa de Vivienda Promovida.

Por otro lado, en dirección opuesta, se ha procesado en la última década un fenómeno de expansión del área metropolitana, que para el caso de hogares de más ingresos se asocia con la preferencia de un nuevo stock con prestaciones asociadas a espacios verdes, a estilos de convivencia más cerrados y a la reducción del commuting. Esta dinámica ha generado un impulso al desarrollo de una nueva centralidad potente que ya venía avanzando sobre la costa de la ciudad, que compite por primera vez con el tradicional centro de Montevideo como prestador de servicios de oficina y de comercio.

Los sectores de ingresos medios bajos y bajos, por su parte, estarán sujetos en su demanda de vivienda al aumento de su capacidad adquisitiva. La misma viene dada por la mejora de sus ingresos, pero por otro lado por la mejora de prestaciones de servicios habitacionales del stock. Este último aspecto, propio de la política habitacional, hace a cómo mejor se procesa la asignación de las unidades de un stock de naturaleza durable que va mejorando fundamentalmente por los cambios que derivan de la nueva oferta que se genera en aquellos tramos asociados a los sectores de ingresos medios. Adicionalmente, claro está que otras iniciativas desde la política de vivienda y de hábitat contribuyen complementariamente con las mejoras de las condiciones habitacionales de estos sectores.

20 Debe considerarse que para el Censo 2023, según el PQV 2025–2029, “el caso de personas residentes en asentamientos irregulares, la omisión varió entre el 10,1 % y el 21 %. En la misma línea, la omisión para el estrato socioeconómico más pobre en Montevideo osciló entre el 11,8 % y el 23,2 %” (ENEC, 2023).

21 Para el caso de la ECH del 2024 debe tomarse en cuenta que los expansores dan como resultado la misma cantidad de miembros por hogar que en el Censo 2011, la cual difiere bastante respecto del Censo 2023.

3. Estadísticas por tema



Las estadísticas presentadas en esta sección constituyen la base para la elaboración de todas las secciones del Anuario. Se trata de compilaciones realizadas por consultores especialistas a partir de un cuestionario estándar que abarca 261 variables e indicadores de relevancia para comprender el sector de la vivienda y el acceso a ella.

Si bien todas estas variables pueden consultarse y descargarse de forma personalizada desde la base de datos disponible en línea, en esta sección se presentan organizadas en 25 tablas temáticas, que ofrecen una visión comparada de los 15 países considerados en esta edición.

Cada variable o indicador está definido conforme a una nota metodológica, lo que garantiza la estandarización entre países. Como se mencionó anteriormente, parte de estos indicadores se encuentran armonizados con la base global Hofinet-EMF. Cuando una variable no refleja exactamente su descripción metodológica —por ejemplo, si se presenta un promedio en lugar de la mediana solicitada—, la nota asociada a la variable explica dicha modificación. Estas notas también pueden incluir observaciones relevantes para la interpretación de los datos o comentarios explicativos adicionales, las cuales se encuentran disponibles para su consulta en la base de datos que está en línea.

Se recomienda que el uso de los datos se realice siempre considerando tanto las notas metodológicas como las notas complementarias correspondientes con el fin de identificar posibles limitaciones, discrepancias o particularidades en relación con la definición de la variable, la cobertura territorial u otros aspectos relevantes, y así evitar errores de interpretación o uso indebido de la información.

La fuente de cada dato también se encuentra debidamente registrada. El rigor aplicado en la recolección y revisión de la información, así como la transparencia en su presentación y en las notas explicativas, busca ofrecer una base confiable para estudios, análisis y toma de decisiones por parte de los distintos actores del sector.

Los datos recopilados se refieren, en general, al año 2024 —ya sea como promedio, total anual o posición de fin de período, según se indica en cada caso. No obstante, cuando no se disponía de información para 2024, se admitieron datos de años inmediatamente anteriores, que en algunos casos se remontan hasta 2021 (como suele ocurrir con censos o encuestas de hogares). En tales casos, la fecha correspondiente se indica en la nota respectiva.

Todos los valores monetarios presentados se convirtieron a dólares estadounidenses (USD). Los tipos de cambio utilizados se presentan en el Anexo para efectos de conversión.

Por distintas razones —como falta de fuentes y niveles de agregación disponibles, entre otras— no todas las variables o indicadores enumerados están disponibles. En esos casos, se marcan las siglas “N/E” (no encontrado). Por otro lado, se utiliza “N/A” (no aplicable) cuando el producto, agente o elemento correspondiente a la variable no existe en el país, no está reglamentado o implementado, no se utiliza actualmente, o depende de otro elemento inexistente. Cuando la variable existe, pero no registra resultados en el período de referencia, se indica el valor cero (0).

Tabla 1:
Estadísticas macroeconómicas

Países	Inflación (precios al consumidor)	Tasas de interés				PIB	PIB per cápita basado en PPP
		Tasa de referencia oficial	Tasa promedio pagada a los depósitos bancarios	Tasa de crédito bancaria promedio	Spread bancario		
Periodicidad	Anual, fin del período	Anual	Anual	Anual	Anual	Anual	Anual
Formato	%	%	%	%	%	USD millón	USD mil
Código	MA-1-01	MA-1-02	MA-1-03	MA-1-04	indicador de cruce	MA-1-05	MA-1-06
Argentina	117,8	55,8	55,0	60,5	5,5	638.365,03	13,56
Barbados	0,4	2,0	0,2	5,2	5,1	7.170,00	22,60
Brasil	4,8	12,3	7,7	40,2	32,5	2.179.411,98	4,13
Chile	4,5	6,2	5,6	7,6	2,0	330.266,53	33,79
Colombia	5,2	9,5	10,2	20,8	10,6	418.813,33	5,28
Costa Rica	0,8	4,0	4,1	11,0	6,9	94.639,05	0,04
Ecuador	0,5	11,6	4,5	12,5	8,0	124.680,00	16,00
El Salvador	1,8	4,3	5,4	8,0	2,6	36.750,00	13,17
Honduras	4,6	5,8	5,9	13,4	7,5	37.178,90	6,61
México	4,2	10,0	9,1	13,2	4,1	1.929.721,52	26,17
Panamá	0,7	6,3	5,0	8,0	3,0	86.264,00	41,57
Paraguay	3,8	6,0	4,6	13,9	9,3	31.179,37	16,94
Perú	1,9	5,0	2,4	15,0	12,6	289.329,34	15,73
Rep. Dominicana	3,4	5,8	9,8	15,1	5,3	131.397,86	30,95
Uruguay	5,5	8,6	7,2	16,6	9,4	80.961,51	35,18

Nota metodológica

MA-1-01	Tasa de inflación acumulada en el año - índice e precios al consumidor: variación de precios acumulada durante los 12 meses, de enero a diciembre, del año de referencia. Utilice el índice oficial más fiable.
MA-1-02	Tasa de interés de referencia definida por el Banco Central. Tasa de política del Banco Central (IFS/FMI).
MA-1-03	Tasa de interés promedio pagada a los depósitos bancarios. La tasa de depósito se refiere a las tasas ofrecidas a clientes residentes para depósitos a la vista, a plazo o de ahorro. Con frecuencia, las tasas para depósitos a plazo y de ahorro se clasifican según el vencimiento y el monto depositado. Además, los bancos de depósito y otras instituciones similares que aceptan depósitos pueden ofrecer instrumentos a corto y mediano plazo a tasas específicas para montos y vencimientos específicos; estos suelen denominarse "certificados de depósito".
MA-1-04	"Tipo de interés medio ponderado del conjunto de operaciones de crédito a tipo fijo para particulares y empresas".
MA-1-05	Producto Interno Bruto: Suma (en valores monetarios) de todos los bienes y servicios finales producidos por el país durante el año de referencia (enero a diciembre). Expresa el nivel de actividad económica.
MA-1-06	El PIB per cápita PPA representa el valor total en términos de paridad de poder adquisitivo de los bienes y servicios finales producidos dentro de un país durante un período de tiempo específico dividido por la población promedio durante el mismo año.

Tabla 2:
Estadísticas demográficas y de los hogares

Países	Población		Tasa de urbanización	Ciudad más populosa (referencia)	Tasa de crecimiento de la población	Hogares		
	Total	Población de 65 años o +				Totales	Tamaño promedio	Urbanos
Periodicidad	Censo/encuesta más reciente			Promedio anual				
Formato	Millones	%	TXT	%	%	Miles	N.º	Miles
Código	MA-2-01	MA-2-02	MA-2-04	MA-2-03	MA-2-05	MA-2-06	MA-2-07	MV-1-05
Argentina	47,07	12,0	92,0	CABA	0,9	15.932.302	2,9	14.891,5
Barbados	0,28	16,5	31,4	Bridgetown	0,2	73.571	2,9	-
Brasil	212,00	11,0	88,0	São Paulo	0,4	72.456.368	2,8	68.197,0
Chile	20,09	14,0	88,7	Santiago	0,7	6.998.093	2,8	6.194,0
Colombia	52,61	10,4	76,6	Bogotá D.C.	1,2	18.489.000	2,9	14.343,0
Costa Rica	5,16	11,2	83,0	San José	1,0	1.821.955	2,9	1.321,7
Ecuador	17,75	1,5	63,1	GUAYAS	1,7	5.188.827	3,3	4.162,0
El Salvador	6,03	10,5	75,4	San Salvador	1,4	1.920.668	3,1	1.710,0
Honduras	9,89	6,3	55,8	Tegucigalpa	1,5	2.624.033	3,8	1.528,6
México	132,27	12,8	-	Ciudad de México	0,9	38.830.230	3,4	30.300,0
Panamá	4,10	9,8	66,0	Ciudad de Panamá	1,4	1.230.757	3,3	828,0
Paraguay	6,40	8,5	69,0	Asunción	0,8	1.770.885	3,5	1.136,0
Perú	34,04	9,8	83,1	Lima	1,3	10.314.465	3,3	7.152,0
Rep. Dominicana	11,44	9,7	85,0	Santo Domingo	1,0	3.694.060	2,9	2.908,0
Uruguay	3,50	15,6	95,8	Montevideo	0,2	-	2,5	1.336,0

Nota metodológica

MA-2-01	Número total de personas que residen en el país, independientemente de su estatus legal o ciudadanía.
MA-2-02	Porcentaje de la población con 65 años o más en relación a población total.
MA-2-04	La población urbana se refiere a las personas que viven en áreas urbanas como porcentaje de la población total, según la definición de los institutos nacionales de estadística.
MA-2-03	Ciudad con mayor población del país según el último censo disponible o encuesta más reciente, que servirá de ciudad de referencia para registrar variables a nivel municipal.
MA-2-05	Porcentaje del aumento promedio anual de la población durante un período de años entre dos censos demográficos.
MA-2-06	Número total de hogares. Un hogar es el conjunto de personas de una familia o grupo que viven juntas en una casa.
MA-2-07	Tamaño promedio de los hogares (número promedio de personas en los hogares).
MV-1-05	El número total de hogares contados en áreas urbanas. Hogar es un lugar estructuralmente separado e independiente, que está destinado a servir de vivienda a una o más personas, o que se utiliza como tal.

Tabla 3:
Estadísticas del mercado de trabajo y de los ingresos

Países	Mercado laboral/empleo				Ingreso familiar mediano		Compromiso del ingreso familiar con el servicio total de las deudas	Índice de pobreza	Coeficiente Gini
	Tasa de participación en la fuerza de trabajo	Tasa de sub-empleados	Tasa de informalidad	Tasa de desempleo	Nacional	Urbano			
Periodicidad	Anual, fin del período				Anual	Anual	Anual, fin del período	Anual	Anual
Formato	%	%	%	%	\$ (mediana)	\$ (mediana)	%	%	N.º
Código	MA-1-08	MA-1-09	MA-1-10	MA-1-11	MA-1-13	MA-1-14	MA-1-12	MA-1-15	MA-1-16
Argentina	48,8	10,5	36,1	6,4	9.183,38	8.737,33	15,4	38,1	0,43
Barbados	62,3	5,4	-	7,9	-	-	-	-	-
Brasil	62,6	4,8	38,6	6,2	12.757,37	13.382,57	26,0	31,6	0,51
Chile	61,6	5,5	26,3	8,0	15.201,42	15.862,35	13,6	6,5	0,47
Colombia	64,4	7,3	56,8	9,1	5.301,29	6.398,36	40,1	31,8	0,55
Costa Rica	56,7	3,0	37,9	6,9	26.083,55	29.047,15	49,6	18,0	0,45
Ecuador	64,1	23,2	55,2	3,4	8.841,60	10.819,20	61,6	28,0	0,46
El Salvador	64,4	37,6	68,5	6,3	8.558,17	9.799,32	30,0	30,3	0,40
Honduras	55,8	43,3	71,2	5,2	368,44	445,38	47,9	62,9	0,49
México	59,9	8,2	54,5	2,6	17.901,48	18.694,49	27,7	29,6	0,39
Panamá	63,3	17,0	49,3	9,5	10.560,00	19.248,00	27,1	21,7	0,49
Paraguay	71,4	3,5	62,5	4,6	7.924,06	9.801,21	-	20,1	0,44
Perú	76,7	49,2	70,9	5,6	5.647,12	6.164,21	27,0	27,6	0,41
Rep. Dominicana	61,9	4,8	54,8	4,8	11.878,82	12.236,26	-	19,0	0,38
Uruguay	64,6	9,1	21,2	7,4	29.818,55	36.264,71	16,0	17,3	0,41

Nota metodológica

MA-1-08	La tasa de participación en la fuerza de trabajo (antiguamente conocida como población activa) es un indicador de la proporción de la población en edad de trabajar de un país que participa activamente en el mercado de trabajo, ya sea trabajando o buscando empleo; refleja la magnitud de la oferta de mano de obra disponible en un momento dado para participar en la producción de bienes y servicios, con respecto a la población en edad laboral. El desglose de la fuerza de trabajo por sexo y grupo de edad proporciona el perfil de la distribución de la fuerza de trabajo de un país.
MA-1-09	Subempleo relacionado con el tiempo: una medida de la subutilización de la fuerza de trabajo que proporciona información sobre la proporción de personas empleadas que están dispuestas y disponibles para aumentar su tiempo de trabajo y trabajaron menos horas que un umbral de tiempo especificado durante el período de referencia (OIT).
MA-1-10	Todos los empleos en el sector informal, o personas que, durante el período de referencia, estaban empleadas en al menos un sector informal, empresa informal, independientemente de su estatus en la actividad y si era la actividad principal o secundaria.
MA-1-11	Tasa oficial de desempleo en el país, que corresponde al porcentaje de personas de la fuerza laboral que están desempleadas.
MA-1-13	Ingreso anual bruto mediano domiciliar nivel nacional. Si la mediana no está disponible, se registra el promedio y se indica en la observación.
MA-1-14	Ingreso anual bruto mediano domiciliar nivel urbano. Si la mediana no está disponible, se registra el promedio y se indica en la observación.
MA-1-12	Media del porcentaje de los ingresos mensuales de las familias comprometidas con el servicio/pago del importe del total de sus deudas hipotecaria, consumo, etc.
MA-1-15	Porcentaje de personas por debajo del umbral de pobreza según los umbrales de pobreza nacionales.
MA-1-16	Indicador de distribución/ concentración del ingreso de PNUD con rango entre 0 (menor desigualdad) y 1 (mayor desigualdad).

Tabla 4:
Stock y déficit de viviendas

Países	Total de domicilios (viviendas)	Porción de domicilios propios	Tasa de desocupación de viviendas	Vivienda subestándar	Déficit de vivienda urbana			
					Cuantitativo	% déficit / domicilios urbanos	Cualitativo	% déficit / domicilios urbanos
Periodicidad	Anual, fin del período				Encuesta más reciente			
Formato	Miles	%	%	%	#	%	#	%
Código	MV-1-01	MV-1-08	MV-1-03	MV-1-04	MV-1-06	indicador de cruce	MV-1-07	indicador de cruce
Argentina	16.153,4	67,0	-	4,6	2.505.521	16,8	735.238	4,9
Barbados	73,5	63,9	11,3	3,1	-	-	-	-
Brasil	72.456,0	71,3	12,6	17,8	6.215.313	9,1	26.510.673	38,9
Chile	7.642.716,0	62,9	11,9	18,5	516.187	8,3	996.248	16,1
Colombia	18.404,0	39,5	13,3	20,0	402.000	2,8	2.077.000	14,5
Costa Rica	1.822,0	73,3	12,0	6,4	10.553	0,8	105.551	8,0
Ecuador	6.595,0	61,0	23,2	14,4	59.928	1,4	132.340	3,2
El Salvador	2.270,0	65,4	18,9	50,7	24.187	1,4	1.040.044	60,8
Honduras	2.600,6	71,5	7,0	-	1.600.000	104,7	630.000	41,2
México	38.356,0	62,8	14,0	21,9	474.188	1,6	8.381.545	27,7
Panamá	1.595,0	65,0	11,4	17,0	6.482	0,8	44.521	5,4
Paraguay	2.085,0	78,0	16,1	-	34.938	3,1	511.523	45,0
Perú	11.605,0	76,0	8,8	13,7	304.200	4,3	788.868	11,0
Rep. Dominicana	3.726,1	51,1	16,3	10,8	391.623	13,5	1.073.372	36,9
Uruguay	1.659,0	57,3	2,5	-	-	-	67.024	5,0

Nota metodológica

MV-1-01	"Domicilio es un lugar estructuralmente separado e independiente, que está destinado a servir de vivienda a una o más personas, o que se utiliza como tal. Los criterios esenciales de esta definición son los de separación e independencia".
MV-1-08	"Porcentaje de hogares que viven en propiedad propia (formal o informal, incluidas las sub estándar, pagadas o financiadas) en relación al total de hogares (Macro)".
MV-1-03	Porcentaje del total de viviendas que están vacías, desocupadas o sin alquilar. Los datos podrían estar disponibles solo para zonas urbanas. Nota: Es necesario considerar las limitaciones de uso de los datos: existen viviendas desocupadas por temporada (casas de campo y de verano) o entre inquilinos/contratos de alquiler.
MV-1-04	Viviendas con inadecuación física en relación a los parámetros de regulación urbana.
MV-1-06	Número de domicilios que deben agregarse al stock - según la metodología adoptada.
MV-1-07	Número de domicilios que presentan algún tipo de déficit cualitativo —algún tipo de insuficiencia física, urbana (infraestructura), titulación o otra— según la metodología adoptada.

Tabla 5:
Estadísticas de producción de vivienda

Países	Producción formal de vivienda/año				Volumen de \$ invertido en la producción de Viviendas	Costo de construcción			Agentes de producción de VIS				
	Permisos para construcción	Producción de vivienda iniciada	Producción de vivienda concluida	Inversión en vivienda (formación bruta de capital fijo)		Costo de m² de construcción estándar promedio	Tasa de variación del índice de precios de la construcción	"Plazo para obtener licencia de construcción residencial"	Público	Privado	PPP	Asociaciones de vivienda	Familias (producción propia)
Periodicidad	Año de referencia			Total por año	Anual, fin del período				Año de referencia				
Formato	Miles	Miles	Miles	%	\$ en millón	\$	%	N.º de días	Ranking (por volumen de UH): 1 a 5, siendo 1 el principal				
Código	MV-2-01	MV-2-02	MV-2-03	MA-1-07	PV-2-04	PV-2-01	PV-2-02	PV-2-03	PV-1-01	PV-1-02	PV-1-03	PV-1-04	PV-1-05
Argentina	54,6	-	-	186,4	-	1.075,88	187,0	-	-	N/A	N/A	N/A	N/A
Barbados	0,5	0,5	0,4	-	-	320,00	16,0	30	159	-	-	N/A	-
Brasil	77.963,0	151,5	96,6	400,6	142.426,63	395,09	6,2	87	3	2	5	4	1
Chile	86,0	-	-	-	15.735,09	-	6,5	216	1	2	5	3	4
Colombia	170,5	171,6	191,9	179,6	7.687,29	-	4,0	45	4	1	5	3	2
Costa Rica	23,0	-	-	-	1,49	429,87	-4,8	47	1	3	2	4	5
Ecuador	21,7	32,2	41,2	27,7	1.324,92	385,80	2,1	5	1	2	5	3	4
El Salvador	212,0	40,0	43,0	104,5	1.804,65	503,41	-	350	2	4	N/A	1	3
Honduras	1,9	8,6	15,0	8,6	191,02	29,32	0,3	15	1	1	4	-	-
México	178,6	152,7	128,1	483,4	22.513,98	796,51	8,6	145	2	1	5	4	3
Panamá	4,2	4,5	4,8	6,1	652,80	568,44	3,6	45	2	1	N/A	4	3
Paraguay	-	-	-	-	-	485,82	1,2	30	15.841	-	0	-	-
Perú	52,5	70,0	-	-	4.349,43	413,06	0,2	-	3	2	0	0	1
Rep. Dominicana	31,4	3,4	4,3	10,4	991,52	1.024,09	3,3	86	3	2	4	5	5
Uruguay	-	2,1	-	-	-	1.655,74	4,0	110	4	2	N/A	3	1

Nota metodológica

MV-2-01	Licencias de construcción emitidas durante el año para viviendas nuevas.
MV-2-02	Número de construcciones de unidades residenciales iniciadas en el año.
MV-2-03	Número de viviendas con producción terminada en el año/Permisos de ocupación expedidos en el año.
MA-1-07	Inversión fija bruta en vivienda: operación del Sistema de Cuentas Nacionales (SCN) que registra la expansión de la capacidad productiva futura de una economía a través de inversiones actuales en activos fijos, es decir, bienes producidos capaces de ser utilizados de forma repetida y continua en otros procesos productivos.
PV-2-04	Volumen de recursos invertidos en la producción formal de viviendas (todos los segmentos) en el año.
PV-2-01	Costo promedio del m² de construcción para propiedad residencial de nivel padrón medio - nacional.
PV-2-02	Tasa de Variación (Rate of Change) en relación al año anterior del Índice de Precios de la Construcción Civil. Registrar el índice utilizado en la nota.
PV-2-03	Número de días, en promedio, para obtener un permiso de construcción residencial. La referencia aquí es la ciudad más poblada.
PV-1-01	Participación de la producción pública directa en la producción de vivienda en el segmento clasificado como (de) interés social - según parámetros de ingreso y/o valor de la propiedad establecidos en el país: Producción patrocinada por una entidad pública de cualquier nivel federativo: sea la que sigue siendo propiedad del Estado (alquiler o concesión), o para venta o arrendamiento en el ámbito de programas de vivienda.
PV-1-02	Participación de la producción privada (desarrolladores) en la producción de Vivienda en el segmento clasificado como (de) interés social según parámetros de ingreso y/o valor de la propiedad establecidos en el país. Producción por fondos de inversión privados, por constructores y desarrolladores para alquiler, leasing o venta en el mercado.
PV-1-03	Participación de la producción de Asociaciones Público Privadas en la Producción de Vivienda en el segmento clasificado como (de) interés social según parámetros de ingreso y/o valor de la propiedad establecidos en el país.
PV-1-04	Participación de instituciones sin fines de lucro - como cooperativas y condominios de vivienda, asociaciones de vivienda, ONGs - en la producción de Vivienda en el segmento clasificado como (de) interés social (según parámetros de ingreso y/o valor de la propiedad establecidos en el país).
PV-1-05	Participación de las propias familias del segmento clasificado como (de) interés social —de manera integral o incremental, formal o informal— en la producción de sus viviendas.

Tabla 6:
Estadísticas de financiación de la producción de vivienda

Países	Fuentes principales de financiación a producción formal de vivienda (por volumen de recursos invertidos)				Crédito bancario para la producción formal					
	Tipo principal	Participación	2.º tipo principal	Participación	Saldo total en portafolios	Tasa de morosidad	Volumen de crédito/año	Tasa de interés típica del mercado	Disponible a pequeños desarrolladores	Tasas diferenciadas para producción de VIS
Periodicidad	Año de referencia				Anual, fin del período				Año de referencia	
Formato	txt	%	txt	%	\$ en millón	%	\$ en millón	%	OPT	OPT
Código	FO-3-01	FO-3-02	FO-3-03	FO-3-04	PV-3-01	PV-3-02	PV-3-03	PV-3-04	PV-3-05	PV-3-06
Argentina	Recursos propios de desarrolladores o inversores	-	Mercado de capitales	-	1.677,72	3,3	-	46,1	Sí	No
Barbados	Depósitos	-	Instituciones financieras de nivel 2 y nivel 3	-	520,00	-	54,00	4,0	Sí	-
Brasil	Ahorro (SBPE)	80,4	FGTS	19,5	9.957,36	0,7	5.259,30	10,6	Sí	Sí
Chile	Créditos de bancos comerciales	-	Préstamos Ministerio de Vivienda y Urbanismo	9,4	4.324,40	1,6	-	6,9	Sí	Sí
Colombia	Bancos comerciales - Crédito constructor	99,0	Fondo Nacional del Ahorro - Crédito Constructor	1,0	6.656,34	5,8	2.029,80	10,9	Sí	Sí
Costa Rica	Recursos presupuestarios, depósitos	98,5	Fondos especiales administrados por el BANHVI y las entidades autorizadas	1,5	24,50	2,1	0,00	7,6	Sí	No
Ecuador	Recursos Propios	50,0	Recursos Mixtos	27,5	33,28	12,0	1.324,92	10,9	Sí	Sí
El Salvador	-	86,4	Fondo Social para la Vivienda	13,0	292,22	1,0	-	26,0	Sí	Sí
Honduras	Banco Hondureño para la Producción y la Vivienda (BANHPROVI)	70,4	Segunda mayor fuente de financiamiento para la producción formal de vivienda en Honduras fue el Fondo de Vivienda del Régimen de Aportaciones Privadas (FOVIP), administrado por el Régimen de Aportaciones Privadas (RAP)	49,7	167,30	2,1	44,37	16,5	Sí	Sí
México	Recursos presupuestarios públicos a través del Programa de Vivienda y Regularización (INFONAVIT - CONAVI - SHF)	73,3	Banca Comercial autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV)	26,7	15.346,59	1,6	14.061,37	14,1	Sí	Sí
Panamá	En base a un informe del BID titulado: "Hacia el desarrollo y la sofisticación del sector financiero de Panamá" la mayor fuente de fondeo del crédito local, incluyendo el hipotecario son los depósitos locales	48,7	De acuerdo al mencionado informe del Banco Interamericano de Desarrollo la 2da fuente más grande en volumen son los depósitos externos.	21,5	1.679,83	10,9	2.137,98	7,5	-	No
Paraguay	-	-	-	-	-	-	-	-	Sí	Sí
Perú	Créditos hipotecarios de las preventas	88,0	Fondo MIVIVIENDA	12,0	1.192,76	11,3	216,26	15,0	Sí	Sí
Rep. Dominicana	Créditos de Bancos Múltiples	82,8	Corporaciones de ahorro y crédito	16,2	1.800,41	2,2	240,08	9,5	No	No
Uruguay	La principal fuente de fondeo son los depósitos de corto plazo	-	Certificados de Depósito	-	-	-	-	-	Sí	No

Nota metodológica

FO-3-01	Identifica la mayor fuente en volumen de recursos que financia la producción formal por desarrolladores/ constructores: Recursos Presupuestarios/Públicos, depósitos, Mayoristas, Fondo(s) Especial(es), Bursatilización, Obligaciones, Recursos propios de los desarrolladores o otros.
FO-3-02	Mide la participación de la fuente principal para el crédito a producción de vivienda en respecto el volumen total.
FO-3-03	Identifica la segunda mayor fuente en volumen de recursos que financia la producción formal por desarrolladores/constructores: Recursos Presupuestarios/Públicos, depósitos, Mayoristas, Fondo(s) Especial(es), Bursatilización, Obligaciones, Recursos propios de los desarrolladores o otros.
FO-3-04	Identifica las fuentes principales que financian la producción formal por desarrolladores/constructores: Identifica la 2a mayor fuente en volumen de recursos: Mide la participación de la fuente principal en respecto el volumen total.
PV-3-01	Sumatoria de los saldos en las carteras de los distintos bancos, de operaciones de crédito para producción de vivienda (operaciones activas otorgadas a personas jurídicas)] al cierre del año.
PV-3-02	Operaciones de crédito otorgadas a personas jurídicas - desarrolladores/constructores de vivienda - en carteras de los bancos, con al menos una cuota vencida con más de 90 días ponderada por el saldo total de la cartera.
PV-3-03	Sumatoria de las operaciones de crédito otorgadas a personas jurídicas - desarrolladores/constructores) para producción de vivienda durante el año.
PV-3-04	Tasa de interés típico no subvencioando en operaciones de credito de la banca para la producción de vivienda.
PV-3-05	Identifica si el crédito de la banca está disponible para pequeños desarrolladores de vivienda (menos de 30 empleados).
PV-3-06	Identifica si existen tasas de interés diferenciadas/reducidas para la producción formal de Vivienda de Interés Social.

Tabla 7:
Estadísticas de transacciones y precios de vivienda
(parte 1)

Países	“Transacciones de viviendas: nuevas + usadas”		Precio mediano de vivienda					
			Venta			Alquiler		
Periodicidad /Tipo	Año de referencia		Nacional	Urbano	Ciudad más populosa	Nacional	Urbano	Ciudad más populosa
Formato	Miles	Miles	\$ (mediano)	\$ (mediano)	\$ (mediano)	\$ (mediano)	\$ (mediano)	\$ (mediano)
Código	MV-2-04	MV-2-05	MV-3-01	MV-3-02	MV-3-03	MV-3-04	MV-3-05	MV-3-06
Argentina	186,4	186,4	107.525,68	107.525,68	206.394,64	517,69	517,69	597,75
Barbados	-	-	-	-	-	-	-	-
Brasil	400,6	-	46.762,49	-	105.596,01	432,37	-	537,21
Chile	-	165,0	-	75.593,72	94.123,71	317,94	317,94	370,93
Colombia	179,6	30,4	51.454,18	55.760,22	106.372,38	208,62	208,62	171,80
Costa Rica	-	-	601,72	1,98	697,13	0,00	0,00	0,00
Ecuador	27,7	17,5	52.500,00	46.480,00	40.432,00	192,89	195,70	201,31
El Salvador	104,5	-	265.500,00	379.860,00	542.300,00	1.578,00	1.578,00	1.875,00
Honduras	8.623,0	-	161.295,00	100.809,38	155.246,44	40,32	34,62	120,97
México	483,4	-	57.605,97	-	159.057,24	-	574,55	785,58
Panamá	6,1	-	100.690,00	-	178.752,00	356,19	376,65	506,24
Paraguay	-	-	132.356,71	111.789,26	181.391,14	595,22	462,95	595,22
Perú	-	34,3	145.653,03	-	119.082,21	-	791,74	691,27
Rep. Dominicana	10,4	-	39.675,29	39.675,29	39.675,29	570,80	570,80	1.040,88
Uruguay	-	-	-	-	-	489,00	-	508,59

Nota metodológica

MV-2-04	Número de transacciones de venta de inmuebles residenciales nuevos y usados, a nivel nacional, excluyendo la compra de loteos.
MV-2-05	Número de transacciones de venta de inmuebles residenciales nuevos y usados, a nivel urbano, excluyendo la compra de lotes únicamente.
MV-3-01	Precio de venta mediano —en nivel nacional— de inmuebles residenciales (o promedio si no hay mediano, según la disponibilidad de datos —pero se especifica en la nota).
MV-3-02	Precio de venta mediano (o promedio si no hay mediano, según la disponibilidad de datos —pero especifique en la nota) —en nivel urbano— de inmuebles residenciales (o promedio si no hay mediano, según la disponibilidad de datos —pero se especifica en la nota).
MV-3-03	Precio de venta mediano —en la ciudad más populosa— de inmuebles residenciales (o promedio si no hay mediano, según la disponibilidad de datos —pero se especifica en la nota).
MV-3-04	Precio de alquiler mensual mediano —a nivel nacional— de inmuebles residenciales.
MV-3-05	Precio de alquiler mensual mediano —a nivel urbano— de inmuebles residenciales.
MV-3-06	Precio de alquiler mensual mediano —en la ciudad más populosa— de inmuebles residenciales.

Tabla 7:
Estadísticas de transacciones y precios de vivienda
(parte 2)

Países	Existencia de índice de precios de viviendas	"Datos utilizados por el índice de precios adoptado"	"Metodología de cálculo del índice de precios adoptado"	Tasa de variación del índice de precios			
				Nacional		Ciudad más populosa	
Periodicidad /Tipo	Año de referencia			Venta	Alquiler	Venta	Alquiler
Formato	Sí o No	Tipo		%	%	%	%
Código	MV-3-07	MV-3-08	MV-3-09	MV-3-10	MV-3-04	MV-3-03	MV-3-06
Argentina	Sí	LP (Precio de oferta/anuncio)	SM	-	517,69	206.394,64	597,75
Barbados	No	N/A	N/A	-	-	-	-
Brasil	Sí	Precio de Evaluación	SM	7,0	432,37	105.596,01	537,21
Chile	Sí	TP	SM	3,0	317,94	94.123,71	370,93
Colombia	Sí	VP	SM	9,1	208,62	106.372,38	171,80
Costa Rica	Sí	VP precio de valoración	HR	-5,0	0,00	697,13	0,00
Ecuador	Sí	LP (precio de oferta/adquisición)	SM	0,0	192,89	40.432,00	201,31
El Salvador	No	N/A	N/A	-	1.578,00	542.300,00	1.875,00
Honduras	No	N/A	N/A	-	40,32	155.246,44	120,97
México	Sí	LP - Precio de oferta/anuncio (con base en el análisis más reciente del mercado)	HR- Regresión hedónica	9,2	-	159.057,24	785,58
Panamá	No	N/A	N/A	-	356,19	178.752,00	506,24
Paraguay	Sí	TP = Precio de transacción	Media Geométrica	-	595,22	181.391,14	595,22
Perú	Sí	LP	Mediana por distrito y promedio ponderado de estas medianas	-	-	119.082,21	691,27
Rep. Dominicana	Sí	Precio de evaluación	SM	3,3	570,80	39.675,29	1.040,88
Uruguay	No	N/A	N/A	-	489,00	-	508,59

Nota metodológica

MV-3-07	Existencia de al menos 1 índice de precios - Indicador de análisis técnico, diseñado para evaluar la tasa de variación de los índices de precios de venta de propiedades residenciales en nivel nacional.
MV-3-08	Tipo de dato utilizado en la producción del índice de precios: LP = precio de oferta/adquisición; TP = precio de transacción; VP = precio de valoración. Nota: cuando hay más de 1 índice en el país, se elige el más completo y fiable.
MV-3-09	Descripción del método de medición del índice de precios seleccionado: SM (Media simple o mediana); HR (Regresión hedónica); RS (Ventas repetidas); Hyb (Método híbrido, combinación de regresión hedónica y ventas repetidas).
MV-3-10	Porcentaje (Tasa) de variación del índice de precios de venta con relación al año anterior a nivel nacional.
MV-3-04	Precio de alquiler mensual mediano —a nivel nacional— de inmuebles residenciales.
MV-3-03	Precio de venta mediano —en la ciudad más populosa— de inmuebles residenciales (o promedio si no hay mediano, según la disponibilidad de datos - pero se especifica en la nota).
MV-3-06	Precio de alquiler mensual mediano —en la ciudad más populosa— de inmuebles residenciales.

Tabla 8:
Estructura del sistema de financiación hipotecario

Países	Ecosistema de agentes financieros hipotecarios							Otras instituciones y agentes del sistema		
	Instituciones (cuasi) públicas	Bancos comerciales/ universales	Otras inst. de captura de depósitos	Sociedades de crédito y otras inst. privadas no captadoras de depósitos	ONG	Fondos especiales	Otros	Banca de 2º piso	Burós de crédito	Otros
Periodicidad	Año de referencia									
Formato	Sí o No									txt
Código	SF-1-01	SF-1-02	SF-1-03	SF-1-04	SF-1-05	SF-1-06	SF-1-07	SF-2-01	SF-2-04	SF-2-03
Argentina	No	Sí	Sí	Sí	Sí	No	Sí	No	Sí	Desarrolladores / Constructores
Barbados	No	Sí	Sí	No	No	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Brasil	Sí	Sí	Sí	Sí	No	Sí	Sí	Sí	Sí	Empresas hipotecarias: empresas que cotizan en bolsa, pueden obtener fondos a través de LCI y LH, pero tienen prohibido obtener fondos a través de depósitos de ahorro
Chile	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	Sí	No
Colombia	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Cajas de compensación familiar
Costa Rica	Sí	Sí	Sí	No	Sí	No	Sí	Sí	Sí	No hay otros más allá de los indicados
Ecuador	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Organismos Multilaterales
El Salvador	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No	Sí	Sí	N/A
Honduras	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	INPREUNAH, RAP
México	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI)
Panamá	Sí	Sí	Sí	Sí	No	Sí	No	Sí	Sí	Fiduciarias
Paraguay	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Además del sistema financiero, cooperativo y sus corresponsalías, existen instituciones de pagos como telefónicas y redes de cobranzas
Perú	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-
Rep. Dominicana	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No	Sí	Fondos de Pensiones
Uruguay	Sí	Sí	Sí	Sí	No	Sí	Sí	Sí	Sí	N/A

Nota metodológica

SF-1-01	Indica la existencia de al menos 1 institución de crédito para vivienda —pública o cuasi pública— incluidos bancos públicos, agencias de desarrollo y vivienda.
SF-1-02	Instituciones financieras autorizadas que prestan servicios a personas físicas y jurídicas, proporcionando crédito/recursos a diversos sectores de la economía y recaudando recursos a través de depósitos y otros instrumentos financieros.
SF-1-03	Asociaciones de ahorro y préstamo, cooperativas de crédito y otras instituciones que acepten depósitos, pero que no estén constituidas como bancos comerciales.
SF-1-04	Instituciones que otorgan crédito hipotecario pero no están autorizadas a recibir depósitos; fintechs u otras compañías hipotecarias con fines de lucro.
SF-1-05	Instituciones que otorgan crédito hipotecario pero no están autorizadas a recibir depósitos; Asociaciones/Cías de Vivienda Privada y ONGs sin fines de lucro.
SF-1-06	Fondos dedicados, que pueden consistir en aportes de pensiones, ahorros, entre otros que actúan en el otorgamiento de crédito hipotecario.
SF-1-07	Mapea la diversidad de agentes financieros que ofrecen hipotecas residenciales, incluido home equity loans: Gestión de consorcios residenciales, compañías de seguros, fondos de pensiones.
SF-2-01	Instituciones financieras que no tratan directamente con los prestatarios, sino que pasan recursos a agentes del primer piso, quienes a su vez pasan recursos directamente al prestatario final.
SF-2-04	Indica la existencia de burós de crédito, empresas que cuentan con amplias bases de datos, con información del historial crediticio de personas naturales y jurídicas, a partir de datos recopilados de información de pagos y deudas.
SF-2-03	Identifica otros agentes no tipificados en las columnas anteriores, pero que operan en el sistema de crédito para vivienda del país, como corresponsales bancarios, instituciones de pago, agentes de garantía, etc.

Tabla 9:
Reglamentación de la financiación hipotecaria y garantías

Países	Ecosistema de agentes financieros hipotecarios							Seguro de garantía de impago (MI)	
	Tipos de garantía utilizados	Restricciones regulatorias al acceso a la información crediticia	Normas de renegociación/ refinanciación	Portabilidad del crédito hipotecario	Una propiedad puede garantizar >1 préstamo	La ejecución de la garantía liquida el saldo de la deuda	Financiamiento islámico sharia	Disponible	Público
Periodicidad		Año de referencia							
Formato	txt	Sí o No							
Código	SF-3-04	SF-3-01	SF-3-02	SF-3-03	SF-3-05	SF-3-06	CV-3-06	SF-2-05	SF-2-06
Argentina	Hipoteca	No	No	Sí	Sí	No	No	No	No
Barbados	Varios	Sí	Sí	Sí	No	Sí	No	Sí	No
Brasil	En el Sistema de Financiamiento de Vivienda (SFH), la garantía del financiamiento inmobiliario es el propio inmueble financiado. En el Sistema de Financiamiento Inmobiliario (SFI), la garantía puede ser una hipoteca o una cesión fiduciaria de derechos de crédito.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No	No
Chile	Hipoteca	No	No	Sí	Sí	No	No	Sí	Sí
Colombia	Hipoteca, es decir, el inmueble es la garantía. El Fondo Nacional de Garantías FNG otorga garantías a las entidades de crédito en caso que los hogares no cumplan sus obligaciones financieras	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No	Sí	Sí
Costa Rica	Hipotecas/ Fideicomiso	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No	Sí	Sí
Ecuador	Hipoteca	Sí	Sí	No	Sí	Sí	N/E	Sí	Sí
El Salvador	"1. Depósitos en efectivo 2. Certificados de depósitos monetarios debidamente pignorados y que hayan sido aperturados en bancos locales o en bancos extranjeros de primera línea o en intermediarios financieros no bancarios supervisados por la"	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No	No
Honduras	Hipoteca sobre bienes y muebles	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No	Sí	Sí
México	Hipoteca, fideicomiso y fianza	Sí	Sí	Sí	Sí	No	N/E	Sí	Sí
Panamá	Hipoteca y anticresis	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No	Sí	No
Paraguay	"Garantía real sobre el inmueble Seguro sobre el inmueble puesto como garantía"	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No
Perú	Hipoteca	No	Sí	Sí	Sí	Sí	No	Sí	No
Rep. Dominicana	Hipoteca	Sí	Sí	Sí	No	Sí	N/E	Sí	No
Uruguay	Hipotecas, fideicomiso de garantía, aval bancario, prenda, fianza	Sí	Sí	No	Sí	No	No	Sí	Sí

Nota metodológica

SF-3-04	Tipos de garantía utilizados en los contratos de hipoteca residencial en los que el inmueble es garantía del crédito.
SF-3-01	Identifica si existen restricciones legales/ regulatorias para obtener acceso a información de credito.
SF-3-02	Identifica si existen normas que orienten a las instituciones financieras en los procesos de renegociación/ refinanciamiento.
SF-3-03	Identifica si es legalmente posible transferir el crédito del acreedor original a otra institución financiera, permitiendo al prestatario buscar reducir la tasa de interés del contrato original.
SF-3-05	Identifica si el marco regulatorio permite que un mismo inmueble sirva como garantía en más de una operación crediticia (caso típico de financiación de vivienda y préstamo con garantía hipotecaria, contratados con el mismo inmueble como garantía).
SF-3-06	Identifica si el marco regulatorio establece la liquidación definitiva de la deuda hipotecaria cuando se ejecuta la propiedad o la garantía, incluso si la propiedad no se vende o si se vende por un importe inferior al saldo de la deuda. En otras palabras, no permite al prestamista reclamar nada más que la garantía.
CV-3-06	Identifica la concesión de financiación de vivienda en el modelo islámico o sharía.
SF-2-05	Indica si existe el seguro hipotecario, que cubre a los prestamistas (o inversores) por las pérdidas causadas por el incumplimiento de un préstamo hipotecario. El seguro hipotecario puede ser público o privado, dependiendo de la aseguradora: Identifica si se ofrece este tipo de seguro en el país.
SF-2-06	Identifica si existe alguna institución pública que ofrezca este tipo de seguro/garantía

Tabla 10:
Fuentes para fondeo del crédito hipotecario para las familias
(parte 1)

Países	Fuentes de fondeo							
	Recursos públicos	Fondos especiales	Institución de refinanciación	Wholesale	Retail/ depósitos	Bursatilización	Bonos hipotecarios	Otros
Periodicidad	Año de referencia							
Formato	Ranking por volumen de hipotecas: 1 es el principal							
Código	FO-1-01	FO-1-02	FO-1-03	FO-1-04	FO-1-05	FO-1-06	FO-1-07	FO-1-08
Argentina	2	3	5	5	1	5	5	4
Barbados	N/A	4	3	2	1	N/A	N/A	N/A
Brasil	5	2	N/A	N/A	1	4	3	N/A
Chile	-	-	-	-	4	3	2	1
Colombia	2	2	3	0	1	4	0	0
Costa Rica	2	3	1	5	4	6	7	8
Ecuador	2	1	5	3	6	6	4	6
El Salvador	3	3	4	2	1	N/A	N/A	N/A
Honduras	1	-	-	-	1	2	N/A	5
México	3	1	5	4	2	6	N/A	N/A
Panamá	-	-	-	-	1	-	-	-
Paraguay	1	2	-	-	3	4	-	5
Perú	3	2	-	4	1	-	-	-
Rep. Dominicana	0	0	0	0	2	0	0	1
Uruguay	2	5	N/A	N/A	1	0	4	3

Nota metodológica

FO-1-01	Los recursos del presupuesto público apoyan el crédito para vivienda ofrecido a las familias, ya sea a través de bancos o agencias estatales o privadas. Complete el número de clasificación del 1 al 8 de acuerdo con el volumen de crédito hipotecario contratado en el año. Si la fuente no existe, no está regulada rellenar con "NE". Si existe, está regulada pero no tiene transacción, rellenar con "0" (zero).
FO-1-02	"Recursos canalizados a través de Fondos Especiales/Dedicados para la originación de préstamos hipotecarios para las familias. Especifica tipo de Fondo, ya sea estatal o privado, de seguridad social, Fondos de Pensiones u otro".
FO-1-03	Instituciones de liquidez, de refinanciamiento a los agentes financieros originadores.
FO-1-04	Préstamos mayoristas (bancos de vivienda, bancos de desarrollo, otros bancos y corporaciones) que operan en el 2do piso.
FO-1-05	Depósitos: voluntario (efectivo o ahorro), obligatorio y contractual (ahorro por contrato).
FO-1-06	Titulización/ bursatilización respaldada por hipotecas residenciales (Residential Mortgage Backed Securities - RMBS en la sigla en inglés).
FO-1-07	"Los bonos hipotecarios - del tipo garantizado (bonos cubiertos) o no garantizados Nota: especificar si están garantizados/cubiertos, no garantizados o ambos".
FO-1-08	Recursos bajo la administración de fondos de pensiones, consorcios, fondos filantrópicos, etc.

Tabla 10:
Fuentes para fondeo del crédito hipotecario para las familias
(parte 2)

Países	Fuente Principal		2ª fuente principal	
	Tipo	Participación	Tipo	Participación
Periodicidad	Año de referencia			
Formato	txt	%	txt	%
Código	FO-2-01	FO-2-02	FO-2-03	FO-2-04
Argentina	Privado, retail / depósitos	100,0	Recursos públicos	0,0
Barbados	Bancos comerciales	46,0	Cooperativa de crédito	-
Brasil	Depósitos	47,0	Fondos especiales (FGTS)	43,0
Chile	Bancos / Fondos propios de la banca (emisión de bonos generales) que financian mutuos hipotecarios NO endosables	86,5	Administradoras de mutuos hipotecarios / financian créditos hipotecarios a través de la emisión de mutuos hipotecarios ENDOSABLES que son adquiridos por Fondos de Pensiones y Compañías de Seguros	11,1
Colombia	Establecimientos de crédito, principalmente bancos comerciales	86,0	Fondo Nacional del Ahorro	10,0
Costa Rica	Bancos públicos, obligaciones con el público (ahorro a la vista y ahorro a plazo) y Fondeo Institucional (préstamo de bancos multilaterales a las entidades)	52,3	Bancos Privados	29,0
Ecuador	Aportes afiliados al IESS	32,5	Depósitos	67,5
El Salvador	Retail / depósitos	88,9	wholesale	5,7
Honduras	Depósitos del público captados por los bancos y cooperativas	60,0	Fondos manejados por BANHPROVI	20,6
México	Fondos especiales (Subcuenta de Vivienda – INFONAVIT)	51,6	Banca Comercial	47,9
Panamá	En base a un informe del BID titulado: "Hacia el desarrollo y la sofisticación del sector financiero de Panamá" la mayor fuente de fondeo del crédito local, incluyendo el hipotecario son los depósitos locales.	48,7	De acuerdo al mencionado informe del Banco Interamericano de Desarrollo la 2da fuente más grande en volumen de recursos son los depósitos extranjeros sin especificar si son de ahorros o corrientes.	21,5
Paraguay	Agencia Financiera de Desarrollo (AFD)	-	-	-
Perú	Depósito del público	70,0	Fondo MIVIVIENDA	15,0
Rep. Dominicana	Depósitos a la vista de los Bancos Múltiples	72,9	Corporaciones de ahorro y crédito	26,3
Uruguay	La fuente del fondeo principal proviene de depósitos a corto plazo y de Certificados de Depósito. En el BHU se complementa con la emisión de Obligaciones Negociables, y en el HSBC con la emisión de Notas de Créditos Hipotecarias	-	Se identifica que la segunda fuente de fondeo son los Certificados de Depósito	-

Nota metodológica

FO-2-01	Identifica la fuente más grande en volumen de recursos: Describir la principal fuente de fondeo al crédito hipotecario (clasificada como 1 en la sección anterior) - si es un fondo especial, de qué tipo; si son bonos, cobiertos o no, inmobiliarios o generales, si son depósitos, de ahorro o generales, a plazo o no.
FO-2-02	Mide la participación de la fuente principal de fondeo para crédito hipotecario para las familias en el volumen total.
FO-2-03	Identifica la segunda fuente más grande en volumen de recursos: Describir si es un fondo especial, de qué tipo; si son bonos, cobiertos o no, inmobiliarios o generales, si son depósitos, de ahorro o generales, a plazo o no.
FO-2-04	Mide la participación de la 2da fuente principal para crédito hipotecario para las familias en el volumen total.

Tabla 11:
Portafolios de crédito hipotecario para las familias

Países	Volumen de crédito \$		Relación stock crédito hipotecario y PIB	N.º de hipotecas		Institución principal				
	Saldo de crédito hipotecario total en los portafolios (carteras)	Tasa de incumplimiento		N.º total de hipotecas en cartera	Tasa de incumplimiento	Tipo de institución	Nombre del líder de mercado	¿Es una institución pública o semipública?	¿Es una institución especializada en hipotecas?	Market share
Periodicidad	Anual, fin del período					Año de referencia				
Formato	\$ millón	%	%	Miles	%	txt	txt	Sí o No		%
Código	CV-1-01	CV-1-03	indicador de cruce	CV-1-04	CV-1-05	CV-1-06	CV-1-07	CV-1-08	CV-1-09	CV-1-10
Argentina	999,55	1,0	0,16	-	-	Bancos comerciales / universal	Banco Nación Argentina	Sí	No	31,0
Barbados	1.912,00	5,0	26,67	15,0	-	Bancos comerciales / universal	Royal Bank of Canada	No	No	-
Brasil	188.532,23	1,1	8,65	137,5	2,3	Bancos comerciales / universal	Caixa Econômica Federal	Sí	Sí	67,2
Chile	91.972,99	2,3	27,85	1.653,4	3,5	Bancos comerciales / universal	Banco Santander	No	No	20,6
Colombia	31.254,58	5,9	7,46	1.633,1	6,9	Bancos comerciales	Bancolombia	No	No	24,6
Costa Rica	24,50	2,3	0,03	156,1	2,0	Otras instituciones de depósito (ahorro y préstamo, instituciones mutuas de ahorro y crédito)	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Sí	Sí	9,2
Ecuador	13.948,00	8,0	11,19	26.227,0	8,0	Instituciones financieras generales no depositarias	BIESS Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	Sí	Sí	49,1
El Salvador	3.057,76	-	8,32	-	-	Bancos comerciales	Banco Cuscatlán de El Salvador, S.A.	No	No	32,5
Honduras	5.723,99	-	15,40	45.712,1	2,2	Banco de América Central Honduras, S.A	Banco Atlántida	Sí	Sí	70,0
México	143.080,58	10,0	7,41	487.227,0	10,3	Fondo especial	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)	Sí	Sí	71,5
Panamá	19.808,00	7,5	22,96	345,2	5,3	Bancos comerciales / universal	Banco General	No	No	21,6
Paraguay	989,39	3,2	3,17	-	-	Bancos comerciales / universal	Banco Itaú Paraguay	No	No	26,8
Perú	18.608,68	2,8	6,43	295,0	2,9	Bancos comerciales / universal	Banco de Crédito del Perú	No	No	32,8
Rep. Dominicana	6.386,57	1,7	4,86	29,5	1,6	Bancos comerciales / universal	Banco de Reservas	Sí	No	0,0
Uruguay	3.149,89	0,6	3,89	42,6	0,8	Bancos comerciales / universal	Banco Hipotecario del Uruguay	Sí	Sí	34,9

Nota metodológica

CV-1-01	Suma de los saldos de las operaciones de crédito activas en las carteras de los distintos agentes, incluidas refinanciaciones y home equity. Nota: Un préstamo hipotecario se basa en la garantía de un gravamen sobre la propiedad (esto excluye préstamos a plazos de desarrolladores y préstamos personales o de consumo), pero incluye préstamos sobre el valor líquido de la vivienda si existe un gravamen.
CV-1-03	Relación entre el volumen de operaciones con al menos una cuota vencida con más de 90 días ponderado por el saldo total de la cartera. La totalidad del saldo de la operación -cuotas vencidas y no pagadas- se considera en mora si existen cuotas con más de 90 días de retraso. La cartera activa es la suma de los montos vencidos y vencidos.
CV-1-04	Cantidad de contratos de operaciones de crédito activos en las carteras de los distintos agentes, incluyendo operaciones refinanciadas y préstamos home equity.
CV-1-05	Relación entre el número de operaciones con al menos una cuota vencida por más de 90 días y el número total de operaciones en la cartera, incluye refinanciación y home equity.
CV-1-06	Identifica el tipo de institución que es el principal agente financiero activo en términos de volumen de la cartera de crédito habitacional, en relación con todo el conjunto de agentes financieros, lo que tiene la mayor participación de mercado en la originación de crédito para vivienda: 1- banco universal/comercial; 2- otras instituciones de depósito (ahorro y préstamo, instituciones mutuas de ahorro y crédito); 3-Instituciones financieras generales no depositarias; 4-Fondos especiales: previsión, indemnización u otros; 5-Otros-seguros, fondo de pensiones, etc.
CV-1-07	Identifica el nombre del principal agente activo en términos de volumen de la cartera de crédito habitacional, registrando su nombre, tipo de institución y su participación de mercado en relación con todo el conjunto de agentes financieros y sus carteras de crédito habitacional.
CV-1-08	Identifica si el principal agente activo en términos de volumen de la cartera de crédito habitacional, es público (o semipúblico).
CV-1-09	Identifica si la principal institución de crédito para vivienda es especializada en prestamos hipotecarios de vivienda.
CV-1-10	Relación entre la cartera de crédito habitacional del agente principal y la suma de las carteras de todos los agentes activos.

Tabla 12:
Crédito hipotecario contratado con las familias durante el año

Países	Crédito otorgado				Tasa de interés del crédito para la compra de vivienda					Tasa de interés típica de financiamiento home equity.
	Volumen de crédito hipotecario otorgado	Porcentaje de refinanciación	N.º de operaciones contratadas	Valor promedio del ticket de financiamiento	Tasa interés promedio ponderado general	Tasa típica de mercado FRM	Tasa típica de mercado VRM	Tasa típica subsidiada FRM	Tasa máx. reglamentada	
Periodicidad	Anual, fin de período			Media/año	Año de referencia					
Formato	\$ millón	%	Miles	\$	%	%	%	%	%	%
Código	CV-2-01	CV-2-02	CV-2-03	CV-3-05	CV-4-01	CV-4-02	CV-4-03	CV-4-04	CV-4-05	CV-4-06
Argentina	978,37	0,0	11.776,0	91.833,84	5 % + indexador	53	5 % + ajustador	N/A	N/A	N/A
Barbados	211,00	-	2,4	87.500,00	5	Aproximadamente un 6 %, lo que supone una prima sobre la variable.	Aproximadamente 5–5,5 % (indicativo)	N/A	N/A	7,0
Brasil	31.832,71	-	1.173,0	49.325,43	10,48	-	11,36	-	12,0	18,5
Chile	8.438,02	20,5	79.035,0	92.381,27	9,4	N/A	8,2	N/A	10,6	-
Colombia	5.368,95	-	179,6	32.341,74	11,27	11,27	6,71	7,23 % (VIS), 6,23 % (VIP)	12,4 (+ UVR)	N/A
Costa Rica	1.811,87	50,0	13.500,0	155,31	10,21	N/A	10,21	0	38,36	14,7
Ecuador	1.644,00	3,0	26,2	62,00	10,86	-	10,86	4,99	11,61	N/A
El Salvador	28,88	3,6	5,7	42.804,00	8,29	10,25	9,99	5	18,5	N/A
Honduras	3.714,22	15,5	7.260,0	4.081,37	Tasas Generales del Sistema Financiero (Préstamos Hipotecarios Privados) es de 17 BANHPROVI es del 7 %	N/A	Bancos con tasas entre 10,50 % y 12 %: Estas tasas eran ofrecidas por algunas instituciones financieras para plazos de 20 a 30 años	-	N/A	N/A
México	27.178,35	2,4	512.000,0	58.771,24	10,4	11,48	-	8,72	22	N/A
Panamá	1.882,60	4,0	1,9	99.706,02	6,25	N/A	6,16	2,25	N/A	-
Paraguay	-	-	-	-	8,81%	-	-	-	28,85%	N/A
Perú	3.479,54	1,9	33,7	103.685,04	8,2	8,2	No se aplica	9,4	-	25,0
Rep. Dominicana	769,32	18,6	9,4	33.497,95	11,3	11,42	-	-	-	-
Uruguay	522,12	-	5,4	105.304,56	4,7	6,5	-	2%	7,82	-

Nota metodológica

CV-2-01	Suma de las operaciones de crédito hipotecario contratadas por distintos agentes en el año, incluyendo refinanciaciones y préstamos home equity.
CV-2-02	Porcentaje del volumen total contratado en el año, refinanciado.
CV-2-03	Número de préstamos hipotecarios contratados en el año. Incluye refinanciamiento y valor líquido de la vivienda.
CV-3-05	Valor medio de la financiación de vivienda nueva/hipoteca concedida en el año para el tipo de producto de crédito más habitual Ej: FRM, VRM, ...).
CV-4-01	Tasa de interés promedio obtenida por ponderación en relación al volumen de créditos habitacionales/ hipotecarios otorgados en el año para la compra de una vivienda.
CV-4-02	Tasa de interés anual de la operación ponderada por el valor contratado, incluyendo indexador/cuota postfija, si corresponde: Tasa típica no subsidiada en contratos de tasa fija.
CV-4-03	Tasa de interés anual de la operación ponderada por el valor contratado, incluyendo indexador/cuota postfija, si corresponde: Tarifa típica no subsidiada en contratos de tasa variable.
CV-4-04	Tasa de interés anual de la operación ponderada por el valor contratado, incluyendo indexador/cuota postfija, si corresponde: Tasa típica subsidiada en contratos con tasa fija.
CV-4-05	Tasa de interés anual de la operación ponderada por el valor contratado, incluyendo indexador/cuota postfija, si corresponde: Tasa de interés Máxima permitida por el regulador.
CV-4-06	Tasa de interés típica no subsidiada en préstamos hipotecarios de tipo Home Equity garantizados por propiedades inmobiliarias.

Tabla 13:
Demás condiciones del crédito hipotecario

Países	LTV		Compromiso de ingreso (PTI)		Tipos de Producto de Crédito para adquisición de Vivienda			
	LTV típica de 1ª hipoteca	LTV máx. reglamentada	Compromiso típico de la 1ª hipoteca	Compromiso máx. reglamentado con el pago mensual	Amortização integral e taxa fixa (FMR)	Amortização integral e taxa variável (VRM)	Amortização integral e taxa ajustável (ARM)	Juros apenas (sistema americano)
Periodicidad	Año	Reg/vigente	Año	Reg/vigente	Año/Ref: Diciembre			
Formato	%	%	%	%	%	%	%	%
Código	CV-4-07	CV-4-08	CV-4-09	CV-4-10	CV-3-01	CV-3-02	CV-3-03	CV-3-04
Argentina	75,0	No existe un límite reglamentario como tal	25,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0
Barbados	95,0	-	35,0	N/A	-	-	-	-
Brasil	67,8	80	26,3	30,0	1,0	99,0	-	-
Chile	78,6	100	25,0	25,0	0,0	100,0	0,0	0,0
Colombia	54,6	80 % para VIS, 70 % para No VIS	34,0	40,0	73,1	26,9	-	-
Costa Rica	80,0	100%	40,0	40,0	0,0	100,0	0,0	0,0
Ecuador	80,0	83,33	30,0	40,0	0,0	100,0	0,0	0,0
El Salvador	90,0	-	-	0,0	-	-	-	-
Honduras	90,0	-	40,0	30,0	-	-	-	-
México	71,6	N/A	-	N/A	-	-	-	-
Panamá	93,5	N/A	35,0	-	-	-	-	-
Paraguay	-	-	-	-	-	-	-	-
Perú	90,0	90	27,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0
Rep. Dominicana	53,0	80	30,0	30,0	90,0	10,0	0,0	0,0
Uruguay	-	No se establece un tope en la regulación del sistema financiero	-	0,0	1,7	0,0	0,0	-

Nota metodológica

CV-4-07	LTV típico en contratos de 1ra hipoteca firmados en el año (<i>Loan to Value</i> , LTV). Corresponde a la relación entre el valor del crédito dividido por el valor de evaluación del inmueble que garantiza la operación.
CV-4-08	LTV máximo permitido por el regulador en crédito hipotecario/vivienda (<i>Loan to Value</i> , LTV) corresponde a la relación entre el valor del crédito dividido por el valor de evaluación del inmueble que garantiza la operación).
CV-4-09	El Compromiso de ingreso tiene como objetivo medir la relación entre los ingresos brutos (antes de las deducciones fiscales) y el pago de la cuota, incluidos el capital y los intereses y otras tarifas y seguros vinculados a la cuota, pero excluyendo el seguro del hogar, los impuestos sobre la propiedad y otros costos: CI típico nos contratos de 1a hipoteca firmados al año.
CV-4-10	El CI tiene como objetivo medir la relación entre los ingresos brutos (antes de las deducciones fiscales) y el pago de la cuota, incluidos el capital y los intereses y otras tarifas y seguros vinculados a la cuota, pero excluyendo el seguro del hogar, los impuestos sobre la propiedad y otros costo: CI máximo permitido por el regulador en crédito vivienda/hipotecario.
CV-3-01	Participación, en financiaciones de adquisición de vivienda durante el año, de contratos con amortización total y tipo de interés fijo durante la vigencia/plazo del crédito.
CV-3-02	Participación, en financiaciones de adquisición de vivienda durante el año, de contratos con amortización total y tasa de interés variable, reajustada según lo establecido en el contrato, la cual puede ser fija por períodos de hasta 1 año. Nota: Una hipoteca de tasa variable (VRM) es una hipoteca cuyo tipo de interés puede ser modificado por el prestamista. La vigencia de una VRM tiene dos fases. Durante la primera fase, el tipo de interés es fijo, al igual que en una FRM. La diferencia radica en que en una FRM el tipo de interés es fijo durante el plazo del préstamo, mientras que en una VRM es fijo por un período más corto. El plazo varía desde unos pocos meses hasta 10 años o más. Al final del período inicial, el tipo de interés se ajusta. Puede haber condiciones relacionadas con el ajuste del tipo de interés, por ejemplo, un tipo máximo contractual o un aumento del tipo máximo con respecto al tipo anterior.
CV-3-03	"Participación, en financiaciones de adquisición de vivienda durante el año, de contratos con amortización total y tipo de interés variable con un plazo fijo superior a 1 año, pero inferior al plazo del contrato".
CV-3-04	Participación, en financiaciones de adquisición de vivienda durante el año, de contratos sin amortización periódica, con intereses cobrados sólo durante el plazo, indexados a un índice de precios.

Tabla 14:
Subvenciones al crédito hipotecario

Países	Subsidio al crédito hipotecario de vivienda										
	Fuentes de recursos subsidiadas para agentes financieros	Subsidios para familias en crédito hipotecario de vivienda	Subsidio indirecto: tipos de interés	Decil máximo de ingreso de acceso	Subsidios directos: entrada/depósito	Decil máximo de ingreso de acceso	Otros	Decil máximo de ingreso de acceso	Préstamos hipotecarios subsidiados durante el año (% del total)	Préstamos hipotecarios con subsidios indirectos contratados en el año (% del total)	Préstamos hipotecarios con subsidios directos contratados en el año (% del total)
Periodicidad	Año de referencia										
Formato	Sí o No			#	Sí/No	#	Sí/No	#	%	%	%
Código	SA-1-01	SA-1-02	SA-1-03	SA-1-04	SA-1-05	SA-1-06	SA-1-07	SA-1-08	SA-1-09	SA-1-10	SA-1-11
Argentina	No	No	No	N/A	No	N/A	No	N/A	0,0	N/A	N/A
Barbados	Sí	Sí	Sí	-	Sí	-	Sí	-	-	-	-
Brasil	Sí	Sí	Sí	10	Sí	6	No	N/A	58,8	100,0	13,3
Chile	No	Sí	No	N/A	Sí	8	Sí	8	31,9	0,0	31,9
Colombia	Sí	Sí	Sí	10	Sí	5	Sí	5	38,4	-	40,0
Costa Rica	Sí	Sí	No	N/A	Sí	6	Sí	6	28,0	0,0	28,0
Ecuador	Sí	Sí	Sí	3	Sí	2	Sí	1	100,0	0,0	100,0
El Salvador	No	Sí	Sí	1	Sí	1	Sí	4	-	-	-
Honduras	Sí	Sí	Sí	10	Sí	10	Sí	-	46,4	59,0	-
México	Sí	Sí	Sí	-	Sí	-	Sí	-	-	-	-
Panamá	Sí	Sí	Sí	6	No	N/A	No	N/A	88,0	88,2	1,1
Paraguay	Sí	Sí	Sí	-	Sí	-	-	-	-	-	-
Perú	Sí	Sí	No	10	Sí	10	Sí	10	27,8	100,0	100,0
Rep. Dominicana	Sí	Sí	Sí	0	Sí	2	No	0	25,0	0,0	0,0
Uruguay	No	Sí	Sí	8	Sí	8	Sí	9	1,7	N/A	30,0

Nota metodológica

SA-1-01	Mapea la existencia de fuentes de recursos de fondeo (funding) para el crédito hipotecario de vivienda a tasas de interés abajo de las tasas de mercado.
SA-1-02	Mapea la existencia de algún tipo de subsidio (directo o indirecto) vinculado al crédito hipotecario de vivienda para familias/prestatarios.
SA-1-03	¿Existen subsidios a la tasa de interés o subsidios para la reducción de intereses?
SA-1-04	Indica el decil de ingresos más alto para el acceso a subsidios indirectos (en las tasas de interés).
SA-1-05	Mapea la existencia de subvenciones directas a las familias para cubrir la entrada (parcial o total) en la financiación hipotecaria de la vivienda.
SA-1-06	Indica el decil de ingresos más alto para el acceso a subsidios directos, si existentes.
SA-1-07	Mapea la existencia de otros tipos de subsidios como reducción de honorarios notariales, impuestos (de transacción y/o renta), etc.) en la garantía, etc.
SA-1-08	Indica el decil de ingresos más alto para el acceso a otros tipos de subsidios asociados al crédito hipotecario.
SA-1-09	¿Qué porcentaje del total de nuevos préstamos hipotecarios de vivienda originados en el año calendario fueron subsidiados (indirectos o directos)?
SA-1-10	Participación de los subsidios indirectos en el total de créditos hipotecarios subsidiados.
SA-1-11	Participación de los subsidios directos en el total de créditos hipotecarios subsidiados.

Tabla 15:
Subvenciones al alquiler y a las microfinanzas de vivienda

Países	Subsidio en microfinanciamiento de vivienda (MFV)						Subsidio al alquiler				
	Fuentes de recursos subsidiadas para agentes de microfinanzas	Subsidio indirecto: tipos de interés en MFV	Asistencia técnica	Garantía	Otras	N.º de familias atendidas con subsidios al MFV	Parque público	Apoyo monetario emergencial	Voucher para parque privado	Garantía de alquiler	N.º de familias atendidas con subsidios al alquiler
Periodicidad		Año de referencia									
Formato	Sí o No					N.º	Sí o No				
Código	SA-2-01	SA-2-02	SA-2-03	SA-2-04	SA-2-05	SA-2-06	SA-3-01	SA-3-02	SA-3-04	SA-3-03	SA-3-05
Argentina	No	No	No	No	No	N/A	No	No	No	No	N/A
Barbados	-	-	-	-	-	N/A	Sí	Sí	-	Sí	-
Brasil	-	-	-	-	-	N/A	Sí	Sí	No	Sí	22.382
Chile	No	No	No	No	No	0	Sí	Sí	No	Sí	30.427
Colombia	No	No	No	No	No	N/A	No	Sí	No	Sí	-
Costa Rica	No	No	No	No	No	N/A	No	Sí	No	No	6.034
Ecuador	-	-	-	-	-	-	Sí	Sí	-	-	3.553
El Salvador	No	No	Sí	No	-	-	No	No	No	No	N/A
Honduras	Sí	Sí	Sí	Sí	-	250.000	No	No	No	No	0
México	No	No	Sí	No	No	-	No	No	No	No	-
Panamá	Sí	Sí	Sí	No	Sí	19	Sí	Sí	No	Sí	617
Paraguay	-	-	-	No	-	-	No	-	-	-	-
Perú	No	No	No	No	No	0	No	Sí	No	Sí	8.154
Rep. Dominicana	No	No	No	No	No	0	No	Sí	No	No	0
Uruguay	Sí	Sí	No	No	No	251	Sí	Sí	Sí	Sí	1.765

Nota metodológica

SA-2-01	Indica la existencia de fuentes de recursos para apoyar al MFH que permitan suministrar funding a los agentes financieros a tasas de interés abajo de las tasas de mercado.
SA-2-02	Indica la existencia de Micro financiamientos para vivienda ofrecidos a tasas de interés inferiores a las del mercado, ya sea mediante la existencia de funding/crédito subsidiado o mediante la aplicación de subsidios públicos para reducir las tasas de interés de los préstamos.
SA-2-03	Indica la oferta de Asistencia Técnica —parcial o totalmente subsidiada— vinculada al Micro Financiamiento de Vivienda.
SA-2-04	Indica la existencia de algún tipo de seguro/ garantía —parcial o totalmente subsidiada— para los micro créditos de vivienda.
SA-2-05	Mapea la existencia de cualquier otro tipo de subsidio vinculado al MFV (por ejemplo, a través de deducciones fiscales, subsidio a materiales de construcción, etc.).
SA-2-06	Número de familias atendidas con algún tipo de subsidio vinculado al MFV en el año.
SA-3-01	Mapea la existencia de viviendas de titularidad pública destinadas al alquiler a precios inferiores a los que cobra el mercado.
SA-3-02	Mapea la existencia de ayudas monetarias para que las familias afectadas por reasentamientos o eventos diversos, incluso climáticos (incendio, inundación, deslizamiento de tierra, etc.) puedan encontrar otra solución habitacional, a través de voucher para alquiler.
SA-3-04	Mapea la existencia de garantía/seguro que sea subsidiado asociado con el alquiler de vivienda.
SA-3-03	Mapea la existencia de un programa de subsidio monetario (bono) para complementar el pago del alquiler privado a precio de mercado. Se diferencia de la ayuda de emergencia porque está vinculada a un contrato formal de alquiler y establece parámetros (ingresos y calidad del inmueble) para el servicio.
SA-3-05	Número de familias atendidas con algún tipo de subsidio vinculado al alquiler en el año.

Tabla 16:
Asequibilidad

Países	Compromiso de ingreso promedio con los pagos en el 2.º decil de ingreso			Decil de ingresos más bajo atendido con crédito		Indices de asequibilidad de compra de vivienda		Indices de asequibilidad de alquiler de vivienda	
	Pago mensual de financiamiento hipotecario de vivienda	Pago mensual de alquiler en relación al ingreso	Energía eléctrica	para adquisición de vivienda	de micro financiamiento de vivienda	Nacional	Urbano	Nacional	Urbano
Periodicidad	Encuesta más reciente					Año de referencia			
Formato	%	%	%	N.º	N.º	N.º	N.º	%	%
Código	SA-5-01	SA-5-02	SA-5-03	SA-5-04	SA-5-05	indicador de cruce			
Argentina	-	-	-	9,0	-	11,71	12,31	67,65	71,10
Barbados	-	-	-	-	N/A	-	-	-	-
Brasil	-	-	-	3,0	-	3,67	-	40,67	-
Chile	46,0	53,5	-	1,0	N/A	-	4,77	25,10	24,05
Colombia	40,0	22,4	2,6	3,0	N/A	9,71	8,71	47,22	39,13
Costa Rica	35,0	0,0	0,0	1,5	N/A	0,02	0,00	-	-
Ecuador	40,0	7,4	7,4	-	-	5,94	4,30	26,18	21,71
El Salvador	30,0	40,0	3,6	1,0	1,0	31,02	38,76	221,26	193,24
Honduras	30,0	50,0	8,0	-	-	437,78	226,34	131,33	93,28
México	49,7	-	-	1,0	1,0	3,22	-	-	36,88
Panamá	22,0	19,0	4,3	5,0	2,0	95,35	-	40,48	23,48
Paraguay	-	52,0	-	-	-	16,70	11,41	90,14	56,68
Perú	27,0	23,0	3,5	5,0	1,0	25,79	-	-	154,13
Rep. Dominicana	30,0	40,0	5,0	2,0	1,0	3,34	3,24	57,66	55,98
Uruguay	24,4	29,7	-	1,0	-	-	-	19,68	-

Nota metodológica

SA-5-01	Nivel promedio de compromiso de la renta mensual (Relación Pago-Ingreso) de las familias del 2do decil de ingreso, deudores de crédito hipotecario para vivienda, con el pago de la cuota mensual.
SA-5-02	Nivel promedio de compromiso de la renta mensual de las familias del 2o decil de renta, con el pago de alquiler.
SA-5-03	Nivel promedio de compromiso mensual de la renta del 2o decil de renta, con el consumo mensual de energía eléctrica.
SA-5-04	Indica el decil de ingresos más bajo registrado con acceso al crédito para adquisición de vivienda en el año.
SA-5-05	Indica el decil de ingresos más bajo registrado con acceso al micro financiamiento de vivienda en el año.

Tabla 17:
Microfinanciación de vivienda

Países	Reglamentación			Mercado de microfinanciamiento de vivienda (MFV)							Garantías	
	MFV está regulado como un producto financiero	Requiere título de propiedad	Incluido en burós de crédito	Hay oferta de MFV	Saldo en portafolio(s) de MFV	Tasa de morosidad	Volumen contratado en el año	Tasa de Interés típica	Cantidad de agentes financieros	Existen garantías para MFV	Existen garantías públicas para MFV	Existen garantías privadas para MFV
Periodicidad	Año de referencia						Año, fin del período					
Formato	Sí o No				\$ milón	%	\$ milón	%	#	Sí o no	Texto	Texto
Código	MF-1-01	MF-1-02	MF-2-06	MF-2-01	MF-2-02	MF-2-03	MF-2-04	MF-2-05	MF-2-07	MF-2-08	MF-2-09	MF-2-10
Argentina	No	No	No	No	66.359,09	11,8	-	-	19	No	No existen	No existen
Barbados	No	N/A	N/A	No	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	N/A	N/A
Brasil	No	No	Sí	Sí	9,14	2,8	8,48	49,4	10	Sí	N/A	Fiadores, bienes (personales o inmobiliarios)
Chile	No	N/A	N/A	No	N/A	N/A	N/A	N/A	0	No	N/A	N/A
Colombia	No	N/A	-	No	-	-	-	-	-	-	-	-
Costa Rica	No	N/A	No	No	N/A	N/A	N/A	N/A	0	No	N/A	N/A
Ecuador	Sí	No	Sí	Sí	1,47	7,0	0,25	21,1	45	No	Sobre Firmas	Sobre Firmas
El Salvador	Sí	Sí	Sí	Sí	8,90	-	491,00	8,0	26	Sí	N/A	Fiduciarias o prendarias, documentos de propiedad a manera de garantía moral o garantía solidaria (grupal)
Honduras	Sí	Sí	No	Sí	-	2,2	-	4,0	12	Sí	Si	Sí
México	Sí	No	Sí	Sí	-	-	-	-	-	No	-	-
Panamá	No	No	No	Sí	2,17	-	0,25	0,0	4	No	No existen este tipo de garantías	-
Paraguay	No	No	Sí	Sí	-	-	-	-	-	No	FOGAVI (Fondo de Garantía para la Vivienda)	N/A
Perú	No	No	Sí	Sí	231,31	6,3	186,54	35,0	23	Sí	-	-
República Dominicana	Sí	Sí	No	Sí	100,62	1,1	-	32,0	26	Sí	Fideicomiso de vivienda a bajo costo	Fiador solidario
Uruguay	No	No	Sí	Sí	4,40	-	0,42	24,0	9	No	No existen	No existen

Nota metodológica

MF-1-01	Identifica si el producto de Microfinanciamiento de Vivienda (MFV) está regulado, incluso desde el punto de vista de la regulación prudencial del capital. Nota: El MFV se refiere a pequeños préstamos o créditos destinados a financiar mejoras, reparaciones o construcción gradual de viviendas para personas de bajos ingresos. Suelen tener plazos cortos y montos reducido . No es un crédito hipotecario pues no cuenta con garantía real/colateral.
MF-1-02	Identifica si la normativa exige que la familia sea la propietaria formal del inmueble.
MF-2-06	Identifica si los MFV son incluidos en los burós de crédito.
MF-2-01	Identifica si existe oferta de Microfinanciamiento de Vivienda. La identificación del producto está en el lado de la oferta. No incluye líneas de crédito al consumo, posiblemente utilizadas para compras de materiales.
MF-2-02	Suma de saldos de operaciones activas de microcrédito para vivienda en todos los agentes que ofrecen este producto.
MF-2-03	Relación entre el volumen de operaciones con al menos una cuota vencida con más de 90 días ponderado por el saldo total de la cartera. Se considera la totalidad del saldo de la operación si existen cuotas atrasadas.
MF-2-04	Volumen total de Microfinanciaciones para Vivienda (sin colateral) contratadas en el año por los agentes financieros que ofrecen este producto.
MF-2-05	Identifica la tasa de interés típica no subsidiada en contratos de MFV.
MF-2-07	Contabiliza el número de agentes que operan en MFV en el año, mide el dinamismo y el nivel de competencia en el ecosistema.
MF-2-08	Identifica si existen seguros o garantías que pueden contratarse em operaciones de microfinanzas.
MF-2-09	Identifica los tipos de garantías públicas ofrecidas/existentes para el MFH.
MF-2-10	Identifica los tipos de garantías privadas ofrecidas/existentes para el MFH.

Tabla 18:
Principal agente de microfinanciación de vivienda

Países	MFV en el principal agente por volumen				
	Principal agente en volumen de cartera	Market share	Cantidad de operaciones	Ticket promedio de las operaciones	Sirve ingresos informales
Periodicidad	Año, fin del período				
Formato	txt	%	N.º	\$	%
Código	MF-3-01	MF-3-02	MF-3-03	MF-3-04	MF-3-05
Argentina	Provincia Microempresas	39,0	-	-	-
Barbados	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Brasil	Banco da Familia	70,9	4.837	1.944,35	65,0
Chile	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Colombia	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Costa Rica	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Ecuador	Cooperativas de Ahorro y Crédito Segmento 1	48,0	115	12.759,00	58,0
El Salvador	Fondo Social para la Vivienda (FSV)	-	491	18.126,00	N/A
Honduras	Banco Hondureño para la Producción y la Vivienda (BANHPROVI)	68,0	1.548	-	-
México	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)	-	349.555	3.517,75	-
Panamá	COOPERATIVA DE SERVICIOS INTEGRALES GLADYS B. DE DUCASA, R.L.	42,0	76	28.552,63	0,0
Paraguay	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Perú	CMAC Huancayo	42,8	370	-	-
República Dominicana	BANCO ADOPEM	21,5	9.069	2.451,32	-
Uruguay	Agencia Nacional de Vivienda con el Programa CREDIMAT y las instituciones de microcrédito vinculadas	-	251	1.674,37	-

Nota metodológica

MF-3-01	Identifica el nombre del principal Agente originador de Microfinanzas de Vivienda, con mayor participación de mercado.
MF-3-02	Porcentaje de participación del mayor agente en el total de MFV.
MF-3-03	Número de operaciones de microfinanzas de vivienda contratadas en el año por el agente principal.
MF-3-04	Valor promedio del ticket de operaciones MFV contratadas en el año por el principal agente financiero.
MF-3-05	Contabiliza el % de ingresos informales atendidos por el agente principal de MFH originados/ contratados en el año.

Tabla 19:
Mercado de suelo. Reglamentación y estrategias

Países	Zonificación y subdivisión/uso del suelo			Estrategias gubernamentales		
	Demarcación legal de áreas de interés social	Promoción de la densificación	Instrumentos urbanísticos inclusivos adoptados	Banco de tierra público	Utilización de terrenos públicos subutilizados o vacíos	Subsidios vinculados a localización intraurbana
Periodicidad	Reglamentación vigente			Año de referencia		
Formato	Sí o No		txt	# ha	Sí o No	
Código	MS-1-02	MS-1-03	MS-1-04	MS-1-01	MS-1-05	MS-1-06
Argentina	No	No	Convenios urbanísticos, captación de plusvalía	-	No	Sí
Barbados	No	Sí	"Barbados Physical Development Plan Community Plans for Bridgetown, Speightstown, Holetown, Oistins, Six Cross Roads, Warrens, Wildey"	-	Sí	Sí
Brasil	Sí	Sí	IPTU progresivo a lo largo del tiempo; PEUC; Expropiación con pagos de títulos de deuda pública; posesión adversa especial de bienes urbanos; derecho de superficie y de preferencia; OODC; EIV,EIA/RIMA, Cuota de Solidaridad; Conseción de desarrollo urbano, etc.	-	Sí	-
Chile	No	No	Incentivos normativos	2.494,0	Sí	Sí
Colombia	No	Sí	Ver nota	119,1	Sí	No
Costa Rica	No	No	Planes Reguladores	330.000,0	No	Sí
Ecuador	Sí	Sí	Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS / IRRUR)	-	Sí	Sí
El Salvador	Sí	Sí	Esquema Director del Área Metropolitana de San Salvador	-	Sí	Sí
Honduras	No	Sí	"Plan Nacional de Ordenamiento Territorial Plan Regional de Ordenamiento Territorial Plan Municipal de Ordenamiento Territorial Planes para áreas bajo régimen especial"	-	No	No
México	Sí	Sí	"CDMX: PGOT 2020-2035 (Proyecto), SAC, Transferencia de Potencialidades Guadalajara: Programa de Desarrollo Metropolitano, POT Metropolitano Monterrey: PMDU 2040"	0,0	Sí	No
Panamá	Sí	Sí	1. Ley que reglamenta el Ordenamiento Territorial (Ley 6 de 2006) 2. Cesión obligatoria de espacio público en nuevas urbanizaciones (Decreto Ejecutivo N° 150- 2020) 3. Contribución de Mejoras por Valorización (Ley 94 de 1973), Ver Nota	0,0	No	No
Paraguay	Sí	Sí	12	-	No	No
Perú	Sí	Sí	"PAT / PDU / Plan Maestro Captación de plusvalías Integración inmobiliaria Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS) Zonificación Inclusiva Clasificación del suelo"	2.872,0	Sí	No
República Dominicana	Sí	Sí	PRODT, PMOT, IDSU	0,0	Sí	Sí
Uruguay	Sí	Sí	Idem 2023	0,0	Sí	Sí

Nota metodológica

MS-1-02	Indica si la ordenación del territorio delimita zonas urbanas exclusivas para la construcción de viviendas sociales.
MS-1-03	Existencia de una política urbana que promueva la densificación sea en vías estructurantes como corredores de autobuses, estaciones de metro y/o tren urbano y en las principales vías de circulación de las ciudades, estableciendo nuevas disposiciones de altura, densidad, edificabilidad y superficie mínima, suelo creado.
MS-1-04	Enumera los instrumentos urbanísticos regulados, como el Plan Director; IPTU Progresivo en el tiempo; Expropiación con Pago de Bonos de Deuda Pública; Usucapión Especial de Bienes Urbanos; Derecho de Superficies; Derecho de Tanteo; Concesión del Derecho a Edificar; Estudio de Impacto Vecinal, Cuota Solidaria, entre otros.
MS-1-01	Suma de las superficies de los bancos públicos de suelo urbano aún no edificadas.
MS-1-05	Indica si existe una política para el uso de edificios públicos infrautilizados o vacíos (construidos o de tierra) para destinarlos a viviendas sociales (en cualquier formato —producción pública, privada o APP para venta, alquiler o concesión).
MS-1-06	Indica si existe una política de subsidio (o programa de vivienda subsidiada) diferenciada por ubicación intraurbana.

Tabla 20:
Mercado de suelo. Costos

Países	Precio medio por m ² de suelo de reciente desarrollo			Participación del costo del suelo en el desarrollo de viviendas	
	En zonas periféricas	En centralidades urbanas	En desarrollo de VIS	Desarrollo de VIS	Desarrollo de viviendas de nivel medio/medio alto
Periodicidad	Año de referencia				
Formato	\$	\$	\$	%	%
Código	MS-3-01	MS-3-02	MS-3-03	MS-3-04	MS-3-05
Argentina	2,18	2,40	-	0,0	18,7
Barbados	113,00	-	227,50	-	-
Brasil	-	-	-	10,0	20,0
Chile	278,73	1.146,78	119,46	10,0	18,0
Colombia	-	-	-	11,6	14,1
Costa Rica	279,26	458,15	97,07	20,0	40,0
Ecuador	-	-	-	-	-
El Salvador	-	-	-	-	11,4
Honduras	20,57	12,22	-	-	-
México	-	-	-	-	-
Panamá	801,80	1.670,00	374,00	30,0	6,0
Paraguay	-	-	-	-	-
Perú	33,42	119,92	33,42	15,0	30,0
República Dominicana	1.062,80	1.033,05	-	10,0	20,0
Uruguay	-	-	-	9,0	-

Nota metodológica

MS-3-01	Precios promedios del m ² registrados en los nuevos desarrollos de vivienda em zonas periféricas.
MS-3-02	Precios promedios registrados en los nuevos desarrollos de vivienda en centralidades urbanas.
MS-3-03	Precios promedios registrados en los nuevos desarrollos de vivienda VIS.
MS-3-04	Participación (%) promedio del precio del suelo en el valor general de ventas en desarrollo para VIS (vivienda de interés social).
MS-3-05	Participación (%) promedio del precio del suelo en el valor general de ventas en desarrollo para los demás segmentos (non VIS).

Tabla 21:
Estadísticas de producción de vivienda
(parte 1)

Países	Permisos para construcción	Producción de vivienda iniciada	Producción de vivienda concluida	Inversión en vivienda (Formación Bruta de Capital Fijo)	Volumen de recursos \$ invertido en la producción de Vivienda
Periodicidad	Anual			Final del período	
Formato	Miles	Miles	Miles	%	Millones \$
Código	MV-2-01	MV-2-02	MV-2-03	MA-1-07	PV-2-04
Argentina	54,6	-	-	5,9	-
Barbados	0,5	0,5	0,4	-	-
Brasil	77.963,0	151,5	96,6	7,5	142.426,63
Chile	86,0	-	-	4,7	15.735,09
Colombia	170,5	171,6	191,9	3,3	7.687,29
Costa Rica	23,0	-	-	0,9	1,49
Ecuador	21,7	32,2	41,2	2,5	1.324,92
El Salvador	212,0	40,0	43,0	4,0	1.804,65
Honduras	1.923,0	8.623,0	15.000,0	-	191,02
México	178,6	152,7	128,1	5,3	22.513,98
Panamá	4,2	4,5	4,8	0,8	652,80
Paraguay	-	-	-	-	-
Perú	52,5	70,0	-	2,0	4.349,43
República Dominicana	31,4	3,4	4,3	18,1	991,52
Uruguay	-	2,1	-	4,3	-

Nota metodológica

MV-2-01	Licencias de construcción emitidas durante el año para viviendas nuevas.
MV-2-02	Número de construcciones de unidades residenciales iniciadas en el año.
MV-2-03	Número de viviendas con producción terminada en el año/Permisos de ocupación expedidos en el año.
MA-1-07	Inversión fija bruta en vivienda: operación del Sistema de Cuentas Nacionales (SCN) que registra la expansión de la capacidad productiva futura de una economía a través de inversiones actuales en activos fijos, es decir, bienes producidos capaces de ser utilizados de forma repetida y continua en otros procesos productivos.
PV-2-04	Volumen de recursos invertidos en la producción formal de viviendas (todos los segmentos) en el año.

Tabla 21:
Estadísticas de producción de vivienda
(parte 2)

Países	Costo promedio/m² de construcción estándar	Tasa de variación del índice de precios de la construcción	Plazo (días) para obtener licencia de construcción residencial	Producción Vivienda de Interés Social (VIS): Pública	Producción Vivienda de Interés Social (VIS): Privada	Producción Vivienda de Interés Social (VIS): PPPs	Producción Vivienda de Interés Social (VIS): Asociaciones de Vivienda	Producción Vivienda de Interés Social (VIS): Familias (producción propia), formal o non
Periodicidad	Anual							
Formato	\$	%	#	#	#	#	#	#
Código	PV-2-01	PV-2-02	PV-2-03	PV-1-01	PV-1-02	PV-1-03	PV-1-04	PV-1-05
Argentina	1.075,88	187,0	-	-	N/A	N/A	N/A	N/A
Barbados	320,00	16,0	30	159	-	-	N/A	-
Brasil	395,09	6,2	87	3	2	5	4	1
Chile	-	6,5	216	1	2	5	3	4
Colombia	-	4,0	45	4	1	5	3	2
Costa Rica	429,87	-4,8	47	1	3	2	4	5
Ecuador	385,80	2,1	5	1	2	5	3	4
El Salvador	503,41	-	350	2	4	N/A	1	3
Honduras	29,32	0,3	15	1	1	4	-	-
México	796,51	8,6	145	2	1	5	4	3
Panamá	568,44	3,6	45	2	1	N/A	4	3
Paraguay	485,82	1,2	30	15.841	-	0	-	-
Perú	413,06	0,2	-	3	2	0	0	1
República Dominicana	1.024,09	3,3	86	3	2	4	5	5
Uruguay	1.655,74	4,0	110	4	2	N/A	3	1

Nota metodológica

PV-2-01	Costo promedio del m² de construcción para propiedad residencial de nivel estándar medio –nacional.
PV-2-02	Tasa de Variación (Rate of Change) en relación al año anterior del Índice de Precios de la Construcción Civil. Registrar el índice utilizado en la nota.
PV-2-03	Número de días, en promedio, para obtener un permiso de construcción residencial. La referencia aquí es la ciudad más poblada.
PV-1-01	Participación de la producción pública directa en la producción de vivienda en el segmento clasificado como (de) interés social —según parámetros de ingreso y/o valor de la propiedad establecidos en el país: Producción patrocinada por una entidad pública de cualquier nivel federativo: sea la que sigue siendo propiedad del Estado (alquiler o concesión), o para venta o arrendamiento en el ámbito de programas de vivienda.
PV-1-02	Participación de la producción privada (desarrolladores) en la producción de Vivienda en el segmento clasificado como (de) interés social según parámetros de ingreso y/o valor de la propiedad establecidos en el país. Producción por fondos de inversión privados, por constructores y desarrolladores para alquiler, leasing o venta en el mercado.
PV-1-03	Participación de la producción de Asociaciones Público Privadas en la Producción de Vivienda en el segmento clasificado como (de) interés social según parámetros de ingreso y/o valor de la propiedad establecidos en el país.
PV-1-04	Participación de instituciones sin fines de lucro —como cooperativas y condominios de vivienda, asociaciones de vivienda, ONGs— en la producción de Vivienda en el segmento clasificado como (de) interés social (según parámetros de ingreso y/o valor de la propiedad establecidos en el país).
PV-1-05	Participación de las propias familias del segmento clasificado como (de) interés social - de manera integral o incremental, formal o informal - en la producción de sus viviendas.

Tabla 22:
Política de vivienda e inversión pública

Países	Política de vivienda actual/vigente	Plan de vivienda actual/ vigente	Inversión pública en vivienda			Volumen de subsidios de origen público y presupuestario
			Inversión pública en vivienda	Participación de la inversión en vivienda en la inversión pública total	Inversión pública en vivienda sobre el PIB	
Periodicidad			Año de referencia			Año
Formato	Sí o No		\$ millón	%	%	\$ millón
Código	MA-3-01	MA-3-02	MA-3-03	MA-3-04	indicador de cruce	SA-4-01
Argentina	No	No	109,75	4,2	0,02	-
Barbados	Sí	-	-	-	-	-
Brasil	Sí	No	17.082,23	2,6	0,78	1.831,14
Chile	Sí	Sí	3.510,80	31,8	1,06	3.078,64
Colombia	Sí	Sí	1.317,22	7,0	0,31	844,59
Costa Rica	Sí	Sí	279,57	9,8	0,30	208,52
Ecuador	Sí	Sí	254,37	15,0	0,20	223
El Salvador	Sí	Sí	11,21	0,1	0,03	-
Honduras	No	No	40,32	0,6	0,11	-
México	Sí	Sí	33.298,25	0,1	1,73	4.313,46
Panamá	No	No	238,12	2,4	0,28	128,7
Paraguay	Sí	Sí	103,61	2,6	0,33	88,42
Perú	Sí	No	432,30	0,7	0,15	335,78
República Dominicana	Sí	Sí	432,89	19,2	0,33	-
Uruguay	Sí	Sí	330,87	24,5	0,41	66,4

Nota metodológica

MA-3-01	Indica la existencia de una política de vivienda válida. Nota: no confundir Política con Programas de Vivienda.
MA-3-02	Indica la existencia de un Plan de Vivienda vigente, con planificación para establecer estrategias, acciones y metas con el fin de alcanzar los objetivos establecidos en la política. Nota: no confundir con Programa de Vivienda.
MA-3-03	Suma de todas las inversiones públicas -administración central/federal y entidades federativas- en vivienda (subsidios directos e indirectos, producción de vivienda, urbanización de asentamientos precarios, exenciones y reducciones de impuestos, etc.).
MA-3-04	Corresponde al porcentaje de gastos com vivienda en relación al total de gastos de inversión e inversión financiera, que conforman el presupuesto público nacional.

Tabla 23:
Dimensión fiscal. Impuestos y tarifas
(parte 1)

Países	Impuestos y tarifas asociados con propiedades residenciales		
	Impuesto territorial promedio	Impuesto territorial progresivo en el tiempo	Impuesto de transferencia de propiedad
Periodicidad	Municipio más poblado, año de referencia		
Formato	%	%	%
Código	DF-1-01	DF-1-02	DF-1-04
Argentina	0,9	N/A	3,5
Barbados	-	N/A	Tasa de registro de la propiedad para inscribir un instrumento que efectúe una transacción (p. ej., una transmisión de propiedad), según el Cap. 229A Fifth Schedule: BBD 20 (≤BBD 20k), BBD 40 (≤BBD 50k), BBD 70 (≤BBD 80k), BBD 100 (≤BBD 100k), BBD 150 (≤BBD 200k), BBD 250 (≤BBD 500k), BBD 300 (>BBD 500k)
Brasil	1	15	1,02
Chile	0,893	2,46	0,2
Colombia	0,55 - 1,23	-	1,67 a 2,2
Costa Rica	0,25	0,25	1,25
Ecuador	0,25 - 0,5	1	0,13 - 9,0
El Salvador	-	N/A	1
Honduras	Inmuebles urbanos: HLN 3,50 por cada mil lempiras (HLN 3,50/mil) del valor catastral. Inmuebles rurales: HLN 2,50 por cada mil lempiras (HLN 2,50/mil) del valor catastral.	Tasa aplicada: El impuesto se calcula aplicando una tarifa de HLN 3,50 por cada mil lempiras (HLN 3,50/mil) al valor catastral de los bienes inmuebles urbanos	Tasas de Registro para Compra y Venta de Propiedades Residenciales Tasa base registral: HLN 200,00 Valor del inmueble hasta HLN 1.000,00: Se paga únicamente la tasa
México	0,22	N/A	-
Panamá	0 a 1	0	USD 3,00 a 5,00 por cada USD 1000 de valor dependiendo del trámite. Ver Nota.
Paraguay	1	De 20 % a 5 %, escalando progresivamente de acuerdo al tiempo en estado baldío	Entre 0,75 y 2
Perú	0,6	Hasta 100 del impuesto predial	La tasa de inscripción se calcula sobre el valor del inmueble: hasta PEN 35.000 es (valor × 1,5) ÷ 1000, y si supera PEN 35.000 es (valor × 3) ÷ 1000. A ello se suma una tasa fija de calificación entre PEN 34 y PEN 43,30.
República Dominicana	1	0,5	3
Uruguay	0,51	Tasas que van desde 0,18 a 1,8	\$ 2530

Nota metodológica

DF-1-01	Impuesto sobre la propiedad territorial/urbana, sobre la propiedad inmobiliaria del municipio más poblado: Tasa aplicada al valor gravado del inmueble como impuesto territorial/inmueble urbano.
DF-1-02	Impuesto sobre la propiedad territorial/urbana, sobre la propiedad inmobiliaria del municipio más poblado: Sanción fiscal para los casos en que no exista construcción o utilización del inmueble urbano, sujeta a una tasa progresiva en el tiempo.
DF-1-04	Honorarios de registro de inmuebles cobrados por las oficinas de registro de la propiedad: Tasa de registro para la compra y venta de propiedades residenciales que cobran las oficinas de registro de la propiedad.

Tabla 23:
Dimensión fiscal. Impuestos y tarifas
(parte 2)

Países	Impuestos y tarifas asociados con propiedades residenciales				
	Tasa de registro notarial de compra y venta	Tasa de registro notarial de desarrollo inmobiliario	Impuesto a las ganancias inmobiliarias	Impuesto sobre la renta de alquiler	Otros
Periodicidad	Año de referencia				
Formato	%	%	%	%	%
Código	DF-1-05	DF-1-03	DF-1-06	DF-1-07	DF-1-08
Argentina	0	15 % de la diferencia en el valor de compra y venta, si el inmueble fue originalmente adquirido después de 31.12.2017.	15 %, solo al momento de realizar la venta.	Variable	-
Barbados	La tasa de solicitud de planificación para viviendas residenciales (no bienes muebles) suele ser de BBD 0,15 por metro cuadrado de superficie construida.	Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Inmuebles (ITB): 2,5 % del valor transferido. Se aplica una exención a los primeros \$150.000 para bienes inmuebles; se aplican otros umbrales para acciones/terrenos, según lo establecido en el Capítulo 84A.	-	Los ingresos por alquiler de viviendas tributan a un tipo fijo especial del 15 %.	Stamp Duty Honorarios de agentes inmobiliarios
Brasil	0,34	3	15	7,5	4
Chile	1,5	0	0 a 40	0 a 40	19
Colombia	0,54	Hasta 1,206 %	15	NA	2,67
Costa Rica	1,25	1,5	15	12,75	0
Ecuador	0,14 -14,0	10	10	10	5-35
El Salvador	1	3	10	-	-
Honduras	Tasa base registral: HLN 200,00 Valor del inmueble hasta HLN 1.000,00: Se paga únicamente la tasa	1,5	Ganancia de Capital en Honduras, aplicable a las ganancias inmobiliarias en 2024, es un Impuesto Único cuya tasa es 10 % sobre la ganancia neta.	Los ingresos obtenidos por concepto de alquiler de propiedades están sujetos al Impuesto sobre la Renta.	
México	-	Variable	1,92 - 35	1,92 - 35	-
Panamá	Varía, es USD 10,00 por finca y USD 5,00 para las viviendas de interés social.	2	10 o 3	0 a 25	0
Paraguay	0,8 - 0,3	5	8	8	-
Perú	Tasa de calificación Aproximadamente PEN 34 – PEN 43,30 Tasa de inscripción Hasta PEN 35.000 => 0,15 % del valor. Más de PEN 35.000 => 0,30 % del valor	La tasa es del 3 % del precio del inmueble	5	Se paga el 5 % sobre el monto del alquiler mensual pactado (ingreso bruto).	-
República Dominicana	0	3	3	18	No
Uruguay	\$2530	2	12	10,5	Impuesto a Primaria 0,15 % a 0,30 %. El Impuesto al Patrimonio es el 0,1 %

Nota metodológica

DF-1-05	Honorarios de registro de inmuebles cobrados por las oficinas de registro de la propiedad: Tasa de registro para la compra y venta de propiedades residenciales que cobran las oficinas de registro de la propiedad
DF-1-03	Tasa de impuesto sobre la transmisión de bienes inmuebles o inter vivos.
DF-1-06	Impuesto sobre las ganancias de capital (diferencia entre el precio de compra de la propiedad y el valor de venta) cuando se vende la propiedad.
DF-1-07	Impuestos sobre los ingresos recibidos del alquiler por el propietario.
DF-1-08	Otros impuestos que gravan las propiedades de acuerdo con la legislación local.

Tabla 24:
Dimensión fiscal. Exenciones y deducciones

Países	Deducciones y/o exenciones para familias			Deducciones para desarrolladores	Deducciones para inversores	Totales de Deducciones o Exenciones		
	Impuesto predial urbano	Deducción del pago de intereses de la hipoteca (reglamentación y valor)		Impuestos sobre la producción de viviendas	Rentabilidad de los valores inmobiliarios	Vivienda m general	Enfocado VIS	
Periodicidad	Año de referencia							
Formato	Sí o No		%	Sí o No		\$ millón	\$ millón	
Código	DF-2-01	DF-2-02	DF-2-04	DF-2-03		DF-2-05	DF-2-06	DF-2-07
Argentina	No	Sí	No	No existe el dato de proporción de nuevos contratos, pero en 2024 hubo 15.488 personas que dedujeron sus intereses del impuesto a las ganancias.		Sí	-	-
Barbados	No	Sí	No	N/A		No	-	-
Brasil	Sí	-	Sí	N/A		Sí	-	-
Chile	Sí	Sí	Sí	-		No	1.025,64	-
Colombia	Sí	Sí	Sí	Hasta 1.200 UVT		Sí	-	-
Costa Rica	Sí	Sí	Sí	100		Sí	0,01	0,01
Ecuador	Sí	Sí	Sí	31,26		No	7.218,00	-
El Salvador	No	No	No	-		No	-	-
Honduras	Sí	Sí	Sí	La deducción de los intereses hipotecarios se aplica sobre la renta bruta del contribuyente.		-	-	-
México	Sí	Sí	Sí	<750.000,00		Sí	10.487,62	-
Panamá	Sí	Sí	No	0		Sí	0,00	0,00
Paraguay	Sí	Sí	Sí	No existe deducibilidad sobre el pago de intereses de la hipoteca		Sí	-	-
Peru	Sí	No	No	No existe deducción		No	-	-
República Dominicana	Sí	Sí	Sí	-		Sí	-	-
Uruguay	Sí	Sí	Sí	-		Sí	444,48	77,04

Nota metodológica

DF-2-01	Indica la existencia de una deducción o exención para determinadas clases de propietarios.
DF-2-02	Indica la deducción o exención reglamentaria del impuesto sobre la renta sobre el pago de intereses de créditos hipotecarios para vivienda: identifica si este tipo de deducción está previsto en la normativa.
DF-2-04	Indica la deducción o exención fiscal o la existencia de regímenes fiscales especiales sobre la actividad de construcción de viviendas.
DF-2-03	Proporción de nuevos contratos de crédito hipotecario en el año que se benefician de estas deducciones del pago de intereses de la hipoteca para familias propietarias (por año).
DF-2-05	Indica la existencia de deducción o exención del impuesto sobre la rentabilidad de las inversiones en bonos/valores (RMBS, FII, Bonos, Obligaciones) respaldados por créditos hipotecarios para vivienda.
DF-2-06	Cuantifica las deducciones/exenciones concedidas en el ejercicio: estimación de importes no recaudados en impuestos relacionados con hipotecas y inmuebles residenciales.
DF-2-07	Cuantifica las deducciones/exenciones concedidas en el ejercicio: estimación de importes no recaudados en impuestos relacionados con hipotecas y inmuebles residenciales exclusivamente del segmento VIS.

Tabla 25:
Sostenibilidad
(parte 1)

Países	Infraestructura del parque de viviendas urbanas				Producción de viviendas certificadas	Reglamentación nacional		
	Viviendas con energía eléctrica	Viviendas con agua	Viviendas con saneamiento	Viviendas sin baño exclusivo		Hipotecas residenciales verdes	RMBS verdes	Bonos verdes
Periodicidad	Encuesta o censo más reciente				Año de referencia			
Formato	%	%	%	%	Sí o No			
Código	DS-1-01	DS-1-02	DS-1-03	DS-1-04	DS-2-01	DS-2-02	DS-2-03	DS-2-04
Argentina	100,0	93,0	69,3	0,8	Sí	No	No	No
Barbados	100,0	99,0	99,0	1,0	-	-	-	-
Brasil	99,9	86,3	71,4	1,7	Sí	-	No	-
Chile	99,7	98,4	99,3	0,3	Sí	No	No	No
Colombia	98,9	90,1	76,2	0,2	Sí	Sí	No	No
Costa Rica	99,0	99,0	98,0	2,0	Sí	-	-	-
Ecuador	97,0	75,6	82,2	30,3	Sí	Sí	Sí	Sí
El Salvador	95,6	98,6	96,9	9,6	Sí	No	No	No
Honduras	90,7	93,7	93,2	-	Sí	Sí	-	-
México	99,7	80,6	74,5	1,1	Sí	Sí	Sí	Sí
Panamá	99,3	79,7	58,0	3,6	Sí	No	No	No
Paraguay	98,6	91,9	90,8	0,5	Sí	No	Sí	-
Perú	92,6	83,5	79,9	8,0	Sí	No	No	No
República Dominicana	99,5	90,4	95,9	0,2	Sí	Sí	No	No
Uruguay	99,7	95,8	63,5	0,2	No	No	No	No

Nota metodológica

DS-1-01	Indica el porcentaje del parque de viviendas urbanas con servicio de electricidad.
DS-1-02	Indica el porcentaje de hogares con suministro adecuado de agua (fuente considerada adecuada y sin intermitencia en el suministro).
DS-1-03	Indica el porcentaje del stock de hogares urbanos con drenaje sanitario adecuado.
DS-1-04	Número de hogares urbanos sin baño.
DS-2-01	¿Se utilizan certificaciones -nacionales o internacionales, públicas o privadas- en la construcción de viviendas?
DS-2-02	Hipoteca que financia (producción, mejora o adquisición) vivienda que cumple con el estándar mínimo exigido para ser clasificada como "verde". Existencia de regulación nacional que defina los parámetros para clasificar y realizar transacciones como "verdes": Reglamento para clasificar las hipotecas de vivienda como verdes.
DS-2-03	Existencia de regulación nacional que defina los parámetros para clasificar bursatilizaciones como "verdes".
DS-2-04	Existencia de regulación nacional que defina los parámetros para clasificar y realizar transacciones como "verdes": Reglamento para clasificar como verdes los bonos cubiertos de vivienda.

Tabla 25:
Sostenibilidad
(parte 2)

Países	Fondeo e incentivos		Cantidad de hipotecas otorgadas clasificadas como verdes
	Fondeo dedicado para vivienda verde	Incentivos para viviendas verdes	
Periodicidad	Año de referencia		
Formato	Sí o No	txt	N.º
Código	DS-2-05	DS-2-06	DS-2-08
Argentina	No	No	N/A
Barbados	-	N/A	N/A
Brasil	-	Sí	-
Chile	No	Tasas reducidas. Práctica muy incipiente y acotada.	-
Colombia	-	Menores tasas de interés	-
Costa Rica	Sí	Tasas de interés, reducción en gastos formalización, plazos amplios, 95 % de financiamiento	-
Ecuador	Sí	Tasas de Interés	36
El Salvador	No	1. Incentivos formativos: Acompañamiento técnico para implementación de la guía HAUS 2. Procedimientos simplificados y reducción de tarifa por tramites de hasta 20 % 3. Incentivos sociales	-
Honduras	Sí	-	-
México	Sí	Exención de costos y comisiones Tasas preferenciales (9,88 %–10,28 %) Cofinanciamiento hasta 95 % + 100 % ecotecnologías Prepago con aportaciones patronales Asesoría y asistencia técnica Beneficios: ventas ágiles, mayor valor, menor costo	-
Panamá	No	N/A	0
Paraguay	No	-	-
Perú	Sí	Existen incentivos tanto desde el Estado (subsidios, financiamiento social, y apoyo internacional), como desde la banca privada (con bonos, descuentos e innovaciones financieras) para promover las hipotecas verdes.	6.170
República Dominicana	No	-	-
Uruguay	No	N/A	N/A

Nota metodológica

DS-2-05	Indica si existe una fuente de financiación dedicada a la originación de hipotecas verdes, puede ser en un fondo o agente específico.
DS-2-06	Identifica los incentivos existentes, de carácter público o privado, vinculados a la emisión o adquisición de estos créditos/ títulos.
DS-2-08	Número de hipotecas clasificadas como verdes originadas en el año.

An aerial photograph of a sprawling urban landscape. A multi-lane highway runs vertically through the center of the image, flanked by green trees and landscaped areas. On either side of the highway, there are dense residential neighborhoods with a mix of low-rise houses and mid-rise apartment buildings. The city extends far into the background, showing a vast expanse of built-up area under a clear sky.

4. Mirando hacia adelante

Desafíos y oportunidades para el desarrollo del sector de vivienda

La recopilación de datos y el proceso de producción de los informes de los países revelan los desafíos y oportunidades del sector de vivienda de cada uno de 15 países que integran este Anuario. El objetivo aquí es identificar las cuestiones comunes y señalar los principales cuellos de botella en la región, así como las posibilidades y coyunturas que se presentan. Esta síntesis permite orientar

iniciativas de cooperación regional, así como el diseño de políticas públicas que deben ser cada vez más inclusivas, sostenibles y efectivas.

A continuación, se presentan las conclusiones de cada bloque, clasificadas jerárquicamente como principales, complementarias y adicionales.

Desafíos	Descripción
Principales	Los mecanismos de financiamiento poco inclusivos y subsidios vinculados a hipotecas poco focalizados, en un contexto de alta informalidad laboral, mantienen muchos hogares sin acceso a créditos para vivienda. El encarecimiento del suelo urbano, combinado con los altos costos de construcción, presionan los precios ampliando la distancia con los ingresos. Estos factores constituyen los principales desafíos y causas del deterioro de la asequibilidad.
Complementarios	La expansión de los asentamientos informales, la falta de titulación y seguridad de tenencia y el elevado déficit de vivienda —tanto cuantitativo como cualitativo— requieren políticas de suelo integradas y planificación urbana efectiva. La débil coordinación institucional y la insuficiencia de información dificultan la gestión y el diseño de políticas basadas en evidencia para afrontar esta situación.
Adicionales	La vulnerabilidad fiscal para financiar programas de vivienda restringe la capacidad del Estado para atender las necesidades de los hogares de bajos ingresos y responder adecuadamente a los impactos climáticos y urbanos.
Oportunidades	Descripción
Principales	La diversificación de las fuentes de financiamiento y el desarrollo de nuevos instrumentos financieros inclusivos con la participación del sector privado, el uso de datos y el empleo de nuevas tecnologías representan una oportunidad clave para ampliar el acceso a la vivienda, especialmente para hogares con ingresos informales.
Complementarios	El fortalecimiento de la gestión del suelo y del planeamiento urbano integrado, así como la optimización de tiempos y costos de permisos representan oportunidades para estimular la producción de vivienda, contribuyendo a la asequibilidad. La digitalización y el acceso a datos robustos pueden apoyar una gestión más eficiente y transparente.
Adicionales	La modernización de las políticas públicas de vivienda, incluyendo un énfasis en el alquiler, y la incorporación de criterios de sostenibilidad y eficiencia energética ofrecen una oportunidad para avanzar hacia un parque habitacional más asequible, resiliente, equitativo y ambientalmente responsable.

El acceso a la vivienda asequible en la región sigue, como se observó en la edición anterior, limitado por la escasez de opciones de financiamiento inclusivo; la alta informalidad laboral y urbana; y los costos crecientes del suelo y de la construcción. Estos factores combinados generan barreras que restringen la oferta de vivienda para los hogares de menores ingresos y profundizan la exclusión habitacional.

Al mismo tiempo, existen amplias oportunidades para transformar el sector. La diversificación de mecanismos de crédito —incluyendo productos adaptados a ingresos informales, esquemas de alquiler con opción de compra y financiamiento mixto— pueden aumentar de manera significativa el acceso a la vivienda. La planificación urbana y la gestión y regulación del

suelo son vehículos mediante los que se pueden reducir costos, aumentar la eficiencia y fortalecer la equidad territorial.

Aunque los desafíos de orden estructural —como las condiciones macroeconómicas, la dinámica del empleo y la expansión urbana— no dependen completamente de la política de vivienda, el margen de acción dentro del propio sector es considerable. Optimizar la cadena de producción de vivienda; mejorar la focalización de subsidios; fortalecer la generación de información y coordinación institucional; y tornar los mecanismos de financiación más alineados hacia las condiciones socioeconómicas de los hogares son pasos posibles para mejorar la asequibilidad, incrementar la oferta de viviendas, confrontar la informalidad, y avanzar hacia ciudades más inclusivas y sostenibles en la región.

Estudios de caso

Enfrentar los desafíos económicos y sociales que comparten los países de la región exige mirar más allá de las fronteras y compartir experiencias. El propósito de esta sección es presentar casos de transformación habitacional en América Latina y el Caribe, destacando los aprendizajes surgidos desde la práctica y que contribuyan al diseño de políticas de vivienda más inclusivas, resilientes y sostenibles en la región.

Los tres estudios de caso que se presentan a continuación evidencian la vitalidad y diversidad de las experiencias regionales orientadas a garantizar el derecho a una vivienda adecuada. En contextos marcados por la desigualdad urbana, la informalidad y los desafíos de sostenibilidad, los casos de Argentina, El Salvador y Honduras muestran que la innovación en vivienda no surge únicamente de la tecnología o el financiamiento, sino de la capacidad institucional y comunitaria de construir soluciones integrales.

En Buenos Aires (Argentina), los procesos de reurbanización integrada en Barrio 20, Rodrigo Bueno y Playón de Chacarita representan una política de inclusión urbana, mediante planificación participativa, marcos normativos específicos y coordinación interinstitucional, combinando infraestructura, vivienda, seguridad jurídica y desarrollo social.

En San Salvador (El Salvador), un caso que busca analizar la continuidad de la propuesta de cooperativa para poblaciones de bajos ingresos, reinterpretando los modelos de organización colectiva para producción social del hábitat y renovando el parque habitacional existente en suelo bien ubicado: el modelo de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (CVAM). Basado en la propiedad colectiva del suelo, la ayuda mutua y la autogestión, el modelo ha permitido transformar antiguos mesones del centro histórico en comunidades cooperativas consolidadas, generando viviendas dignas para sectores históricamente excluidos.

Por su parte, en Honduras, el Proyecto de Vivienda Solidaria del Programa de Vivienda y Asentamientos Humanos (PVAH) introduce la autoconstrucción asistida y gestión solidaria de recursos a través de Cajas Rurales y Comités de Vivienda. Combinando asistencia técnica, participación comunitaria y liderazgo femenino, se plantea una vía de replicabilidad hacia zonas urbanas.

Estos tres casos, distintos en contexto, escala y enfoque, comparten un núcleo común: la vivienda digna y asequible y la integración urbana como motores de cohesión social y desarrollo sostenible.

Innovación en Autoconstrucción Asistida en Honduras

Por Luis Maier¹ y Claudia Bueso²

Antecedentes y problemática

En Honduras, el déficit habitacional continúa siendo uno de los principales retos sociales y del desarrollo urbano del país. Según estimaciones del sector, más de 1,6 millones de hogares. Esta condición se manifiesta con mayor crudeza en los sectores rurales y los cinturones de pobreza de las ciudades y áreas metropolitanas, donde las familias viven en condiciones de hacinamiento, con materiales precarios, sin acceso adecuado a servicios básicos y, en muchos casos, en tierras ocupadas sin seguridad de tenencia.

El Censo del Observatorio de Desarrollo Social (C-ODS)³ identificó que gran parte de las aldeas priorizadas para la intervención del Estado se encuentran en condición de pobreza y pobreza extrema. Estas viviendas están construidas con materiales de baja durabilidad (lámina, bahareque deteriorado, plásticos, materiales de desecho, etc.), tienen además pisos de tierra, techos en mal estado y no cuentan con servicios formales de agua potable, saneamiento ni electricidad. Esta precariedad limita gravemente el derecho de las familias a habitar un espacio seguro y saludable, al tiempo que perpetúa ciclos de pobreza, vulnerabilidad y exclusión social.

Históricamente, las políticas y el marco legal habitacional en Honduras han constituido propuestas fragmentadas, con intervenciones aisladas, asistencialistas y con poca sostenibilidad en el tiempo. El hecho de que las familias en pobreza no son consideradas “sujetos bancables” por el sistema financiero formal, ha marginado a millones de hogares de la posibilidad de acceder a soluciones habitacionales dignas.

Como respuesta a este desafío, el Gobierno de Honduras creó en 2022, el Programa de Vivienda y Asentamientos Humanos (PVAH) mediante el Decreto Ejecutivo PCM-005-2022, como el ente rector del sector vivienda. En 2023, como parte de una alianza estratégica con el programa gubernamental Programa Red Solidaria, se implementó el Proyecto de Vivienda Solidaria, un piloto innovador basado en la autoconstrucción asistida. Este modelo atiende el déficit habitacional mediante la construcción y mejoramiento de viviendas, al tiempo que fortalece las capacidades comunitarias, impulsando la organización social y mecanismos de financiamiento solidario sostenibles, con intervenciones en las aldeas priorizadas en pobreza y pobreza extrema del Observatorio de Desarrollo Social (ODS).

El reto a enfrentar es ambicioso: ¿cómo transformar viviendas precarias e informales en soluciones habitacionales seguras y sostenibles en comunidades rurales y de alta vulnerabilidad, con recursos limitados y sin acceso a mecanismos financieros tradicionales?

Proyecto de Vivienda Solidaria

El Proyecto de Vivienda Solidaria se diseñó bajo la metodología de autoconstrucción asistida, construyendo viviendas nuevas o realizando mejoramientos en carácter de donación. Su enfoque combina tres elementos clave: la transferencia de recursos públicos no retornables por parte del Estado, la asistencia técnica especializada —constructiva y de rendición de cuentas— y la gestión comunitaria organizada.

¹ Arquitecto, director de Urbanismo Municipal, Honduras.

² Arquitecta, asesora técnica, Programa de Vivienda y Asentamientos Humanos, Honduras.

³ Censo del Observatorio de Desarrollo Social (C-ODS), instrumento técnico del Observatorio de Desarrollo Social (ODS), adscrito a la Secretaría de Estado en el Despacho de Desarrollo Social (SEDESOL), creada mediante el Decreto Ejecutivo PCM-05-2022 (abril de 2022). El C-ODS registra y prioriza hogares y aldeas en condición de pobreza y pobreza extrema; en el marco del Proyecto de Vivienda Solidaria se utilizaron los datos de 2.007 aldeas priorizadas.

El PVAH transfiere recursos y acompaña a las Cajas Rurales de Ahorro y Crédito (CRAC), mientras que los Comités de Vivienda Rural (CVR), como estructuras comunitarias, dan seguimiento al proceso, velando por la priorización de viviendas, la administración transparente de los fondos, la compra de materiales y la contratación de mano de obra local. Este esquema cumple varias funciones a la vez:

- Optimiza los recursos financieros al reducir costos de intermediación.
- Dinamiza la economía local, ya que se prioriza la compra de materiales en comercios de la comunidad y la contratación de mano de obra local.
- Fomenta la corresponsabilidad de las familias beneficiarias, quienes participan activamente en el proceso y asumen compromisos colectivos.

Asegura transparencia gracias a los mecanismos de control social internos y calidad constructiva gracias a la supervisión técnica externa.⁴

Un aspecto esencial del modelo es la gestión solidaria de los recursos, que en la práctica funciona bajo principios similares a la propiedad colectiva. Los fondos que el PVAH transfiere a las CRAC no son administrados de manera individual, sino como un bien común sujeto a reglas colectivas, con el acompañamiento y supervisión de los CVR. La distribución del dinero se realiza de forma programada conforme al avance físico de las obras, mediante desembolsos que la Caja Rural administra en cuentas comunitarias autorizadas. Cada pago se ejecuta con base en actas de asamblea y en la verificación técnica del PVAH, garantizando transparencia y control social.

Los CVR actúan como espacios democráticos de toma de decisiones. En ellos se definen las prioridades de intervención, se da seguimiento a la ejecución de las obras y se garantizan prácticas de control social. Esto asegura que las familias beneficiarias no sean solo receptoras pasivas, sino protagonistas activas en todas las fases del proyecto, fortaleciendo el sentido de corresponsabilidad y apropiación comunitaria.

La organización comunitaria se estructura colectivamente: la Caja Rural es responsable de la administración financiera, la compra de materiales y el registro contable, mientras que el Comité de Vivienda coordina la priorización de familias, supervisa las actividades constructivas y rinde cuentas ante la comunidad. Ambas instancias trabajan de manera complementaria, manteniendo comunicación constante con el equipo

técnico del PVAH para validar avances, resolver imprevistos y asegurar el uso eficiente de los recursos.

La asistencia técnica del PVAH cumple un rol central dentro del Ciclo de Proyectos, la primera experiencia estatal que supervisa toda la cadena de producción habitacional: desde la identificación de necesidades hasta la ejecución y cierre de obras. Este acompañamiento especializado abarca el diseño, la estimación de cantidades y mano de obra, la gestión y seguimiento de los fondos, y la supervisión técnica por etapas para garantizar la calidad constructiva. El equipo técnico del PVAH, en conjunto con las CRAC y los CVR, brinda asesoría continua a las comunidades en la toma de decisiones, la administración de recursos y el cierre físico y financiero de las intervenciones. Este proceso integral no solo asegura la transparencia y sostenibilidad de los resultados, sino que también deja capacidades instaladas en las comunidades, fortaleciendo su autogestión y su autonomía para sostener y ampliar futuros procesos de mejora habitacional.

Finalmente, la innovación no es solo técnica y financiera, sino también social y de género. El proyecto fomenta la participación activa de las mujeres, quienes asumen roles protagónicos en la organización y gestión comunitaria. En sociedades rurales donde las mujeres suelen enfrentar barreras para participar en procesos de decisión, su inclusión en los CVR constituye un cambio positivo. Asimismo, los criterios de priorización en las intervenciones consideran a madres solteras, personas con discapacidad y adultos mayores, reconociendo su mayor vulnerabilidad.

Resultados alcanzados

Entre 2024 y 2025, el Proyecto de Vivienda Solidaria ha logrado resultados concretos y verificables:

- 53 viviendas nuevas construidas.
- 569 mejoramientos habitacionales ejecutados.
- 4.317 personas beneficiadas de forma directa (cifras en actualización).

Más allá de los números, los resultados cualitativos han sido notables. Las familias beneficiadas han mejorado su calidad de vida al acceder a viviendas más seguras, con mejores condiciones de salubridad y adaptadas a sus necesidades. Las mejoras en pisos, techos, paredes y saneamiento han reducido riesgos para la salud y aumentado la seguridad en los hogares. Las

⁴ El proceso incluye una unidad de supervisión como parte de las unidades del Ciclo de Proyectos que supervisa los proyectos y da luz verde para cada desembolso, y esto se determina por el seguimiento en sitio y aprobación de obras. Además, se cuenta con pruebas de cierre de obras por parte del acompañamiento técnico.

obras se ejecutan considerando las condiciones geográficas y climáticas, promoviendo materiales locales y técnicas apropiadas que facilitan su mantenimiento y durabilidad. De forma indirecta, esto fortalece la resiliencia comunitaria ante eventos climáticos y garantiza viviendas más dignas y sostenibles.

El modelo genera impactos en varios niveles:

- **Nivel comunitario:** ha fortalecido el tejido social al promover la organización, la solidaridad y la corresponsabilidad entre familias.
- **Nivel económico:** ha dinamizado la economía local mediante la contratación de mano de obra y el consumo en comercios locales.
- **Nivel institucional:** ha mostrado que el Estado puede trabajar de manera articulada y eficiente con las comunidades, construyendo confianza mutua.
- **Nivel de capacidades:** las personas beneficiarias han mostrado resultados positivos en el fortalecimiento de capacidades técnicas y en la gestión de fondos, lo que les permite mejorar sus viviendas y sostener procesos de autogestión más allá de la intervención inicial.

El Gobierno Central ha reconocido este proyecto como una buena práctica de política habitacional rural, al demostrar que la combinación de asistencia técnica, participación ciudadana y mecanismos de accesos financieros para la población son herramientas eficaces para garantizar el derecho a la vivienda. Además, ha manifestado su interés en fortalecer las Cajas Rurales como un mecanismo clave de sostenibilidad y autogestión comunitaria, reconociendo su papel estratégico en garantizar que las soluciones habitacionales se mantengan y se multipliquen en el tiempo, y que estas pueden también formar parte de las políticas públicas.

Además, se está iniciando un proceso de expansión hacia contextos urbanos a través del proyecto planificados dentro del PVAH con la apertura de Cajas Urbanas, lo que representa una evolución del modelo para atender las necesidades de familias que habitan en asentamientos informales en las ciudades.

Conclusiones y lecciones aprendidas

El Proyecto de Vivienda Solidaria constituye la primera experiencia en Honduras donde el Estado logra articular un ciclo completo de proyectos habitacionales bajo un modelo de producción social asistida de la vivienda.

Las principales lecciones aprendidas incluyen:

- La gestión solidaria de los recursos y la autogestión comunitaria son herramientas efectivas para reducir la exclusión financiera y permitir que familias no consideradas “sujetos bancables” accedan a soluciones habitacionales formales.
- La participación de las mujeres es esencial para garantizar equidad y sostenibilidad. Su liderazgo en los Comités de Vivienda ha fortalecido la cohesión social y diversificado la visión del proyecto.
- El modelo de Cajas Rurales muestra que la metodología es escalable, transportable y replicable en zonas urbanas informales (Cajas Urbanas) y como un potencial mecanismo participativo de gestión de recursos públicos para el acceso a vivienda, siempre que se cumplan condiciones como:
 - Priorización de áreas urbanas con mayor déficit habitacional.
 - Organización comunitaria formalizada en Cajas Urbanas y CVR.
 - Ampliación presupuestaria para atender a familias con ingresos menores al salario mínimo.
- Una lección clave del proceso es que la expansión del modelo hacia zonas urbanas debe articular la autogestión comunitaria con la regularización y titulación del suelo, a fin de garantizar la seguridad jurídica de las familias y la sostenibilidad de las intervenciones habitacionales.
- La articulación entre actores locales y nacionales, junto con la asistencia técnica continua, asegura sostenibilidad y confianza mutua.

En síntesis, el Proyecto de Vivienda Solidaria demuestra que la autoconstrucción asistida, basada en la gestión cooperativa y protagonismo de las mujeres, es una alternativa eficaz y replicable para transformar viviendas informales en soluciones habitacionales formales y sostenibles, tanto en áreas rurales como urbanas.

Asimismo, las CRAC, junto con los Comités de Vivienda y sus equivalentes urbanos en formación, constituyen un modelo innovador de gestión solidario de recursos públicos con alto potencial de escalabilidad. Continuar este tipo de proyectos resulta estratégico, pues representan una vía efectiva para ampliar el acceso a vivienda mediante mecanismos que combinan sostenibilidad comunitaria, fortalecimiento organizativo y un claro enfoque de equidad de género.

Procesos de reurbanización —en modelo integrado— en la Ciudad de Buenos Aires: Barrio 20, Rodrigo Bueno y Playón de Chacarita

Por Angeles Legisa, Lucila Steinberg y Carolina Zangoni

Histórico y contexto

En 2016, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires anunció una política pública sin precedentes, con un diseño innovador y participativo, que asumía el desafío de comenzar a transformar la realidad de los barrios populares. Los proyectos de integración socio urbana de Barrio 20, Rodrigo Bueno y Playón Chacarita tuvieron lugar en este marco, al tiempo que fueron el resultado de demandas históricas por el derecho a la ciudad y a mejores condiciones de vida por parte de sus habitantes.

No exenta de un contexto regional latinoamericano, donde el crecimiento acelerado de las ciudades y la pobreza urbana afecta a amplios sectores de la población, Buenos Aires es tanto el corazón de una gran metrópolis como un mosaico de hábitats diversos. Entre ellos, los barrios populares informales —en los que se incluyen los tres barrios mencionados—, reúnen una superficie de 398 hectáreas (casi el 2 % de la superficie de la ciudad) y se caracterizan por modalidades de urbanización por ocupación directa no planificada, informalidad dominial y urbanística, y un tejido urbano de trazado irregular y de alta densidad.

Soluciones innovadoras para la integración socio urbana

Los proyectos que se llevaron adelante, a partir de 2016, en el Barrio 20, Rodrigo Bueno y Playón Chacarita, contemplaron la construcción de viviendas nuevas; mejoramiento de las viviendas existentes; créditos para compra de vivienda; tendido de redes de infraestructura de servicios; apertura de calles; dotación de equipamiento y espacios verdes; regularización dominial y la organización consorcial; junto a otras acciones destinadas a la integración socio económica de las familias.

Para que esto fuera posible, la sanción de las respectivas leyes de reurbanización, zonificación e integración socio urbana de cada barrio (Leyes 5705/16, 5798/17 y 5799/17), redactadas participativamente junto a los vecinos y vecinas, fue un primer paso fundamental y contempló la afectación de los polígonos a este proceso.

La implementación, por su parte, requirió de una serie de instancias a través de las cuales el proceso iba modificando el proyecto y viceversa. El primer paso fue un censo de la población (2016) y un relevamiento socio espacial, consensuado con los habitantes de los barrios, que sirvió tanto de diagnóstico para el desarrollo de políticas públicas basadas en evidencia, como para establecer la población a la cual estarían destinadas las soluciones habitacionales. Posteriormente, se continuó con la realización de talleres y reuniones con las familias afectadas para, finalmente, dar lugar a la ejecu-

ción de la solución habitacional, que, de corresponder, podía tratarse del mejoramiento de las viviendas o la relocalización a vivienda nueva con créditos asequibles mediante el acompañamiento estatal. La adjudicación de soluciones habitacionales respondía a los criterios de prioridad consensuados con las familias y establecidos en la normativa que regulaba cada Proyecto Integral de Reurbanización.

El modelo de gestión implicó la articulación inter actoral, coordinada por el Instituto de Vivienda de la Ciudad, en diferentes niveles de complejidad: institucional entre áreas del organismo interviniente junto a otras dependencias y niveles de gobierno; barrial, por sectores y manzanas y al nivel de vivienda, involucrando a las familias afectadas en la redefinición de sus hogares.

En este sentido, los procesos tuvieron más de 4.000 instancias de participación ciudadana como mesas de gestión participativas, mesas técnicas, talleres y reuniones por manzana. Estas mesas de gestión, de carácter quincenal y establecidas por ley, involucraron a la totalidad del barrio, junto a organizaciones sociales, universidades, instituciones de defensa y otros actores gubernamentales en todo el ciclo de la política pública, constituyendo una verdadera fuente de integralidad, sostenibilidad y apropiación por parte de los vecinos y vecinas.

Otra de las cuestiones innovadoras fue el hecho de que, en los tres barrios, hubo una sinergia de esfuerzos y de coordinación multinivel. Esto se expresó también en términos de financiamiento, dando lugar a la intervención de fuentes tanto internas como externas (Banco de Desarrollo para América Latina y el Caribe, Agencia Francesa para el Desarrollo y el Ministerio de Ambiente Alemán, entre otras instituciones) en pos de un objetivo común.

Por último, cabe destacar la continuidad de estos procesos de integración socio urbana que, iniciados en 2016, lograron trascender cambios institucionales tanto gubernamentales como en las organizaciones e incluso sostener las líneas de trabajo en el marco de la pandemia mundial de COVID-19.

Resultados alcanzados: Más allá de la vivienda

Los procesos que se llevaron adelante en estos tres barrios, aún en curso, significaron un gran paso en materia de integración habitacional y mejora en las condiciones de vida de su población, que, de acuerdo al censo realizado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad en 2016, ascendía

a más de 33.000 personas. Se generaron más de 3.700 soluciones habitacionales definitivas, conformadas en un 79 % por unidades funcionales nuevas y en un 21 % por mejoramientos de vivienda existente, créditos de relocalización y locales comerciales. Asimismo, se avanzó en la construcción de servicios de infraestructura básica como redes de agua, cloaca, pluviales, tendido eléctrico, alumbrado público, cordón cuneta, veredas y pavimento. El 94 % de las soluciones habitacionales fueron escrituradas, otorgando seguridad jurídica a las familias, y se promovió la conformación de consorcios en los conjuntos habitacionales de vivienda nueva, alcanzando al 99 %, un aspecto clave para garantizar la autogestión de las familias residentes.

En cuanto a la integración de los barrios a la ciudad, la apertura de calles y pasajes, le otorgó a muchos vecinos y vecinas la posibilidad de contar con una dirección formal. A esto, y gracias a la articulación con distintas dependencias de gobierno, se sumaron espacios verdes y equipamiento: escuelas, centros de salud y empresas que se radicaron en los barrios. La integración habitacional estuvo acompañada por distintas acciones de integración socio económicas destinadas a generar mejores oportunidades laborales, educativas y de acceso a los servicios sanitarios.

Según el Informe técnico evaluación de medio término: Efectos de los proyectos de integración socio-urbana en materia de acceso a derechos sociales en barrios populares informales de la ciudad, el índice de privaciones estructurales multidimensionales (vivienda, acceso a servicios, educación, empleo y seguridad), diseñado con el objetivo de captar carencias relativas a los aspectos que configuran el marco de intervención de este proceso, 34 % de los hogares se encontraba en condiciones de privaciones previo a la intervención, registrando un descenso de casi 24 pp hacia mediados de 2023.

Aprendizajes y desafíos a futuro

Cada proceso es único, y aunque no hay recetas preestablecidas, algunos ingredientes resultan necesarios para que sus resultados prevalezcan en el tiempo y logren un cambio profundo en la ciudad: conocer el territorio y a su población, la convicción en el proyecto, la participación ciudadana y el trabajo en equipo.

Los casos de Barrio 20, Rodrigo Bueno y Playón Chacarita constituyen un avance sustantivo en la implementación de políticas públicas orientadas a la integración socio urbana. La construcción de viviendas nuevas, la mejora de

la infraestructura y el acceso formal a los servicios básicos permitieron mejorar las condiciones de vida de las familias y significaron un gran paso en términos de garantizar el derecho a la ciudad. Estos resultados dan cuenta de la capacidad del Estado para desarrollar intervenciones de alta complejidad técnica y social, consolidando aprendizajes institucionales y metodológicos que fortalecen la gestión pública y sientan las bases para nuevas etapas de intervención.

En perspectiva, la experiencia acumulada evidencia la importancia de los instrumentos de planificación participativa y la articulación interinstitucional como pilares de la sostenibilidad de los procesos. La coordinación entre múltiples actores permitió avanzar hacia estándares de gestión más homogéneos en toda la ciudad. Aunque persisten desafíos vinculados a la adecuación normativa y dominial; los tiempos de ejecución; y la consolidación de capacidades locales, los resultados obtenidos reflejan un camino de mejora continua que amplía las posibilidades de replicabilidad en otros barrios. Más aun, también se fomenta la retroalimentación de prácticas entre los distintos barrios, por lo que los encuentros con otros casos, resulta clave para inspirar, conocer y eventualmente implementar esas experiencias en otros territorios.

Intervención del modelo cooperativista de vivienda por ayuda mutua en mesones del Centro Histórico de San Salvador

Por Edgar Alexander Renderos Pineda

Contexto/antecedentes y descripción del problema/desafío

El Centro Histórico de San Salvador (CHSS), se representa como el núcleo funcional y simbólico del Distrito de San Salvador y por tanto del Área Metropolitana de San Salvador (AMSS). Sobre él confluyen dinámicas urbanas, culturales y económicas en un contexto de historia y patrimonio edificado cuya expansión de la década de los 30s permitió la incorporación de edificios gubernamentales y centros financieros importantes. Además, los varios procesos de renovación que se detuvieron durante la década de los 70s y 80s, debido al conflicto armado interno en El Salvador; esta situación llevó a su degradación paulatina, la subutilización de sus espacios y el decrecimiento gradual de su uso habitacional formal, dando paso con más fuerza a las tipologías habitacionales informales.

Dentro de las tipologías habitacionales actualmente existentes en el CHSS, los mesones surgieron, según (FUNDASAL, 2025) como soluciones habitacionales económicas para trabajadores de bajos ingresos, migrantes internos y familias desplazadas. Si bien las primeras subdivisiones de casas históricas para funcionar como mesones surgieron en torno a 1870, no fue sino hasta 1930 que se consolidan como una solución habitacional popular, presentando ya deterioro físico y sus habitantes ya se caracterizaban por ser vendedores, trabajadores urbanos o migrantes. Estos fueron cayendo en deterioro físico por su falta de mantenimiento y los daños provocados por fenómenos climáticos que los han convertido en una de las formas de vivienda

más precarias y extendidas entre familias de bajos ingresos en áreas urbanas. Esto debido a que, de la estadía temporal de sus usuarios, los mesones pasaron a convertirse en residencias permanentes, aumentando el número de habitantes de los mismos por el crecimiento vegetativo, afectando directamente la calidad y cobertura de los servicios básicos y de la integridad física de la construcción. FUNDASAL (2025) expresa que los mesones concentran hacinamiento, deterioro estructural y graves deficiencias en el acceso a servicios básicos por falta de mantenimiento, inversión limitada y uso intensivo durante décadas.

Los mesones suelen carecer de ventilación adecuada, presentan riesgos de incendio e insalubridad y limitan la privacidad y seguridad de sus habitantes. Esta realidad refleja no solo un problema de vivienda y la especulación del suelo, sino también un fenómeno urbano ligado a la desigualdad social la falta histórica de políticas públicas inclusivas en el corazón de la capital.

Según Renderos (2021) el número de mesones representa cerca del 50 % de todos los asentamientos informales en el AMSS y un 96 % de los asentamientos informales en el CHSS, lo que lo convierte en un fenómeno relevante por ser actualmente una solución habitacional informal, ampliamente extendida y con niveles altos de precariedad.

Las condiciones de sus habitantes presentan un estado de pobreza altamente vulnerable; según datos de FUNDASAL (2025) el 39 % de sus habitantes se dedican al comercio informal y otro 27 % se dedica a oficios varios y únicamente el 14 % ha expresado que pertenece al sector formal. Es así que el 56.6 % de la población en mesones percibe menos de

USD 365 (menos de un salario mínimo) al mes, ubicando a un 48 % de todos los habitantes en mesones del CHSS en pobreza multidimensional.

En referencia al pago del alquiler por habitación, los habitantes de los mesones en el CHSS pagan en promedio USD 109,81 mensuales, USD 97,15 en servicios básicos —consumiendo más que 57 % de los ingresos de las familias más pobres y dejando aproximadamente USD 160,54 USD para gastos de alimentación, transporte, educación, salud y otros esenciales—. Con el agravante que el 25 % son núcleos familiares de tres o cuatro personas y el 10 % restante presenta rangos entre las cinco y ocho personas. Es decir, en muchos casos se habla de un ingreso bajo para una configuración familiar que puede superar las tres personas.

El cooperativismo de vivienda por ayuda mutua como alternativa de vivienda asequible

En este contexto la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL) ha adoptado e impulsado un modelo alternativo de producción social de hábitat que busca presentar una opción ante las limitaciones del mercado y las dificultades de acceso a una vivienda adecuada, sobre todo del sector laboral informal: el cooperativismo de vivienda por ayuda mutua (CVAM), el cual presenta un modelo innovador que ofrece una alternativa real para mejorar las condiciones de vida de quienes habitan en los mesones.

Las CVAM son originalmente un modelo uruguayo de producción social del hábitat que surge con el marco de la Ley Nacional de Vivienda N.º 13.728 (1968) y se organiza a escala nacional con la creación de la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM) en 1970. Este modelo permite a las familias organizarse, acceder a financiamiento colectivo y participar directamente en la construcción de viviendas seguras y dignas. La importancia de este modelo radica en que no se limita a sustituir estructuras físicas en mal estado, sino que transforma el tejido social, fomenta la solidaridad y crea comunidades resilientes en el mismo territorio.

Del mismo modo, las CVAM representan una estrategia integral para garantizar el derecho a la vivienda, fortalecer la organización comunitaria y asegurar que la revitalización del centro de la ciudad incluya también a quienes lo han habitado por generaciones. La lógica y espíritu del modelo radica en que las familias se organizan en una cooperativa, acceden colectivamente a financiamiento y, mediante procesos participativos, construyen sus viviendas bajo princi-

pios de solidaridad y autogestión. De esta forma, se rompe con la visión de la vivienda como un bien exclusivamente mercantil y se entiende como un derecho humano y un proceso social.

El modelo descansa en cuatro pilares fundamentales: la propiedad colectiva del suelo, la ayuda mutua, la autogestión y la educación cooperativa. Cada uno de estos elementos asegura que las cooperativas no solo construyan casas, sino comunidades sostenibles, cohesionadas y con capacidad de incidencia social.

Propiedad colectiva del suelo

El primer pilar es la propiedad colectiva del suelo, que significa que el terreno donde se construye no pertenece a individuos (tenencia tradicional de la propiedad), sino a la cooperativa en su conjunto. Esto evita la especulación inmobiliaria y garantiza que las viviendas no se conviertan en mercancía sujeta al mercado. La propiedad colectiva permite el acceso a tierra en ubicaciones donde el precio del suelo urbano tiende a excluir a los hogares de bajos ingresos y protege a las familias de posibles desalojos y asegura la permanencia en el territorio, lo cual es particularmente relevante en áreas centrales codiciadas por su concentración de bienes y servicios y donde actualmente se presentan fuertes procesos de gentrificación. Además, refuerza el sentido de pertenencia comunitaria, pues cada familia no solo posee una vivienda, sino que comparte la responsabilidad del espacio común. De igual forma las viviendas no pueden venderse al no ser de propiedad individual, sino que su derecho de uso puede únicamente cederse a un familiar nuclear previa evaluación de la Cooperativa.

Ayuda mutua

El segundo pilar es la ayuda mutua, entendida como la participación activa de las familias en el proceso de construcción de sus viviendas. En lugar de delegar completamente la obra a desarrolladores o constructores, los miembros de la cooperativa aportan trabajo colectivo en jornadas organizadas. Esta dinámica reduce los costos de construcción y a su vez fortalece los lazos de solidaridad y valoriza la obra física. En el proceso de la ayuda mutua, las familias también construyen lazos de comunidad y cohesión social bajo un sentido de un logro compartido. Este pilar es el espíritu de la interacción exitosa entre los miembros de la cooperativa.

Autogestión

El tercer pilar es la autogestión, que implica que la cooperativa toma las decisiones claves sobre el diseño, la construcción, el financiamiento y la organización interna. Las familias dejan de ser beneficiarias pasivas y se convierten en sujetos activos del proceso habitacional. La autogestión fomenta el liderazgo comunitario, la capacidad de negociación frente a instituciones públicas o privadas y la responsabilidad colectiva. Se genera un proceso de acompañamiento técnico en el cual los beneficiados son el principal actor; teniendo a su cargo, a través del diseño participativo, la configuración espacial, diseño arquitectónico e inclusive acabados de la vivienda hasta las decisiones sobre ubicación y equipamiento de áreas comunes.

Cooperativismo

El cuarto pilar es la educación cooperativa, un componente esencial que atraviesa todo el proceso. La educación permite que las familias comprendan el modelo, sus derechos y deberes, y que desarrollen habilidades para la vida comunitaria. Incluye formación en temas técnicos de construcción, gestión administrativa, resolución de conflictos y valores cooperativos. La educación garantiza la sostenibilidad del modelo en el largo plazo, ya que no se limita a la entrega de viviendas, sino que crea comunidades capaces de mantener, mejorar y replicar la experiencia. Es un aprendizaje práctico y vivencial que transforma a las personas y refuerza el tejido social.

En los casos de estudio, ha sido FUNDASAL quien ha sido contraparte del proceso también con los equipos de asistencia técnica que cubren desde la organización y conformación de la cooperativa hasta la concreción del proyecto físico de vivienda. Estas se financian a partir de una combinación de fuentes institucionales, recursos propios, cooperantes internacionales y los aportes solidarios del propio modelo cooperativo.

Con respecto al financiamiento, este se divide en tres partes:

- Un subsidio con fondos de cooperación, que para ACOVICHSS provino de la Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo (AECID) y para ACOVIVAMSE provino de la Cooperación Financiera Alemana (KFW), en promedio este subsidio es superior al 95 % del total del costo del proyecto, el cual incluye la construcción, pero también toda la preparación y asistencia técnica y otros aspectos logísticos del modelo.
- Para cubrir el porcentaje remanente de la construcción, se obtuvo un crédito blando, en el caso de ACOVICHSS a

un plazo de 15 años con subsidios del 89.13 % de la construcción de las unidades habitacionales, lo cual permitió tener préstamos diferenciados entre los USD 2.600,00 y USD 5.900,00 para los beneficiarios; mientras que para ACOVIVAMSE se cubrió mediante un fondo rotativo de préstamos originados desde FUNDASAL a 20 años y su retorno se direcciona para asistir a nuevas cooperativas. En este caso el subsidio se encontró entre el 91,6 % y el 49,7 % dependiendo de la capacidad adquisitiva individual de sus asociados, permitiendo tener préstamos diferenciados entre USD 2.100,00 y USD 12.500,00.

- Se considera un porcentaje significativo que valora el aporte de la cooperativa en términos de ayuda mutua para la construcción que no está estipulado en los costos oficiales.

Resultados

En el CHSS este modelo se vio reflejado de forma más representativa en dos cooperativas de vivienda: la Asociación Cooperativa de Vivienda por Ayuda Mutua del Centro Histórico de San Salvador (ACOVICHSS) en el año 2009 y la Asociación Cooperativa de Vivienda por Ayuda Mutua del Barrio San Esteban (ACOVIVAMSE) en el año 2011. En ambos casos las 61 familias beneficiarias (40 en ACOVIVAMSE y 21 en ACOVICHSS), quienes son familias originarias de estos mesones, han mejorado su calidad de vida como cooperativistas, consolidando su solución habitacional, pero también creando comunidad y sana convivencia.

El proyecto generó en promedio viviendas de áreas variables de entre 29,4 y 66,9 m² dependiendo de la configuración familiar del grupo beneficiado con un costo fijo de USD 816,75 por m² con referencia al año 2009 y generando mensualidades variables para ACOVICHSS se determinó una cuota única USD 25,00, mientras que para ACOVIVAMSE se establecieron cuotas diferenciadas de entre USD 32,00 y USD 80,00, dependiendo de la composición familiar, nivel de ingresos y cuota cancelada en la solución habitacional anterior. Esta mensualidad sirve para honrar los créditos adquiridos y para la operatividad de la cooperativa.

Con respecto a la configuración de la vivienda, según datos compartidos por (FUNDASAL, 2025) para ACOVICHSS, se construyeron tres tipos de apartamentos: 29,41 m² de un dormitorio, 49,53 m² de dos dormitorios, 66,88 m² de tres dormitorios, todos con sala, comedor, cocina, dormitorios y servicio sanitario; mientras que para ACOVIVAMSE se construyeron viviendas unifamiliares, tipo dúplex, las cuales en su primer nivel poseen área social: comedor, cocina, sala

y baño y en su segundo nivel un área privada que consta de dormitorios.

Es importante recalcar que las familias beneficiarias de estos proyectos no presentan morosidad, indicando el nivel de compromiso que las familias tienen para honrar la deuda de la cooperativa y de su participación como miembros de la misma. En los casos que han existido coyunturas que han afectado la condición económica de los cooperativistas al grado de no poder pagar la mensualidad, se activa un “fondo de emergencia” que es creado entre todos los cooperativistas y que tiene como finalidad ayudar a la familia afectada. Las condiciones de pago, plazos y ejecución del fondo quedan a discreción de cada cooperativa, sin embargo, FUNDASAL acompaña de forma técnica en la capacitación para la gestión del fondo para garantizar su transparencia y legitimidad.

Las cooperativas de vivienda por ayuda mutua en la actualidad

En 2018 el MOP llevó a la Asamblea Legislativa de El Salvador una iniciativa de ley para habilitar subsidios, financiamiento y transferencia de inmuebles a favor de CVAM del Centro Histórico de San Salvador, en el marco del programa “Recalificación socioeconómica y cultural del CHSS mediante el movimiento cooperativo”, en coordinación con la Cooperación Italiana. Este programa buscaba beneficiar a 352 familias y contaba con una inversión de 9,56 MEUR para el componente habitacional. Esta coyuntura benefició y fortaleció el esquema de financiamiento de las CVAM, que se valen de los subsidios al suelo, a la construcción y créditos blandos ajustados a los ingresos de los cooperativistas.

Para septiembre del 2022 el ya establecido Ministerio de Vivienda dio a conocer el reconocimiento de cuatro nuevas cooperativas en el CHSS financiadas con el programa articulado por la Cooperación Italiana. Aquí se encuentran la Asociación Cooperativa de Vivienda del Barrio Santa Lucía, ACOVIHSAL, con 31 apartamentos en la Colonia Bloom, un espacio con gran carga histórico en los límites del CHSS; la Asociación Cooperativa de Vivienda del Barrio Concepción, ACOVICOM, con 24 apartamentos; la Asociación Cooperativa de Vivienda por Ayuda Mutua Acción para la Obra, ACOOPVALO, con 52 apartamentos; y la Asociación Cooperativa de Vivienda por Ayuda Mutua, Consumo, Ahorro y Crédito, ACOVINAC 20 de Noviembre, con 34 apartamentos.

El financiamiento se realiza en conjunto entre los fondos italianos con USD 1,417 millones y una contrapartida nacional de aproximadamente USD 590.000,00 más el costo del terreno, de forma que la distribución final de recursos se puede caracterizar de la siguiente forma:

- Contrapartida pública:
 - Subsidio y crédito a cooperativas vía FONAVIPO/Sistema de Vivienda, habilitados por el decreto impulsado en 2018.
 - Transferencia de inmuebles estatales o adquiridos por el Ministerio de Vivienda: Sitios en Barrio Concepción y Candelaria; 1ª Calle Pte. y Colonia Bloom en el CHSS.
- Cooperación internacional: a través de la Cooperación Italiana en aporte a inversión de obra y otros gastos derivados del proyecto
- Aporte familiar y cooperativo: Ayuda mutua (horas de trabajo), ahorro y cuotas según capacidad de pago, con tasas blandas y, en algunos casos, subsidios de capital/terreno modulados al ingreso.

A la fecha aún no se ha terminado ninguno de los proyectos antes descritos, pero todos se encuentran en diferentes niveles de ejecución.

Conclusiones y lecciones aprendidas

- El CVAM viabiliza acceso a una vivienda adecuada a través de subsidios, créditos blandos y opciones de financiamiento comunitario que por el perfil socioeconómico de las familias, serían negadas en su individualidad; esto describe la ventaja estratégica que la asociación y organización social bajo una cooperativa tiene para estas familias más vulnerables.
- La ventaja que tiene a nivel financiero los costos directos que la ayuda mutua reduce funcionando como capital social no monetario. Esta virtud también genera mejores espacios de cohesión y gestión social del hábitat.
- La tipología del modelo CVAM prima la adecuación de las familias y acabados con materiales óptimos, en este sentido, la vivienda cooperativa no tiene las características de la vivienda social, sino que da un salto de calidad importante y rompe el paradigma que se tiene sobre la condición física de las viviendas de programas sociales o populares.

- En cuanto a las cuotas de la cooperativa en contraposición a las cuotas tradicionales que se pagan en los mesones se estiman que por valores similares o inclusive menores a la mensualidad del mesón, los miembros de las cooperativas obtienen un modelo de vivienda integral, con una red social establecida y con viviendas adecuadas de acuerdo a la composición y necesidades específicas de las familias.
- La propiedad colectiva elimina la especulación y garantiza permanencia; además, el hecho de no haber morosidad confirma la sostenibilidad y el compromiso de los miembros de la cooperativa.

Recomendaciones

- Asegurar suelo bien localizado en CHSS vía propiedad colectiva/fideicomisos valiéndose de las nuevas reformas urbanas que ahí se están gestando.
- Utilizar el modelo CVAM, en los casos que no sea posible la implementación total del modelo, para que sirva como base de programas alternativos de acceso a la vivienda adecuada, como por ejemplo el leasing social.
- El modelo CVAM aplicado a los mesones del CHSS ha pasado por coyunturas que han retrasado su implementación en el CHSS, desde dificultades para acceder a suelo adecuado y bien ubicado, ya sea por falta de disponibilidad o por precio, hasta fenómenos conflictivos de grupos delictivos que no permitían la construcción de los proyectos CVAM. Es un reto pendiente para las cooperativas ya conformadas, para FUNDASAL y para el Ministerio de Vivienda quien ha adoptado el modelo, el poder sortear estas dificultades y garantizar espacios físicos de calidad en el CHSS.

An aerial photograph of a densely packed informal settlement, likely a favela, situated along a body of water. The settlement is characterized by a high concentration of small, closely built structures with various roof types, including corrugated metal and tiled roofs. A narrow, unpaved road runs vertically through the center of the settlement. The water body is visible on the right side of the image, with some small boats and structures extending into it. The overall scene depicts a complex and crowded urban environment.

5 Anexos

Anexo 1.

Sobre los vacíos de datos

Contar con datos actualizados, confiables, desagregados y de fácil acceso es esencial para el diseño de políticas de vivienda, así como para decisiones de inversión, en la compleja dinámica de los mercados de vivienda de la región.

Este *Anuario* da un paso relevante al reunir información antes dispersa, sistematizar su recolección y estandarizar su presentación, haciendo posibles comparaciones y articulando datos en análisis útiles para la toma de decisiones.

El alcance del Anuario es amplio: integra 261 variables e indicadores, más 8 indicadores de cruce, que cubren 13 dimensiones del sector, lo que exige un esfuerzo significativo de recolección.

Aunque respecto de la primera edición se lograron avances —con un llenado promedio del 84 % de las variables en los 12 países que integran el Anuario desde el año pasado— persisten brechas de información que se detallan a continuación. Las lagunas más comunes entre el conjunto total de 15 países abarcan los siguientes rubros:

- Registros de producción detallados —permisos de construcción, producción iniciada y terminada en el año— que permiten monitorear la oferta de vivienda nueva frente a los rezagos y nueva demanda.
- Registros de transacciones de propiedades residenciales —nuevas y usadas—.
- Fondeo para créditos hipotecarios de distintas fuentes, especialmente en lo que respecta a instrumentos financieros conectados con el mercado de capitales: volúmenes de crédito con base en cada fuente; volúmenes de emisiones primarias y transacciones en el mercado secundario; participación residencial en garantías; y participación de inversores institucionales.
- Financiación hipotecaria anual con datos desglosados:
 - por finalidad —compra (nueva y usada), construcción, renovación y ampliación—
 - por tipo de producto crediticio (tasa fija, variable, solo interés)
 - refinanciación
- Microfinanzas para vivienda:
 - cartera y volúmenes anuales
 - tasas de interés y morosidad
 - número de agentes financieros
 - participación de ingresos informales

- Subsidios:
 - participación por tipo —indirectos y/o directos— en el total de créditos hipotecarios subsidiados contratados en el año
 - volúmenes de subsidios otorgados: principalmente a través de exenciones y deducciones fiscales y enfocados al segmento de vivienda social.
- Asequibilidad —compromisos de ingresos en el segundo decil de renta—:
 - con pago de consumo mensual de energía
 - con cuotas de financiación y alquiler
- Asequibilidad —capacidad de mantener las viviendas—:
 - ejecuciones hipotecarias
 - desalojos de alquileres
- Acceso al crédito hipotecario por hogares de ingresos informales:
 - por volumen de hipotecas contratadas en el año
 - por número de hipotecas
 - con cobertura de seguro y/o garantías
- Existencia y tamaño de bancos de tierra públicos
- Crecimiento informal / sin infraestructura del suelo urbano
- Precio (m²) del suelo y participación del costo del suelo en el desarrollo de proyectos de vivienda (en general y para el segmento social)
- Inclusión por género y etnia:
 - en el déficit
 - en el crédito hipotecario
- Hipotecas verdes:
 - volúmenes originados
 - cantidad de hipotecas generadas en vivienda certificada

Visibilizar estas brechas es también un objetivo central del *Anuario*: solo sabiendo qué información no se encuentra disponible —y por qué importa— puede movilizar a gobiernos e instituciones a producir y/o hacer disponibles más datos. La falta de información eleva barreras de entrada para nuevos actores financieros y productivos, debilita el diseño y la calibración de políticas y subsidios, limita la investigación, y agrava la asimetría de información, frenando el desarrollo del sector.

El compromiso de los países y sus instituciones con la generación y publicación de datos es decisivo para el sector vivienda. Aspiramos a que en la próxima edición muchas de estas brechas logren cerrarse.

Anexo 2.

Listado de tipos de cambio

Para facilitar la comparación entre países, todas las cifras monetarias del Anuario se presentan en dólares estadounidenses. Los datos, originalmente en moneda local, se con-

virtieron a USD utilizando los tipos de cambio indicados en la tabla siguiente, lo que permite su reconversión a monedas locales cuando sea necesario.

Países	Tipo de cambio – USD				
	sigla moneda	serie años			
		2023		2024	
		promedio	dic	promedio	dic
Argentina	ARS	0,003820	0,001239	0,001093	0,000970
Barbados	BBD	0,500000	0,500000	0,500000	0,500000
Brasil	BRL	0,200400	0,206100	0,185565	0,161507
Chile	CLP	0,001193	0,001135	0,001060	0,001009
Colombia	COP	0,000233	0,000258	0,000245	0,000227
Costa Rica	CRC	0,001847	0,001925	0,001941	0,001962
Ecuador	-	1,0	1,0	1,0	1,0
El Salvador	SVC	1,0	1,0	1,0	1,0
Honduras	HNL	0,040520	0,040530	0,040324	0,039401
México	MXN	0,056450	0,058920	0,054630	0,049338
Panamá	PAB	1,0	1,0	1,0	1,0
Paraguay	PYG	0,000137	0,000137	0,000132	0,000128
Perú	PEN	0,267400	0,270800	0,266489	0,265569
República Dominicana	DOP	0,017860	0,017240	0,016788	0,016307
Uruguay	UYU	0,025760	0,025600	0,024868	0,022693

Fuente: elaboración propia a partir de datos del FMI.

Anexo 3.

Listado de variables y notas metodológicas

El listado de las 261 variables e indicadores del *Anuario* se presenta ordenado y organizado en las 13 dimensiones que estructuran la base de datos, con sus respectivos códigos en

el sistema digital y sus notas metodológicas, con sus respectivos códigos en el sistema digital y las notas metodológicas correspondientes.

Macro

Variable	Código	Nota Metodológica
Datos macroeconómicos		
Inflación (precios al consumidor)	MA-1-01	Tasa de inflación acumulada en el año - índice e precios al consumidor: variación de precios acumulada durante los 12 meses, de enero a diciembre, del año de referencia. Utilice el índice oficial más fiable.
Tasa de Interés de Referencia Oficial	MA-1-02	Tasa de interés de referencia definida por el Banco Central. Tasa de política del Banco Central (IFS/FMI).
Tasa de interés promedio pagada a los depósitos bancarios	MA-1-03	Tasa de interés promedio pagada a los depósitos bancarios. La tasa de depósito se refiere a las tasas ofrecidas a clientes residentes para depósitos a la vista, a plazo o de ahorro. Con frecuencia, las tasas para depósitos a plazo y de ahorro se clasifican según el vencimiento y el monto depositado. Además, los bancos de depósito y otras instituciones similares que aceptan depósitos pueden ofrecer instrumentos a corto y mediano plazo a tasas específicas para montos y vencimientos específicos; estos suelen denominarse "certificados de depósito".
Tasa de crédito bancaria promedio	MA-1-04	"Tipo de interés medio ponderado del conjunto de operaciones de crédito a tipo fijo para particulares y empresas".
PIB	MA-1-05	Producto Interno Bruto: Suma (en valores monetarios) de todos los bienes y servicios finales producidos por el país durante el año de referencia (enero a diciembre). Expresa el nivel de actividad económica.
PIB/Capita basado en PPP	MA-1-06	El PIB per cápita PPA representa el valor total en términos de paridad de poder adquisitivo de los bienes y servicios finales producidos dentro de un país durante un período de tiempo específico dividido por la población promedio durante el mismo año.
Inversión en vivienda (Formación Bruta de Capital Fijo)	MA-1-07	Inversión fija bruta en vivienda: operación del Sistema de Cuentas Nacionales (SCN) que registra la expansión de la capacidad productiva futura de una economía a través de inversiones actuales en activos fijos, es decir, bienes producidos capaces de ser utilizados de forma repetida y continua en otros procesos productivos.
Mercado Laboral: Tasa de participación en la fuerza de trabajo	MA-1-08	La tasa de participación en la fuerza de trabajo (antiguamente conocida como población activa) es un indicador de la proporción de la población en edad de trabajar de un país que participa activamente en el mercado de trabajo, ya sea trabajando o buscando empleo; refleja la magnitud de la oferta de mano de obra disponible en un momento dado para participar en la producción de bienes y servicios, con respecto a la población en edad laboral. El desglose de la fuerza de trabajo por sexo y grupo de edad proporciona el perfil de la distribución de la fuerza de trabajo de un país.
Mercado Laboral: Tasa de subempleados	MA-1-09	Subempleo relacionado con el tiempo: una medida de la subutilización de la fuerza de trabajo que proporciona información sobre la proporción de personas empleadas que están dispuestas y disponibles para aumentar su tiempo de trabajo y trabajaron menos horas que un umbral de tiempo especificado durante el período de referencia (OIT).

Mercado Laboral: Tasa de informalidad	MA-1-10	Todos los empleos en el sector informal, o personas que, durante el período de referencia, estaban empleadas en al menos 1 sector informal, empresa informal, independientemente de su estatus en la actividad y si era la actividad principal o secundaria.
Mercado Laboral: Tasa de desempleo	MA-1-11	Tasa oficial de desempleo en el país, que corresponde al porcentaje de personas de la fuerza laboral que están desempleadas.
Nivel de deuda: Compromiso de ingresos con servicio total de la deuda	MA-1-12	Media del porcentaje de los ingresos mensuales de las familias comprometidas con el servicio/pago del importe del total de sus deudas hipotecaria, consumo, etc.
Ingreso Mediano de los Hogares: Nivel Nacional	MA-1-13	Ingreso anual bruto mediano domiciliar nivel nacional. Si la mediana no esté disponible, registra el promedio y indica en la obs.
Ingreso Mediano de los Hogares: Nivel Urbano	MA-1-14	Ingreso anual bruto mediano domiciliar nivel urbano. Si la mediana no esté disponible, registra el promedio y indica en la obs.
Índice de pobreza	MA-1-15	Porcentaje de personas por debajo del umbral de pobreza según los umbrales de pobreza nacionales
Desigualdad de Ingresos: Coeficiente GINI	MA-1-16	Indicador de distribución/ concentración del ingreso de PNUD con rango entre 0 (menor desigualdad) y 1 (mayor desigualdad).
Demografía		
Población total	MA-2-01	Número total de personas que residen en el país, independientemente de su estatus legal o ciudadanía.
Población 65 años o +	MA-2-02	Porcentaje de la población con 65 años o más en relación a población total
Ciudad más populosa (referencia)	MA-2-03	Ciudad con mayor población del país según el último censo disponible o encuesta más reciente, que servirá de ciudad de referencia para registrar variables a nivel municipal.
Tasa de Urbanización	MA-2-04	La población urbana se refiere a las personas que viven en áreas urbanas como porcentaje de la población total, según la definición de los institutos nacionales de estadística.
Tasa de crecimiento de la población (promedio anual)	MA-2-05	Porcentaje del aumento promedio anual de la población durante un período de años entre dos censos demográficos
Hogares totales	MA-2-06	Número total de hogares. Un hogar es el conjunto de personas de una familia o grupo que viven juntas en una casa.
Tamaño promedio de los hogares	MA-2-07	Tamaño promedio de los hogares (número promedio de personas en los hogares)
Política e inversión pública		
Política de Vivienda Actual/ Vigente	MA-3-01	"Indica la existencia de una política de vivienda válida. Nota: no confundir Política con Programas de Vivienda"
Plan de Vivienda Actual/ Vigente	MA-3-02	"Indica la existencia de un Plan de Vivienda vigente, con planificación para establecer estrategias, acciones y metas con el fin de alcanzar los objetivos establecidos en la política. Nota: no confundir con Programa de Vivienda"
Inversión pública en vivienda	MA-3-03	Suma de todas las inversiones públicas -administración central/federal y entidades federativas- en vivienda (subsídios directos e indirectos, producción de vivienda, urbanización de asentamientos precarios, exenciones y reducciones de impuestos, etc.).
Participación de la inversión en vivienda en la inversión pública total	MA-3-04	Corresponde al porcentaje de gastos com vivienda en relación al total de gastos de inversión e inversión financiera, que conforman el presupuesto público nacional

Mercado de vivienda

Variable	Código	Nota Metodológica
Stock de viviendas		
Stock de Viviendas: Numero total de Domicilios	MV-1-01	"Domicilio es un lugar estructuralmente separado e independiente, que está destinado a servir de vivienda a una o más personas, o que se utiliza como tal. Los criterios esenciales de esta definición son los de separación e independencia".
Residentes promedio por domicilio	MV-1-02	Número promedio de habitantes por domicilio.
Tasa de desocupación de viviendas	MV-1-03	Porcentaje del total de viviendas que están vacías, desocupadas o sin alquilar. Los datos podrían estar disponibles solo para zonas urbanas. Nota: Es necesario considerar las limitaciones de uso de los datos: existen viviendas desocupadas por temporada (casas de campo y de verano) o entre inquilinos/contratos de alquiler.
Vivienda sub estándar	MV-1-04	Viviendas con inadecuación física en relación a los parámetros de regulación urbana.
Total de hogares Urbanos	MV-1-05	El número total de hogares contados en áreas urbanas.
Déficit de vivienda urbana: Cuantitativo	MV-1-06	Número de domicilios que deben agregarse al stock - según la metodología adoptada.
Déficit de vivienda urbana: Cualitativo	MV-1-07	Número de domicilios que presentan algún tipo de déficit cualitativo —algún tipo de insuficiencia física, urbana (infraestructura), titulación o otra— según la metodología adoptada.
Porción de domicilios propios	MV-1-08	"Porcentaje de hogares que viven en propiedad propia (formal o informal, incluidas las sub estándar, pagadas o financiadas) en relación al total de hogares (Macro)".
Producción Formal de Vivienda/año		
Permisos para construcción	MV-2-01	Licencias de construcción emitidas durante el año para viviendas nuevas.
Producción de vivienda iniciada	MV-2-02	Número de construcciones de unidades residenciales iniciadas en el año.
Producción de vivienda concluida	MV-2-03	Número de viviendas con producción terminada en el año/Permisos de ocupación expedidos en el año.
Transacciones de viviendas (nuevas+usadas): Nivel Nacional	MV-2-04	Número de transacciones de venta de inmuebles residenciales nuevos y usados, a nivel nacional, excluyendo la compra de loteos.
Transacciones de viviendas (nuevas+usadas): Nivel Urbano	MV-2-05	Número de transacciones de venta de inmuebles residenciales nuevos y usados, a nivel urbano, excluyendo la compra de lotes únicamente.
Precios de vivienda		
Precio mediano de vivienda: Venta; Nacional	MV-3-01	Precio de venta mediano —en nivel nacional— de inmuebles residenciales (o promedio si no hay mediano, según la disponibilidad de datos —pero se especifica en la nota).
Precio mediano de vivienda: Venta; Urbano	MV-3-02	Precio de venta mediano (o promedio si no hay mediano, según la disponibilidad de datos —pero especifique en la nota) —en nivel urbano— de inmuebles residenciales (o promedio si no hay mediano, según la disponibilidad de datos —pero se especifica en la nota).
Precio mediano de vivienda: Venta; Ciudad más populosa	MV-3-03	Precio de venta mediano —en la ciudad más populosa— de inmuebles residenciales (o promedio si no hay mediano, según la disponibilidad de datos —pero se especifica en la nota).
Precio mediano de vivienda: Alquiler; Nacional	MV-3-04	Precio de alquiler mensual mediano —a nivel nacional— de inmuebles residenciales.
Precio mediano de vivienda: Alquiler; Urbano	MV-3-05	Precio de alquiler mensual mediano —a nivel urbano— de inmuebles residenciales.
Precio mediano de vivienda: Alquiler; Ciudad más populosa	MV-3-06	Precio de alquiler mensual mediano —en la ciudad más populosa— de inmuebles residenciales.
Existencia de índice de precios de viviendas	MV-3-07	Existencia de al menos 1 índice de precios - Indicador de análisis técnico, diseñado para evaluar la tasa de variación de los índices de precios de venta de propiedades residenciales en nivel nacional.

Datos utilizados por el Índice de Precios adoptado	MV-3-08	Tipo de dato utilizado en la producción del índice de precios: LP = precio de oferta/adquisición; TP = precio de transacción; VP = precio de valoración. Nota: cuando hay más de 1 índice en el país, se elige el más completo y fiable.
Metodología de cálculo del Índice de Precios adoptado	MV-3-09	Descripción del método de medición del índice de precios seleccionado: SM (Media simple o mediana); HR (Regresión hedónica); RS (Ventas repetidas); Hyb (Método híbrido, combinación de regresión hedónica y ventas repetidas).
Tasa de variación del índice de precios: Venta; Nacional	MV-3-10	Porcentaje (Tasa) de variación del índice de precios de venta con relación al año anterior a nivel nacional.
Tasa de variación del índice de precios: Alquiler; Nacional	MV-3-11	Porcentaje (Tasa) de variación del índice de precios de alquiler con relación al año anterior en nivel nacional
Tasa de variación del índice de precios: Venta; Ciudad más Populosa	MV-3-12	Porcentaje (Tasa) de variación del índice de precios de venta con relación al año anterior en la ciudad más populosa
Tasa de variación del índice de precios: Alquiler; Ciudad más Populosa	MV-3-13	Porcentaje (Tasa) de variación del índice de precios de alquiler con relación al año anterior en la ciudad más populosa

Sistema de financiación

Variable	Código	Nota Metodológica
Ecosistema de agentes financieros que ofrecen financiación para vivienda		
Instituciones de crédito para vivienda: (cuasi) públicas	SF-1-01	Indica la existencia de al menos 1 institución de crédito para vivienda —pública o cuasi pública— incluidos bancos públicos, agencias de desarrollo y vivienda.
Instituciones de crédito para vivienda: Bancos comerciales/ universales	SF-1-02	Instituciones financieras autorizadas que prestan servicios a personas físicas y jurídicas, proporcionando crédito/recursos a diversos sectores de la economía y recaudando recursos a través de depósitos y otros instrumentos financieros.
Instituciones de crédito para vivienda: inst non bancarias que reciben depósitos	SF-1-03	Asociaciones de ahorro y préstamo, cooperativas de crédito y otras instituciones que acepten depósitos, pero que no estén constituidas como bancos comerciales.
Instituciones de crédito para vivienda: sociedades de crédito/ fintechs	SF-1-04	Instituciones que otorgan crédito hipotecario pero no están autorizadas a recibir depósitos; fintechs u otras compañías hipotecarias con fines de lucro.
Instituciones de crédito para vivienda: Asociaciones de Vivienda (Ongs)	SF-1-05	Instituciones que otorgan crédito hipotecario pero no están autorizadas a recibir depósitos; Asociaciones/Cias de Vivienda Privada y ONGs sin fines de lucro.
Instituciones de crédito para vivienda: Fondos Especiales	SF-1-06	Fondos dedicados, que pueden consistir en aportes de pensiones, ahorros, entre otros que actúan en el otorgamiento de crédito hipotecario.
Instituciones de crédito para vivienda: Otros	SF-1-07	Mapea la diversidad de agentes financieros que ofrecen hipotecas residenciales, incluido home equity loans: Gestión de consorcios residenciales, compañías de seguros, fondos de pensiones.
Otros componentes del sistema de financiamiento de vivienda		
Otras instituciones: Banca del 2o piso	SF-2-01	Instituciones financieras que no tratan directamente con los prestatarios, sino que pasan recursos a agentes del primer piso, quienes a su vez pasan recursos directamente al prestatario final.
Otras instituciones: Instituciones proveedoras de liquidez	SF-2-02	Identifica si existe una institución (pública o privada) que actúa como intermediaria entre las instituciones financieras que originan hipotecas y el mercado de capitales, con el objetivo de proporcionar liquidez, proporcionando fondos a largo plazo a mejores tasas y en mejores condiciones.
Otras instituciones: Otros	SF-2-03	Identifica otros agentes no tipificados en las columnas anteriores, pero que operan en el sistema de crédito para vivienda del país, como corresponsales bancarios, instituciones de pago, agentes de garantía, etc.
Burós de crédito	SF-2-04	Indica la existencia de burós de crédito, empresas que cuentan con amplias bases de datos, con información del historial crediticio de personas naturales y jurídicas, a partir de datos recopilados de información de pagos y deudas.
Seguro de Impago de Hipoteca: Disponible	SF-2-05	Indica si existe el seguro hipotecario, que cubre a los prestamistas (o inversores) por las pérdidas causadas por el incumplimiento de un préstamo hipotecario. El seguro hipotecario puede ser público o privado, dependiendo de la aseguradora: Identifica si se ofrece este tipo de seguro en el país.
Seguro de Impago de Hipoteca: Público	SF-2-06	Identifica si existe alguna institución pública que ofrezca este tipo de seguro/garantía
Aspectos regulatorios		
Restricciones regulatorias al acceso a la información crediticia	SF-3-01	Identifica si existen restricciones legales/ regulatorias para obtener acceso a información de crédito.
Existencia de normas de renegociación/ refinanciación	SF-3-02	Identifica si existen normas que orienten a las instituciones financieras en los procesos de renegociación/ refinanciamiento.
Existencia de normas de Portabilidad	SF-3-03	Identifica si es legalmente posible transferir el crédito del acreedor original a otra institución financiera, permitiendo al prestatario buscar reducir la tasa de interés del contrato original.
Tipos de garantía utilizados en los contratos hipotecarios	SF-3-04	Tipos de garantía utilizados en los contratos de hipoteca residencial en los que el inmueble es garantía del crédito.
Una propiedad puede garantizar >1 préstamo	SF-3-05	Identifica si el marco regulatorio permite que un mismo inmueble sirva como garantía en más de una operación crediticia (caso típico de financiación de vivienda y préstamo con garantía hipotecaria, contratados con el mismo inmueble como garantía).
Non recourse loans: La ejecución de la garantía liquida la deuda	SF-3-06	Identifica si el marco regulatorio establece la liquidación definitiva de la deuda hipotecaria cuando se ejecuta la propiedad o la garantía, incluso si la propiedad no se vende o si se vende por un importe inferior al saldo de la deuda. En otras palabras, no permite al prestamista reclamar nada más que la garantía.

Fuentes de fondeo

Variable	Código	Nota Metodológica
Ranking de fuentes de fondeo para créditos hipotecarios a familias		
Fondeo para la originación de crédito hipotecario para las familias: Recursos Públicos	FO-1-01	Los recursos del presupuesto público apoyan el crédito para vivienda ofrecido a las familias, ya sea a través de bancos o agencias estatales o privadas.
Fondeo para la originación de crédito hipotecario para las familias: Fondos Especiales	FO-1-02	"Recursos canalizados a través de Fondos Especiales/Dedicados para la originación de préstamos hipotecarios para las familias. Especifica tipo de Fondo, ya sea estatal o privado, de seguridad social, Fondos de Pensiones u otro".
Fondeo para la originación de crédito hipotecario para las familias: Institución de Refinanciación	FO-1-03	Instituciones de liquidez, de refinanciamiento a los agentes financieros originadores.
Fondeo para la originación de crédito hipotecario para las familias: fondeo mayorista	FO-1-04	Préstamos mayoristas (bancos de vivienda, bancos de desarrollo, otros bancos y corporaciones) que operan en el 2do piso.
Fondeo para la originación de crédito hipotecario para las familias: depósitos	FO-1-05	Depósitos: voluntario (efectivo o ahorro), obligatorio y contractual (ahorro por contrato).
Fondeo para la originación de crédito hipotecario para las familias: bursatilización	FO-1-06	Titulización/ bursatilización respaldada por hipotecas residenciales (Residential Mortgage Backed Securities - RMBS en la sigla en inglés).
Fondeo para la originación de crédito hipotecario para las familias: bonos hipotecarios	FO-1-07	"Los bonos hipotecarios - del tipo garantizado (bonos cubiertos) o no garantizados. Nota: especificar si están garantizados/cubiertos, no garantizados o ambos".
Fondeo para la originación de crédito hipotecario para las familias: otros	FO-1-08	Recursos bajo la administración de fondos de pensiones, consorcios, fondos filantrópicos, etc.
Principales Fuentes para fondeo de créditos hipotecarios a familias		
Fuente de Fondeo Principal	FO-2-01	Identifica la fuente más grande en volumen de recursos: Describir la principal fuente de fondeo al crédito hipotecario (clasificada como 1 en la sección anterior) - si es un fondo especial, de que tipo; si son bonos, cubiertos o no, inmobiliarios o generales, si son depósitos, de ahorro o generales, a plazo o no.
Participación de la fuente principal en el funding total	FO-2-02	Mide la participación de la fuente principal de fondeo para crédito hipotecario para las familias en el volumen total.
2da fuente más importante de fondeo	FO-2-03	Identifica la segunda fuente más grande en volumen de recursos: Describir si es un fondo especial, de que tipo; si son bonos, cubiertos o no, inmobiliarios o generales, si son depósitos, de ahorro o generales, a plazo o no.
Participación de la 2da fuente principal en el funding total	FO-2-04	Mide la participación de la 2da fuente principal para crédito hipotecario para las familias en el volumen total.
Fuentes sujetas a obligación de originar crédito: exigencia obligatoria	FO-2-05	Especifica si hay fondeo sujeto, por reglamentación, a la obligación de invertir en crédito a la vivienda y en cual % de inversión.
Porcentaje de obligación exigido	FO-2-06	Especifica - cuando hay fondeo sujeto a la obligación de invertir en crédito a la vivienda - cual % obligatorio de inversión
Principales fuentes de fondeo para crédito a producción de vivienda		
Fuente de Fondeo Principal para la producción de vivienda	FO-3-01	Identifica la mayor fuente en volumen de recursos que financia la producción formal por desarrolladores/ constructores: Recursos Presupuestarios/Públicos, depósitos, Mayoristas, Fondo(s) Especial(es), Bursatilización, Debentures, Recursos propios de los desarrolladores o otros.

Participación de la fuente principal para crédito a producción de vivienda en el funding total	FO-3-02	Mide la participación de la fuente principal para el crédito a producción de vivienda en respecto el volumen total.
2da fuente más importante de fondeo para la producción de vivienda	FO-3-03	Identifica la segunda mayor fuente en volumen de recursos que financia la producción formal por desarrolladores/construtores: Recursos Presupuestarios/Públicos, depósitos, Mayoristas, Fondo(s) Especial(es), Bursatilización, Debentures , Recursos propios de los desarrolladores o otros.
Participación de la 2da fuente principal para producción en el funding total	FO-3-04	Identifica las fuentes principales que financian la producción formal por desarrolladores/construtores: Identifica la 2a mayor fuente en volumen de recursos: Mide la participación de la fuente principal en respecto el volumen total.
Instrumentos financieros de conexión con el mercado de capitales		
Volumen de emisión de bonos inmobiliarios	FO-4-01	Suma de emisiones primarias de títulos inmobiliarios (bursatilización y bonos)
Participación de inversores institucionales en las emisiones.	FO-4-02	Volumen de valores inmobiliarios adquiridos por inversores institucionales (compañías de seguros, bancos, fondos de pensiones) en relación con el total de emisiones del año
Participación de las emisiones base residencial en el total	FO-4-03	Volumen de emisiones con base en inmuebles residenciales en relación con el total de emisiones del año.
Volume transaccionado de bonos de base inmobiliaria en el Mercado Secundario	FO-4-04	Volume mensual negociado en el mercado secundario, incluyendo todos los valores inmobiliarios. Expresa el dinamismo del Mercado Secundario para securities/bonos inmobiliarios.

Crédito hipotecario vivienda

Variable	Código	Nota Metodológica
Portafolios de crédito hipotecario de vivienda constituidos		
Saldo total en los portafolios (carteras)	CV-1-01	Suma de los saldos de las operaciones de crédito activas en las carteras de los distintos agentes, incluidas refinanciaciones y home equity. Nota: Un préstamo hipotecario se basa en la garantía de un gravamen sobre la propiedad (esto excluye préstamos a plazos de desarrolladores y préstamos personales o de consumo), pero incluye préstamos sobre el valor líquido de la vivienda si existe un gravamen.
Crédito indexado a inflación	CV-1-02	Parcela del saldo total de carteras de crédito para vivienda indexadas a índice de precios al consumidor (IPC)
Tasa de incumplimiento (volumen de la cartera)	CV-1-03	Relación entre el volumen de operaciones con al menos una cuota vencida con más de 90 días ponderado por el saldo total de la cartera. La totalidad del saldo de la operación -cuotas vencidas y no pagadas- se considera en mora si existen cuotas con más de 90 días de retraso. La cartera activa es la suma de los montos vencidos y vencidos.
Numero total de hipotecas en cartera	CV-1-04	Cantidad de contratos de operaciones de crédito activos en las carteras de los distintos agentes, incluyendo operaciones refinanciadas y préstamos home equity.
Tasa de Incumplimiento (# hipotecas)	CV-1-05	Relación entre el número de operaciones con al menos una cuota vencida por más de 90 días y el número total de operaciones en la cartera, incluye refinanciación y home equity.
Institución principal: Tipo de institución	CV-1-06	Identifica el tipo de institución que es el principal agente financiero activo en términos de volumen de la cartera de crédito habitacional, en relación con todo el conjunto de agentes financieros, lo que tiene la mayor participación de mercado en la originación de crédito para vivienda: 1- banco universal/comercial; 2- otras instituciones de depósito (ahorro y préstamo, instituciones mutuas de ahorro y crédito); 3-Instituciones financieras generales no depositarias; 4-Fondos especiales: previsión, indemnización u otros; 5-Otros-seguros, fondo de pensiones, etc.
Institución principal: Nombre	CV-1-07	Identifica el nombre del principal agente activo en términos de volumen de la cartera de crédito habitacional, registrando su nombre, tipo de institución y su participación de mercado en relación con todo el conjunto de agentes financieros y sus carteras de crédito habitacional.
Institución principal: ¿Es una institución pública o semipública?	CV-1-08	Identifica si el principal agente activo en términos de volumen de la cartera de crédito habitacional, es público (o semipúblico).
Institución principal: ¿Es una institución especializada en hipotecas?	CV-1-09	Identifica si la principal institución de crédito para vivienda es especializada en préstamos hipotecarios de vivienda.
Institución principal: Market Share	CV-1-10	Relación entre la cartera de crédito habitacional del agente principal y la suma de las carteras de todos los agentes activos.
Crédito hipotecario de vivienda contratado/año		
Volumen de crédito hipotecario otorgado	CV-2-01	Suma de las operaciones de crédito hipotecario contratadas por distintos agentes en el año, incluyendo refinanciaciones y préstamos home equity.
Porcentaje de Refinanciación	CV-2-02	Porcentaje del volumen total contratado en el año, refinanciado.
# Operaciones Contratadas	CV-2-03	Número de préstamos hipotecarios contratados en el año. Incluye refinanciamiento y valor líquido de la vivienda.
Número de viviendas financiadas en el año: adquisición de vivienda nueva	CV-2-04	Número de contratos de crédito firmados durante el año para la adquisición de una vivienda nueva(concluida hasta máx 12 meses), por parte del prestatario final. Non incluye operaciones de refinanciación
Número de viviendas financiadas en el año: adquisición de vivienda usada	CV-2-05	Número de contratos de crédito firmados en el año para la compra de una vivienda usada. Non incluye operaciones de refinanciación
Número de viviendas financiadas en el año: Construcción propia	CV-2-06	Numero de contratos de crédito hipotecario con el prestatario final para construcción propia, gestionada por el propio prestatario (no incluye construcción por parte de una empresa constructora o promotora).
Número de viviendas financiadas en el año: Renovación o ampliación	CV-2-07	Numero de contratos de crédito con el prestatario final para la renovación o ampliación de una vivienda existente. Excluye operaciones de microcrédito y refinanciación.
Productos de crédito para la compra de una vivienda		
Tipos de Producto de Crédito para adquisición de Vivienda: Amortización integral y tasa fija (FMR)	CV-3-01	Participación, en financiaciones de adquisición de vivienda durante el año, de contratos con amortización total y tipo de interés fijo durante la vigencia/plazo del crédito.

Tipos de Producto de Crédito para adquisición de Vivienda: Amortización integral y tasa variável (VRM)	CV-3-02 Participación, en financiaciones de adquisición de vivienda durante el año, de contratos con amortización total y tasa de interés variable, reajustada según lo establecido en el contrato, la cual puede ser fija por períodos de hasta 1 año. Nota: Una hipoteca de tasa variable (VRM) es una hipoteca cuyo tipo de interés puede ser modificado por el prestamista. La vigencia de una VRM tiene dos fases. Durante la primera fase, el tipo de interés es fijo, al igual que en una FRM. La diferencia radica en que en una FRM el tipo de interés es fijo durante el plazo del préstamo, mientras que en una VRM es fijo por un período más corto. El plazo varía desde unos pocos meses hasta 10 años o más. Al final del período inicial, el tipo de interés se ajusta. Puede haber condiciones relacionadas con el ajuste del tipo de interés, por ejemplo, un tipo máximo contractual o un aumento del tipo máximo con respecto al tipo anterior.
Tipos de Producto de Crédito para adquisición de Vivienda: Amortización integral y tasa ajustable (ARM)	CV-3-03 "Participación, en financiaciones de adquisición de vivienda durante el año, de contratos con amortización total y tipo de interés variable con un plazo fijo superior a 1 año, pero inferior al plazo del contrato".
Tipos de Producto de Crédito para adquisición de Vivienda: Interés solamente (sistema americano)	CV-3-04 Participação, en financiaciones de adquisición de vivienda durante el año, de contratos sin amortización periódica, con intereses cobrados sólo durante el plazo, indexados a un índice de precios.
Valor promedio del ticket de financiamiento	CV-3-05 Valor medio de la financiación de vivienda nueva/hipoteca concedida en el año para el tipo de producto de crédito más habitual Ej: FRM, VRM, ...).
Financiamiento islámico/Sharia: Existente	CV-3-06 Identifica la concesión de financiación de vivienda en el modelo islámico o sharía.
Financiamiento islámico/Sharia: saldo total en los portafolios	CV-3-07 Volumen total de hipotecas modelo islámico o sharia en las carteras em fines del año.
Financiamiento islámico/Sharia: volumen contratado en el año	CV-3-08 Volumen de hipotecas modelo islámico o sharia contratadas en el año.
Condiciones del crédito	
Tasa de interés del crédito para la compra de vivienda: Tasa promedio ponderada general	CV-4-01 Tasa de interés promedio obtenida por ponderación en relación al volumen de créditos habitacionales/ hipotecarios otorgados en el año para la compra de una vivienda.
Tasa de interés del crédito para la compra de vivienda: Tasa típica de mercado FRM	CV-4-02 Tasa de interés anual de la operación ponderada por el valor contratado, incluyendo indexador/ cuota postfija, si correspond: Tasa típica no subsidiada en contratos de tasa fija.
Tasa de interés del crédito para la compra de vivienda: Tasa típica de mercado VRM	CV-4-03 Tasa de interés anual de la operación ponderada por el valor contratado, incluyendo indexador/ cuota postfija, si correspond: Tarifa típica no subsidiada en contratos de tasa variable.
Tasa de interés del crédito para la compra de vivienda: Tasa típica subsidiada FRM	CV-4-04 Tasa de interés anual de la operación ponderada por el valor contratado, incluyendo indexador/ cuota postfija, si correspond: Tasa típica subsidiada en contratos com tasa fixa.
Taxa Juros crédito para aquisição moradia: Tasa de interés max reglamentar	CV-4-05 Tasa de interés anual de la operación ponderada por el valor contratado, incluyendo indexador/ cuota postfija, si correspond: Tasa de interés Máxima permitida por el regulador.
Tasa de interés típica do crédito Home Equity	CV-4-06 Tasa de interés típica no subsidiada en préstamos hipotecários de tipo Home Equity garantizados por propiedades inmobiliarias.
Cuota de financiación (LTV) típico de la 1a hipoteca	CV-4-07 LTV típico en contratos de 1ra hipoteca firmados en el año (<i>Loan to Value</i> , LTV). Corresponde a la relación entre el valor del crédito dividido por el valor de evaluación del inmueble que garantiza la operación.
Cuota de financiación LTV máx reglamentar	CV-4-08 LTV máximo permitido por el regulador en crédito hipotecario/vivienda (<i>Loan to Value</i> , LTV) corresponde a la relación entre el valor del crédito dividido por el valor de evaluación del inmueble que garantiza la operación).
Compromiso de Ingreso Mensual típico en la 1a hipoteca	CV-4-09 El Compromiso de ingreso tiene como objetivo medir la relación entre los ingresos brutos (antes de las deducciones fiscales) y el pago de la cuota, incluidos el capital y los intereses y otras tarifas y seguros vinculados a la cuota, pero excluyendo el seguro del hogar, los impuestos sobre la propiedad y otros costos: CI típico nos contratos de 1a hipoteca firmados al año.
Compromiso de Ingreso Mensual máx reglamentar	CV-4-10 El CI tiene como objetivo medir la relación entre los ingresos brutos (antes de las deducciones fiscales) y el pago de la cuota, incluidos el capital y los intereses y otras tarifas y seguros vinculados a la cuota, pero excluyendo el seguro del hogar, los impuestos sobre la propiedad y otros costo: CI máximo permitido por el regulador en crédito vivienda/hipotecario.

Producción de vivienda

Variable	Código	Nota Metodológica
Producción VIS		
Producción Vivienda de Interés Social (VIS): Pública	PV-1-01	Participación de la producción pública directa en la producción de vivienda en el segmento clasificado como (de) interés social —según parámetros de ingreso y/o valor de la propiedad establecidos en el país: Producción patrocinada por una entidad pública de cualquier nivel federativo: sea la que sigue siendo propiedad del Estado (alquiler o concesión), o para venta o arrendamiento en el ámbito de programas de vivienda.
Producción Vivienda de Interés Social (VIS): Privada	PV-1-02	Participación de la producción privada (desarrolladores) en la producción de Vivienda en el segmento clasificado como (de) interés social según parámetros de ingreso y/o valor de la propiedad establecidos en el país. Producción por fondos de inversión privados, por constructores y desarrolladores para alquiler, leasing o venta en el mercado.
Producción Vivienda de Interés Social (VIS): PPPs	PV-1-03	Participación de la producción de Asociaciones Público Privadas en la Producción de Vivienda en el segmento clasificado como (de) interés social según parámetros de ingreso y/o valor de la propiedad establecidos en el país.
Producción Vivienda de Interés Social (VIS): Asociaciones de Vivienda	PV-1-04	Participación de instituciones sin fines de lucro —como cooperativas y condominios de vivienda, asociaciones de vivienda, ONGs— en la producción de Vivienda en el segmento clasificado como (de) interés social (según parámetros de ingreso y/o valor de la propiedad establecidos en el país).
Producción Vivienda de Interés Social (VIS): Familias (producción propia), formal o non	PV-1-05	Participación de las propias familias del segmento clasificado como (de) interés social - de manera integral o incremental, formal o informal - en la producción de sus viviendas.
Construcción de viviendas		
Costo promedio/m2 de construcción estándar	PV-2-01	Costo promedio del m ² de construcción para propiedad residencial de nivel estándar medio –nacional.
Tasa de variación del índice de precios de la construcción	PV-2-02	Tasa de Variación (Rate of Change) en relación al año anterior del Índice de Precios de la Construcción Civil. Registrar el índice utilizado en la nota.
"Plazo (días) para obtener licencia de construcción residencial"	PV-2-03	Número de días, en promedio, para obtener un permiso de construcción residencial. La referencia aquí es la ciudad más poblada.
Volumen de recursos \$ invertido en la producción de Vivienda	PV-2-04	Volumen de recursos invertidos en la producción formal de viviendas (todos los segmentos) en el año.
Crédito bancario para la producción formal de viviendas		
Credito Bancario para la producción formal: Saldo total de crédito para producción en portafolios	PV-3-01	Sumatoria de los saldos en las carteras de los distintos bancos, de operaciones de crédito para producción de vivienda (operaciones activas otorgadas a personas jurídicas) al cierre del año.
Credito Bancario para la producción formal: Tasa de Morosidad	PV-3-02	Operaciones de crédito otorgadas a personas jurídicas - desarrolladores/constructores de vivienda - en carteras de los bancos, con al menos una cuota vencida con más de 90 días ponderada por el saldo total de la cartera.
Credito Bancario para la producción formal: Volumen crédito otorgado en el año	PV-3-03	Sumatoria de las operaciones de crédito originadas contratadas con personas jurídicas - desarrolladores/constructores) para producción de vivienda durante el año.
Credito Bancario para la producción formal: Tasa interés típica	PV-3-04	Tasa de interés típico no subvencionando en operaciones de crédito de la banca para la producción de vivienda.
Credito Bancario para la producción formal: Disponible a pequeños desarrolladores	PV-3-05	Identifica si el crédito de la banca está disponible para pequeños desarrolladores de vivienda (menos de 30 empleados).
Credito Bancario para la producción formal: Tasas interés reducidas/subsidiadas para producción VIS	PV-3-06	Identifica si existen tasas de interés diferenciadas/reducidas para la producción formal de Vivienda de Interés Social.

Micro financiación de viviendas

Variable	Código	Nota Metodológica
Reglamentación		
Micro Financiamiento de Vivienda (MFV): está reglado como un producto financiero	MF-1-01	Identifica si el producto de Microfinanciamiento de Vivienda (MFV) está regulado, incluso desde el punto de vista de la regulación prudencial del capital. Nota: El MFV se refiere a pequeños préstamos o créditos destinados a financiar mejoras, reparaciones o construcción gradual de viviendas para personas de bajos ingresos. Suelen tener plazos cortos y montos reducido. No es un crédito hipotecario pues no cuenta con garantía real/colateral.
MFV requiere título de propiedad	MF-1-02	Identifica si la normativa exige que la familia sea la propietaria formal del inmueble.
Caracterización del mercado de microfinanciamiento de vivienda (MFH)		
Hay oferta de MFV	MF-2-01	Identifica si existe oferta de Microfinanciamiento de Vivienda. La identificación del producto está en el lado de la oferta. No incluye líneas de crédito al consumo, posiblemente utilizadas para compras de materiales.
Saldo en portafolio(s) de MFV	MF-2-02	Suma de saldos de operaciones activas de microcrédito para vivienda en todos los agentes que ofrecen este producto.
Tasa de Morosidad MFV	MF-2-03	Relación entre el volumen de operaciones con al menos una cuota vencida con más de 90 días ponderado por el saldo total de la cartera. Se considera la totalidad del saldo de la operación si existen cuotas atrasadas.
Volumen contratado MFV en el año	MF-2-04	Volumen total de Microfinanciamientos para Vivienda (sin colateral) contratadas en el año por los agentes financieros que ofrecen este producto.
Tasa de Interés típica MFV	MF-2-05	Identifica la tasa de interés típica no subsidiada en contratos de MFV.
MFV Incluido en burós de crédito	MF-2-06	Identifica si los MFV son incluidos en los burós de crédito.
Número de agentes financieros	MF-2-07	Contabiliza el número de agentes que operan en MFV en el año, mide el dinamismo y el nivel de competencia en el ecosistema.
Existen garantías para MFV	MF-2-08	Identifica si existen seguros o garantías que pueden contratarse en operaciones de microfinanzas.
Existen garantías públicas para MFV	MF-2-09	Identifica los tipos de garantías públicas ofrecidas/existentes para el MFH.
Existen garantías privadas para MFV	MF-2-10	Identifica los tipos de garantías privadas ofrecidas/existentes para el MFH.
MFV en el principal agente por volumen		
Principal Agente en volumen	MF-3-01	Identifica el nombre del principal Agente originador de Microfinanzas de Vivienda, con mayor participación de mercado.
Market Share	MF-3-02	Porcentaje de participación del mayor agente en el total de MFV.
Numero de operaciones	MF-3-03	Número de operaciones de microfinanzas de vivienda contratadas en el año por el agente principal.
Ticket promedio de las operaciones	MF-3-04	Valor promedio del ticket de operaciones MFV contratadas en el año por el principal agente financiero.
Participación de ingresos informales	MF-3-05	Contabiliza el % de ingresos informales atendidos por el agente principal de MFH originados/contratados en el año.

Subvenciones y asequibilidad

Variable	Código	Nota Metodológica
Subsidio al crédito hipotecario de vivienda		
Crédito Hipotecario de Vivienda: Fuentes de Recursos Subsidiadas para agentes financieros	SA-1-01	Mapea la existencia de fuentes de recursos de fondeo (funding) para el crédito hipotecario de vivienda a tasas de interés abajo de las tasas de mercado.
Subsidios para familias en crédito hipotecario de vivienda	SA-1-02	Mapea la existencia de algún tipo de subsidio (directo o indirecto) vinculado al crédito hipotecario de vivienda para familias/prestatarios.
Existen subsidios Indirectos (tasas de interés) para familias en el crédito hipotecario de vivienda	SA-1-03	¿Existen subsidios a la tasa de interés o subsidios para la reducción de intereses?
Decil máximo de ingreso atendido con subsidios indirectos en el crédito hipotecario	SA-1-04	Indica el decil de ingresos más alto para el acceso a subsidios indirectos (en las tasas de interés).
Existen subsidios directos (entrada/ depósito) para familias en el crédito hipotecario de vivienda	SA-1-05	Mapea la existencia de subvenciones directas a las familias para cubrir la entrada (parcial o total) en la financiación hipotecaria de la vivienda.
Decil máximo de ingreso atendido con subsidios directos en el crédito hipotecario	SA-1-06	Indica el decil de ingresos más alto para el acceso a subsidios directos, si existentes.
Existen otros tipos de subsidios asociados al crédito hipotecario de vivienda	SA-1-07	Mapea la existencia de otros tipos de subsidios como reducción de honorarios notariales, impuestos (de transacción y/o renta), etc.) en la garantía, etc.
Decil máximo de ingreso atendido con otros tipos de subsidios asociados al crédito	SA-1-08	Indica el decil de ingresos más alto para el acceso a otros tipos de subsidios asociados al crédito hipotecario.
Total de préstamos hipotecarios subsidiados contratados durante el año	SA-1-09	¿Qué porcentaje del total de nuevos préstamos hipotecarios de vivienda originados en el año calendario fueron subsidiados (indirectos o directos)?
Participación de los subsidios indirectos en el total de créditos subsidiados contratados en el año	SA-1-10	Participación de los subsidios indirectos en el total de créditos hipotecarios subsidiados.
Participación de los subsidios directos en el total de créditos subsidiados contratados en el año	SA-1-11	Participación de los subsidios directos en el total de créditos hipotecarios subsidiados.
Subsidios en microfinanciamiento de vivienda		
Fuentes de Recursos subsidiadas para MFV	SA-2-01	Indica la existencia de fuentes de recursos para apoyar al MFH que permitan suministrar funding a los agentes financieros a tasas de interés abajo de las tasas de mercado.
Tipos de subsidios indirectos (tasas de interés) para familias en MFV	SA-2-02	Indica la existencia de Micro financiamientos para vivienda ofrecidos a tasas de interés inferiores a las del mercado, ya sea mediante la existencia de funding/crédito subsidiado o mediante la aplicación de subsidios públicos para reducir las tasas de interés de los préstamos.
Existe asistencia Técnica para familias en MFV	SA-2-03	Indica la oferta de Asistencia Técnica —parcial o totalmente subsidiada— vinculada al Micro Financiamiento de Vivienda.
Existe Garantía subsidiada para familias en MFV	SA-2-04	Indica la existencia de algún tipo de seguro/ garantía —parcial o totalmente subsidiada— para los micro créditos de vivienda.
Otros tipos de subsidios en MFV	SA-2-05	Mapea la existencia de cualquier otro tipo de subsidio vinculado al MFV (por ejemplo, a través de deducciones fiscales, subsidio a materiales de construcción, etc.).
Núm de familias atendidas con algún tipo de subsidio al MFV	SA-2-06	Número de familias atendidas con algún tipo de subsidio vinculado al MFV en el año.

Subsidio para alquiler de vivienda		
Subsidio al Alquiler: Parque público	SA-3-01	Mapea la existencia de viviendas de titularidad pública destinadas al alquiler a precios inferiores a los que cobra el mercado.
Subsidio al Alquiler: Apoyo monetario emergencial	SA-3-02	Mapea la existencia de ayudas monetarias para que las familias afectadas por reasentamientos o eventos diversos, incluso climáticos (incendio, inundación, deslizamiento de tierra, etc.) puedan encontrar otra solución habitacional, a través de voucher para alquiler.
Bono (voucher) para alquiler en parque privado	SA-3-03	Mapea la existencia de un programa de subsidio monetario (bono) para complementar el pago del alquiler privado a precio de mercado. Se diferencia de la ayuda de emergencia porque está vinculada a un contrato formal de alquiler y establece parámetros (ingresos y calidad del inmueble) para el servicio.
Garantía de Alquiler	SA-3-04	Mapea la existencia de garantía/seguro que sea subsidiado asociado con el alquiler de vivienda.
Núm de familias atendidas con algún tipo de subsidio al alquiler	SA-3-05	Número de familias atendidas con algún tipo de subsidio vinculado al alquiler en el año.
Subsidios totales		
Volumen de subvenciones de origen público y presupuestario	SA-4-01	Volumen de subvenciones presupuestarias vinculadas a atendimientos de vivienda (financiación, alquiler, etc) concedidas en el año.
Asequibilidad Económica		
Compromiso de ingreso con el pago mensual de crédito hipotecario de vivienda en el 2do decil de ingreso	SA-5-01	Nivel promedio de compromiso de la renta mensual (Relación Pago-Ingreso) de las familias del 2do decil de ingreso, deudores de crédito hipotecario para vivienda, con el pago de la cuota mensual.
Compromiso de ingreso con el pago mensual de alquiler en el 2do decil de ingreso	SA-5-02	Nivel promedio de compromiso de la renta mensual de las familias del 2o decil de renta, con el pago de alquiler.
Compromiso de ingreso con el pago mensual de energía Eléctrica en el 2do decil de ingreso	SA-5-03	Nivel promedio de compromiso mensual de la renta del 2o decil de renta, con el consumo mensual de energía eléctrica.
Decil de ingresos más bajo atendido con crédito para adquisición de vivienda	SA-5-04	Indica el decil de ingresos más bajo registrado con acceso al crédito para adquisición de vivienda en el año.
Decil de ingresos más bajo atendido con micro financiamiento de vivienda	SA-5-05	Indica el decil de ingresos más bajo registrado con acceso al micro financiamiento de vivienda en el año.
# de Hipotecas ejecutadas	SA-5-06	Cantidad de acreditados que perdieron inmuebles residenciales financiados como consecuencia del proceso de ejecución hipotecaria en el año.
# de Desalojos de alquiler	SA-5-07	Número de inquilinos que fueron desalojados en el año.

Informalidad

Variable	Código	Nota Metodológica
Mercado de vivienda informal en la ciudad de referencia		
Compra y venta informal de inmuebles residenciales	IN-1-01	Se refiere a las transacciones inmobiliarias realizadas sin un contrato formal/registrado (o con un contrato "de cajón"): indica la existencia de transacciones informales de compraventa de inmuebles residenciales
Transacción informal de Alquiler	IN-1-02	Mapa la existencia de mercado de alquiler informal
Ocupación informal/ilegal de edificios vacíos	IN-1-03	Se refiere a ocupaciones informales de propiedades urbanas: mapa la incidencia de la ocupación informal de propiedades vacías (invasión)
Ocupación informal/ilegal de patrimonio histórico	IN-1-04	Se refiere a ocupaciones informales de propiedades urbanas: mapa la incidencia de la ocupación informal de edificios históricos patrimoniales
Ocupación informal/ilegal de loteos	IN-1-05	Mapa la existencia de adjudicaciones informales y clandestinas
Ocupación informal/ilegal de área de preservación	IN-1-06	Mapa la incidencia de la ocupación informal (parcelas y/o construcción) en áreas de preservación ambiental
Evolución de la informalidad del suelo en el país		
Déficit por irregularidad de propiedad/ posesión	IN-2-01	La inadecuación territorial corresponde a ocupaciones/ viviendas en suelo público o privado, que no tienen un estatus jurídico relacionado con la propiedad del suelo reconocido bajo diversos instrumentos posibles que aseguren esta propiedad y, por tanto, el derecho a la vivienda
Hogares en asentamientos irregulares, aglomeraciones subnormales (favelas)	IN-2-02	Cuenta el número total de hogares ubicados en asentamientos precarios o barrios marginales/ informales
Procesos de Regularización de Tierras	IN-2-03	Contabiliza el número de domicilios irregulares que se sometieron a procesos de regularización durante el año
Urbanización asentamientos informales	IN-2-04	Contabiliza el número de hogares ubicados en áreas en proceso de urbanización concluido en el año (incluyendo medidas de regularización jurídica, urbanística, ambiental, social y territorial).
Acceso al crédito por ingresos informales		
Participación de rentas informales en el volumen total de hipotecas contratadas en el año	IN-3-01	Mapa la participación de los trabajadores informales en el acceso a una hipoteca para adquirir una vivienda: % del volumen de crédito contratado en el año con trabajadores informales como titulares del crédito en el año
Participación de rentas informales en el número total de hipotecas contratadas en el año	IN-3-02	Porcentaje del número de contratos hipotecarios en el año firmados con trabajadores informales como titulares de los créditos
Acceso a crédito hipotecario de vivienda por rentas informales con cobertura de seguro o garantía	IN-3-03	Identifica la existencia de seguros/garantías adicionales específicas para permitir el acceso a ingresos informales en créditos hipotecarios para vivienda.

Mercado del suelo urbano

Variable	Código	Nota Metodológica
Intervención gubernamental		
Banco de tierra público	MS-1-01	Suma de las superficies de los bancos públicos de suelo urbano aún no edificadas.
Demarcación legal de áreas de interés social en la zonificación	MS-1-02	Indica si la ordenación del territorio delimita zonas urbanas exclusivas para la construcción de viviendas sociales.
Promoción de la densificación por la zonificación	MS-1-03	Existencia de una política urbana que promueva la densificación sea en vías estructurantes como corredores de autobuses, estaciones de metro y/o tren urbano y en las principales vías de circulación de las ciudades, estableciendo nuevas disposiciones de altura, densidad, edificabilidad y superficie mínima, suelo creado.
Instrumentos urbanísticos inclusivos adoptados para la zonificación y subdivisión	MS-1-04	Enumera los instrumentos urbanísticos regulados, como el Plan Director; IPTU Progresivo en el tiempo; Expropiación con Pago de Bonos de Deuda Pública; Usucapión Especial de Bienes Urbanos; Derecho de Superficies; Derecho de Tanteo; Concesión del Derecho a Edificar; Estudio de Impacto Vecinal, Cuota Solidaria, entre otros.
Utilización de terrenos públicos subutilizados o vacíos	MS-1-05	Indica si existe una política para el uso de edificios públicos infrautilizados o vacíos (construidos o de tierra) para destinarlos a viviendas sociales (en cualquier formato — producción pública, privada o APP para venta, alquiler o concesión).
Subsidios vinculados a localización intraurbana	MS-1-06	Indica si existe una política de subsidio (o programa de vivienda subsidiada) diferenciada por ubicación intraurbana.
Expansión e Informalidad		
Crecimiento formal / con infra del suelo urbano	MS-2-01	Registra la expansión urbana, calificándola como formal/con infraestructura: urbanizaciones formales, que disponen de licencias y autorizaciones, así como de infraestructuras básicas
Crecimiento informal / sin infra del suelo urbano	MS-2-02	Registra la expansión urbana, calificándola como informal/sin infraestructura: urbanizaciones informales resultantes de la usurpación, el tráfico de tierras, las adjudicaciones clandestinas y también las adjudicaciones sin infraestructuras
Ritmo de nuevas ocupaciones informales	MS-2-03	Indicador transversal entre informalidad y mercado de suelo, para mapear el crecimiento anual de las ocupaciones informales: relación entre el número de nuevas ocupaciones informales que surgieron en la última encuesta y el número total de asentamientos informales en el municipio
Mercado de suelo urbano		
Precio medio por m2 de suelo de reciente desarrollo en zonas periféricas	MS-3-01	Precios promedios del m ² registrados en los nuevos desarrollos de vivienda en zonas periféricas.
Precio medio por m2 de suelo de reciente desarrollo en centralidades urbanas	MS-3-02	Precios promedios registrados en los nuevos desarrollos de vivienda en centralidades urbanas.
Precio medio por m2 de suelo de reciente desarrollo en desarrollo VIS	MS-3-03	Precios promedios registrados en los nuevos desarrollos de vivienda VIS.
Participación del costo del suelo en el desarrollo VIS	MS-3-04	Participación (%) promedio del precio del suelo en el valor general de ventas en desarrollo para VIS (vivienda de interés social).
Participación del costo del suelo en el desarrollo de viviendas NON VIS	MS-3-05	Participación (%) promedio del precio del suelo en el valor general de ventas en desarrollo para los demás segmentos (non VIS).

Dimensión fiscal

Variable	Código	Nota Metodológica
Impuestos y tarifas asociados a propiedades residenciales		
Impuesto territorial promedio (Municipio más poblado)	DF-1-01	Impuesto sobre la propiedad territorial/urbana, sobre la propiedad inmobiliaria del municipio más poblado: Tasa aplicada al valor gravado del inmueble como impuesto territorial/inmueble urbano.
Impuesto territorial progresivo en el tiempo (Municipio más poblado)	DF-1-02	Impuesto sobre la propiedad territorial/urbana, sobre la propiedad inmobiliaria del municipio más poblado: Sanción fiscal para los casos en que no exista construcción o utilización del inmueble urbano, sujeta a una tasa progresiva en el tiempo.
Impuesto de transferencia de propiedad	DF-1-03	Tasa de impuesto sobre la transmisión de bienes inmuebles o inter vivos.
Tasa de registro notarial de compra de vivienda	DF-1-04	Honorarios de registro de inmuebles cobrados por las oficinas de registro de la propiedad: Tasa de registro para la compra y venta de propiedades residenciales que cobran las oficinas de registro de la propiedad.
Tasa de registro notarial de desarrollo inmobiliario	DF-1-05	Honorarios de registro de inmuebles cobrados por las oficinas de registro de la propiedad: Tasa de registro para la compra y venta de propiedades residenciales que cobran las oficinas de registro de la propiedad
Impuesto a las ganancias inmobiliarias	DF-1-06	Impuesto sobre las ganancias de capital (diferencia entre el precio de compra de la propiedad y el valor de venta) cuando se vende la propiedad.
Impuesto sobre la renta de alquiler	DF-1-07	Impuestos sobre los ingresos recibidos del alquiler por el propietario.
Otros impuestos existentes	DF-1-08	Otros impuestos que gravan las propiedades de acuerdo con la legislación local.
Deducciones y/o exenciones		
Deducción del impuesto predial urbano para familias propietarias	DF-2-01	Indica la existencia de una deducción o exención para determinadas clases de propietarios.
Existe regulación para la deducción del pago de intereses de la hipoteca para familias propietarias	DF-2-02	Indica la deducción o exención reglamentaria del impuesto sobre la renta sobre el pago de intereses de créditos hipotecarios para vivienda: identifica si este tipo de deducción está previsto en la normativa.
Deducción del pago de intereses de la hipoteca para familias propietarias (por año)	DF-2-03	Proporción de nuevos contratos de crédito hipotecario en el año que se benefician de estas deducciones del pago de intereses de la hipoteca para familias propietarias (por año).
Existe deducción de impuestos sobre la producción de viviendas para los desarrolladores	DF-2-04	Indica la deducción o exención fiscal o la existencia de regímenes fiscales especiales sobre la actividad de construcción de viviendas.
Existe deducción sobre la rentabilidad de los valores inmobiliarios para inversores	DF-2-05	Indica la existencia de deducción o exención del impuesto sobre la rentabilidad de las inversiones en bonos/valores (RMBS, FII, Bonos, Obligaciones) respaldados por créditos hipotecarios para vivienda.
Deducciones totales para el sector de vivienda	DF-2-06	Cuantifica las deducciones/exenciones concedidas en el ejercicio: estimación de importes no recaudados en impuestos relacionados con hipotecas y inmuebles residenciales.
Deducciones totales para el sector de vivienda enfocado VIS	DF-2-07	Cuantifica las deducciones/exenciones concedidas en el ejercicio: estimación de importes no recaudados en impuestos relacionados con hipotecas y inmuebles residenciales exclusivamente del segmento VIS.

Inclusión crediticia

Variable	Código	Nota Metodológica
Regulación		
Reglamento sobre registro y divulgación de información sobre crédito para vivienda.	IC-1-01	Existe una regulación que obliga a los Agentes Financieros a publicar información que les permita identificar patrones discriminatorios -en términos de territorio ("red lining"), género, raza/etnia) - en los créditos hipotecarios para vivienda, similar a la HMDA estadounidense.
Déficit cuantitativo y cualitativo		
Porcentaje de participación de Mujeres en el déficit cuantitativo	IC-2-01	Participación de las Mujeres en el déficit habitacional cuantitativo
Porcentaje de participación de Afrodescendientes en el déficit cuantitativo	IC-2-02	Participación de los Afrodescendientes en el déficit habitacional cuantitativo
Porcentaje de participación de Indígenas en el déficit cuantitativo	IC-2-03	Participación de los indígenas en el déficit habitacional cuantitativo
Porcentaje de participación de Mujeres en el déficit cualitativo	IC-2-04	Participación de las mujeres en el déficit habitacional cualitativo
Porcentaje de participación de Afrodescendientes en el déficit cualitativo	IC-2-05	Participación de los Afrodescendientes en el déficit habitacional cualitativo
Porcentaje de participación de Indígenas en el déficit cualitativo	IC-2-06	Participación de los indígenas en el déficit habitacional cualitativo
Corte de género		
Participación de las mujeres en la Población Total	IC-3-01	Participación de las mujeres en la población total.
Participación de las mujeres en las hipotecas Residenciales	IC-3-02	Relación entre el crédito contratado por mujeres en el año respecto al total de cada segmento: Hipotecas Residenciales contratadas por mujeres como única o principal prestataria.
Participación de las mujeres en el Micro financiación de Vivienda	IC-3-03	Relación entre el crédito contratado por mujeres en el año respecto al total de cada segmento: Microcrédito para vivienda contratado por mujeres como única o principal prestataria.
Corte de raza (Afrodescendientes)		
Participación de los Afrodescendientes en la Población Total	IC-4-01	Participación de los afrodescendientes en la población total.
Participación de los Afrodescendientes en las hipotecas Residenciales	IC-4-02	Relación entre el crédito contratado por afrodescendientes en el año respecto al total de cada segmento: Hipotecas Residenciales contratadas por afrodescendientes como único o principal prestatario.
Participación de los Afrodescendientes en el Micro financiación de Vivienda	IC-4-03	Relación entre el crédito contratado por afrodescendientes en el año respecto al total de cada segmento: Microcrédito para vivienda contratado por afrodescendientes como único o principal prestatario.
Corte de raza (Indígenas)		
Participación de los Indígenas en la Población Total	IC-5-01	Participación de los indígenas en la población total.
Participación de los Indígenas en las hipotecas Residenciales	IC-5-02	Relación entre el crédito contratado por indígenas en el año respecto al total de cada segmento: Hipotecas Residenciales contratadas por indígenas como único o principal prestatario.
Participación de los Indígenas en el Micro financiación de Vivienda	IC-5-03	Relación entre el crédito contratado por indígenas en el año respecto al total de cada segmento: Microcrédito para vivienda contratado por indígenas como único o principal prestatario.

Sostenibilidad

Variable	Código	Nota Metodológica
Stock de viviendas atendido por energía eléctrica	DS-1-01	Indica el porcentaje del parque de viviendas urbanas con servicio de electricidad.
Stock de viviendas atendido por agua	DS-1-02	Indica el porcentaje de hogares con suministro adecuado de agua (fuente considerada adecuada y sin intermitencia en el suministro).
Stock de viviendas atendido por saneamiento	DS-1-03	Indica el porcentaje del stock de hogares urbanos con drenaje sanitario adecuado.
Hogares sin baño exclusivo	DS-1-04	Número de hogares urbanos sin baño.
Producción de viviendas certificadas	DS-2-01	¿Se utilizan certificaciones -nacionales o internacionales, públicas o privadas- en la construcción de viviendas?
Regulación Nacional de Hipotecas de Vivienda Verde	DS-2-02	Hipoteca que financia (producción, mejora o adquisición) vivienda que cumple con el estándar mínimo exigido para ser clasificada como "verde". Existencia de regulación nacional que defina los parámetros para clasificar y realizar transacciones como "verdes": Reglamento para clasificar las hipotecas de vivienda como verdes.
Regulación Nacional de bursatilización verde	DS-2-03	Existencia de regulación nacional que defina los parámetros para clasificar bursatilizaciones como "verdes".
Regulación Nacional de bonos cubiertos verdes	DS-2-04	Existencia de regulación nacional que defina los parámetros para clasificar y realizar transacciones como "verdes": Reglamento para clasificar como verdes los bonos cubiertos de vivienda.
Fondeo dedicado a hipotecas de vivienda verde	DS-2-05	Indica si existe una fuente de financiación dedicada a la originación de hipotecas verdes, puede ser en un fondo o agente específico.
Incentivos a hipotecas de vivienda verde	DS-2-06	Identifica los incentivos existentes, de carácter público o privado, vinculados a la emisión o adquisición de estos créditos/ títulos.
Volumen originado de las a hipotecas de vivienda verde	DS-2-07	Volumen de hipotecas clasificadas como verdes originadas en el año.
Número de hipotecas clasificadas como verdes originadas en el año.	DS-2-08	Número de hipotecas clasificadas como verdes originadas en el año.

Anexo 4.

Listado de acrónimos y siglas

Generales

ALC	América Latina y el Caribe
APP	asociación público-privada
ARM	tasa ajustable de amortización integral (adjustable-rate mortgage en inglés)
ASG	ambiental, social e gobernanza (ESG en inglés)
BID	Banco Interamericano de Desarrollo
CAF	banco de desarrollo de América Latina y el Caribe
CAHF	Centro Africano para el Financiamiento de Vivienda Asequible
CEPAL	Comisión Económica para América Latina y el Caribe
CFE	Comisión Federal de Electricidad
CNBV	Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
COFINAVIT	Cofinanciamiento Infonavit (Crédito Hipotecario).
EMF	Federación Hipotecaria Europea
ENADID	Encuesta Nacional de la Dinámica Demográfica
ENSUELO	Estrategia Nacional de Gestión de Suelo
FIBRAs	Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces
FMI	Fondo Monetario Internacional
FRM	Hipoteca a Tasa de Interés Fija (Fixed Rate Mortgage en inglés)
GCF	Fondo Verde para el Clima (Green Climate Fund en inglés)
Hofinet	Rede de información sobre el Financiamiento de Vivienda
IA	inteligencia artificial
IFC	International Finance Corporation
INSUS	Instituto Nacional del Suelo Sustentable
IPV	Índice SHF de Precios de la Vivienda
ISAI	Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles
ISO	Organización Internacional de Normalización
ISR	impuesto sobre la renta
IUHF	Unión Internacional para el Financiamiento de Vivienda
IVA	impuesto sobre el valor agregado
LTV	cuota de financiamiento (loan-to-value en inglés)
MINURVI	Fórum de Ministros y Autoridades Máximas de Vivienda y Desarrollo Urbano de América Latina y el Caribe
OCDE	Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico
OIT	Organización Internacional del Trabajo

ONU	Organización de las Naciones Unidas
pp	puntos porcentuales
P&D	pesquisa y desarrollo PIB
PIB	producto interno bruto
PPP	paridad de poder adquisitivo (purchase power parity en inglés)
REDCAMIF	Red Centroamericana y del Caribe de Microfinanzas
RMBS	títulos respaldados por hipotecas residenciales (residential mortgage-backed securities en inglés)
SHCP	Secretaría de Hacienda y Crédito Público
SIESCO	Sistema de Información Estadística del CONAVI
TI	tecnología de la información
UNIAPRAVI	Unión Interamericana para la vivienda
USD	dólar estadounidense
VIP	vivienda de interés prioritario
VIS	vivienda de interés social
VISUB	vivienda de interés social subsidiada
VRM	hipoteca a tasa de interés variable (variable-rate mortgage en inglés)
WDI	Indicadores de Desarrollo Mundial

Argentina

AFIP	administración federal de ingresos públicos
AGBC	Argentina Green Building Council
AGIP	Administración Gubernamental de Ingresos Públicos
ANDIMA	Asociación Nacional de Industrias de Materiales Aislantes
BCRA	Banco Central de la República Argentina
CABA	Ciudad Autónoma de Buenos Aires
CAMARCO	Cámara Argentina de la Construcción
DGEyC	Dirección General de Estadísticas y Censos, de CABA
EPH	Encuesta permanente de hogares, realizada por el INDEC
INCOSE	Instituto de la Construcción en Seco Argentina
INDEC	Instituto Nacional de Estadísticas y Censos
RENABAP	Registro Nacional de Barrios Populares
UVA	Unidad de valor adquisitivo, índice ajustado diariamente según la evolución del CER, que replica al índice de precios.

Barbados

BSS	Barbados Statistical Service
CBB	Central Bank of Barbados
MoF	Ministry of Finance, Economic Affairs and Investment
MHL / MHLM	Ministry of Housing, Lands and Maintenance
MoSL	Ministry of Social and Empowerment Labour (social housing link)

NHC	National Housing Corporation
BIDC	Barbados Investment and Development Corporation
BNSI	Barbados National Standards Institution
HOPE Inc.	Home Ownership Providing Energy Inc.
UDC	Urban Development Commission
TCDDPO	Town and Country Development Planning Office
BLR	Barbados Land Registry
TFPA	Tenancies Freehold Purchase Act

Brasil

ABCRED	Associação Brasileira de entidades Operadoras de Microcrédito e Microfinanças
ABECIP	Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança
ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
ABRAINC	Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias
AIU	áreas de intervenção urbana
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais
BCB	Banco Central do Brasil
BNDES	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
CBIC	Câmara Brasileira da Indústria da Construção
CDHU	Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo
CMN	Conselho Monetário Nacional
CRI	certificados de recebíveis imobiliários
CUB	custo unitário básico
EIA/RIMA	estudo de impacto ambiental e relatório de impacto sobre o meio ambiente
EIV	estudo de impacto de vizinhança
FGTS	fundo de garantia do tempo de serviço
FII	fundos de investimento imobiliários
FIPE	Fundação Instituto Pesquisas Econômicas
FJP	Fundação João Pinheiro
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
INCC	Índice Nacional de Custo da Construção.
IPCA	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
ITBI – IV	Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ou Inter-Vivos)
LCI	Letras de Crédito Imobiliário
LIG	Letra Imobiliária Garantida
MCMV	Minha Casa Minha Vida
ODC	Outorga Onerosa do Direito de Construir
OUC	Operações Urbanas Consorciadas
PEUC	Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios
PNADC/M	Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua

RET	Regime Especial de Tributação
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SCN	Sistema de Contas Nacionais
SISACOE	Sistema de Controle de Obras e Edificações
TR	taxa referencial

Chile

ADI	Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios
CASEN	Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional
CChC	Cámara Chilena de la Construcción
CMF	Comisión para el Mercado Financiero
INE	Instituto Nacional de Estadísticas
MDSyF	Ministerio de Desarrollo Social y Familia
MINVU	Ministerio de Vivienda y Urbanismo
SII	Servicio de Impuestos Internos

Colombia

ASOBANCARIA	Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia
CAMACOL	Cámara Colombiana de la Construcción
CEED	Censo de edificaciones
CHV	cartera hipotecaria de vivienda
DANE	Departamento administrativo nacional de estadística
DIAN	Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales
DNP	Departamento Nacional de Planeación
EA	efectivo anual
ECV	encuesta de calidad de vida
ELIC	estadísticas de licencias de construcción
FINDETER	Financiera de Desarrollo Territorial
FIVI	Financiación de Vivienda
FNA	Fondo Nacional del Ahorro
GEIH	gran encuesta integrada de hogares
ICODED	índice de costos de la construcción de edificaciones
IPC	índice de precios al consumidor
IPPR	índice de precios de la propiedad residencial
IPVN	índice de precios de la vivienda nueva
IVA	impuesto al valor agregado
MADS	Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible
MVCT	Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia
PM	pobreza monetaria
POT	plan de ordenamiento territorial

RENOBO	Empresa de renovación y de desarrollo urbano de Bogotá
SDHT	Secretaría Distrital de Hábitat
SDP	Secretaría Distrital de Planeación
SFC	Superintendencia Financiera de Colombia
SISBEN	Sistema de Identificación de Potenciales Beneficiarios de Programas Sociales
SNR	Superintendencia de Notariado y Registro
UVR	unidad de valor real
VIP	vivienda de interés prioritario
VIS	vivienda de interés social

Costa Rica

ABC	Asociación Bancaria Costarricense
BANHVI	Banco Hipotecario de la Vivienda
BCCR	Banco Central de Costa Rica
CFIA	Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos
CGR	Contraloría General de la República
ENAH0	Encuesta Nacional de Hogares
GM	grupo mutual
INEC	Instituto Nacional de Estadística y Censos
INVU	Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
LAC	América Latina y el Caribe
MIVAH	Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos
MUCAP	Mutual de Ahorro y Crédito
SFNV	Sistema Financiero Nacional para la Vivienda
SUGEf	Superintendencia General de Entidades Financieras
SUGESE	Superintendencia General de Seguros
SUGEVAL	Superintendencia General de Valores

Ecuador

BCE	Banco Central del Ecuador
BIESS	Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
CJ	Consejo de la Judicatura
COOTAD	Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización
CTF	Clean Technology Fund (Fondo de Tecnología Limpia)
INEC	Instituto Nacional de Estadísticas y Censos
JPRM	junta de política y regulación monetaria
MFH	microfinanciamiento de vivienda
MIDUVI	Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda
SB	Superintendencia de Bancos

SEPS	Superintendencia de Economía Popular y Solidaria
SRI	Servicio de Rentas Internas
STPAHI	Sistema de Transparencia de la Administración Pública de la Información Histórica
VIP	vivienda de interés público
VIS	vivienda de interés social
SUGEVAL	Superintendencia General de Valores

El Salvador

BCR	Banco Central de Reserva
CASALCO	Cámara Salvadoreña de la Construcción
CNR	Centro Nacional de Registros
COAMSS	Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador
DIGESTYC	Dirección General de Estadística y Censos de El Salvador
FONAVIPO	Fondo Nacional de Vivienda Popular
FSV	Fondo Social para la Vivienda
FUNDASAL	Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima
GOES	Gobierno de El Salvador
HPH	Hábitat para la Humanidad
MIVI	Ministerio de Vivienda
ONEC	Oficina Nacional de Estadística y Censos
OPAMSS	Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador
PNUD	Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo
SIGET	Superintendencia General de Electricidad y Telecomunicaciones
SSF	Superintendencia del Sistema Financiero
UIF	Unidad de Investigación Financiera

Honduras

AHIBA	Asociación Hondureña de Instituciones Bancarias
BCH	Banco Central de Honduras
BANHPROVI	Banco Hondureño para la Producción y la Vivienda
CHICO	Cámara Hondureña de la Industria de la Construcción
CNBS	Comisión Nacional de Bancos y Seguros
CONVIVIENDA	Comisión Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos
ENAG	Encuesta Nacional de Gastos de los Hogares
EPHPM	Encuesta Permanente de Hogares de Propósitos Múltiples
INE	Instituto Nacional de Estadísticas
INSEP	Instituto de Infraestructura y Servicios Públicos
PVAH	Programa de Vivienda y Asentamientos Humanos
FHIS	Fondo Hondureño de Inversión Social

FOSOVI	Fondo Social para la Vivienda
PROVICCSOL	Programa de Vivienda Ciudadana y Crédito Solidario
SEDESOL	Secretaría de Desarrollo e Inclusión Social
SEDECOAS	Secretaría de Desarrollo Comunitario, Agua y Saneamiento
SEFIN	Secretaría de Finanzas
SEPLANH	Secretaría de Planificación y Gestión Pública
SEN	Sistema Estadístico Nacional
SOPTRAVI	Secretaría de Obras Públicas, Transporte y Vivienda

México

BANXICO	Banco Central de México
BIE	Banco de Información Económica
CAT	costo anual total
CONAVI	Comisión Nacional de Vivienda
ENIGH	Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares
ENOE	Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo
ENVI	Encuesta Nacional de Vivienda
FOVISSSTE	Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los trabajadores del estado
INEGI	Instituto Nacional de Estadística y Geografía
INFONAVIT	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores
SAT	sistema de administración tributaria
SCV	subcuenta de vivienda
SEDATU	Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano
SHF	Sociedad Hipotecaria Federal
SNIIV	Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda
RUV	Registro Único de Vivienda
CFE	Comisión Federal de Electricidad
CNBV	Comisión Nacional Bancaria y de Valores
COFINAVIT	Cofinanciamiento Infonavit (Crédito Hipotecario)
ENADID	Encuesta Nacional de la Dinámica Demográfica
ENSUELO	Estrategia Nacional de Gestión de Suelo
FIBRAs	Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces
IFC	International Finance Corporation
IMSS	Instituto Mexicano del Seguro Social
INSUS	Instituto Nacional del Suelo Sustentable
IPV	Índice SHF de Precios de la Vivienda
ISAI	Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles
ISR	Impuesto Sobre la Renta
SHCP	Secretaría de Hacienda y Crédito Público

Panamá

ACOBIR	Asociación Panameña de Corredores y Promotores de Bienes Raíces
ANATI	Autoridad Nacional de Administración de Tierras
APC	Asociación Panameña de Crédito
BDA	Banco de Desarrollo Agropecuario
BHP	Banco Hipotecario de Panamá
BN	Banco Nacional de Panamá
CAPAC	Cámara Panameña de la Construcción
CONVIVIENDA	Consejo Nacional de Promotores de Vivienda
FONDHABI	Fondo de Ahorro Habitacional
FSV	Fondo Solidario de Vivienda
INEC	Instituto Nacional de Estadística y Censo
IPACOOOP	Instituto Panameño Autónomo Cooperativo
ITBI	Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles
IVM	Invalidez, Vejez y Muerte
MEF	Ministerio de Economía y Finanzas
MIVIOT	Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial
MOP	Ministerio de Obras Públicas
PPOT	Plan Parcial de Ordenamiento Territorial
RES	Reglamento de Edificaciones Sostenibles
SBP	Superintendencia de Bancos de Panamá

Paraguay

BCP	Banco Central del Paraguay
AFD	Agencia Financiera de Desarrollo
BNF	Banco Nacional de Fomento
MEF	Ministerio de Economía y Finanzas
MH	Ministerio de Hacienda
INE	Instituto Nacional de Estadística
DGEEC	Dirección General de Estadística, Encuestas y Censos
ENIGH / EIG	Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares
EPH	Encuesta Permanente de Hogares
ENEMDU	Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo
MUVH	Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
SENAVITAT	Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat
FONAVIS	Fondo Nacional de la Vivienda Social
FOGAVI	Fondo de Garantía para la Vivienda
MDS	Ministerio de Desarrollo Social
STP	Secretaría Técnica de Planificación
INDERT	Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra

Perú

AVN	Modalidad Adquisición de Vivienda Nueva, del Programa Techo Propio
BBVA	Banco Bilbao Vizcaya Argentaria
BCP	Banco de Crédito del Perú
BCRP	Banco Central de Reserva del Perú
CPV	Censo de Población y Vivienda
CSP	Modalidad Construcción en Sitio Propio, del Programa Techo Propio
ENAH0	Encuesta Nacional de Hogares
FMV	Fondo MiVivienda
GRADE	Grupo de Análisis para el Desarrollo
INEI	Instituto Nacional de Estadística e Informática
LDUS	Ley de Desarrollo Urbano Sostenible
MEF	Ministerio de Economía y Finanzas
MVCS	Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento
PTP	Programa Techo Propio, del Fondo MiVivienda
RENAMU	Registro Nacional de Municipalidades
SAT	Servicio de Administración Tributaria de Lima
SBS	Superintendencia de Banca, Seguros y AFP
SUNAT	Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria

República Dominicana

ABA	Asociación de Bancos Múltiples de la República Dominicana
ACOPROVI	Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de Viviendas
BANRESERVAS	Banco de Reservas de la República Dominicana
BCRD	Banco Central de República Dominicana
CENSO 2010	IX Censo Nacional de Población y Vivienda de 2010
CENSO 2022	X Censo Nacional de Población y Vivienda de 2022
DGII	Dirección General de Impuestos Internos
ECTF	Encuesta Continua de Fuerza de Trabajo
ENCOVI	Encuesta Nacional de Condiciones de Vida
END	Estrategia Nacional de Desarrollo
ENHOGAR	Encuesta Nacional de Hogares de Propósitos Múltiples
ENTF	Encuesta Nacional de Fuerza de Trabajo
ENCTF	Encuesta Nacional Continua de Fuerza de Trabajo
ITBIS	Impuesto sobre bienes y servicios
JCE	Junta Central Electoral
MEPyD	Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo
MIVED	Ministerio de Vivienda y Edificaciones
MINPRE	Ministerio de la Presidencia
FONVIVIENDA	Fondo Nacional de Vivienda de República Dominicana
ONE	Oficina Nacional de Estadística
PNPSP	Plan Nacional Plurianual del Sector Público

PNVFF	Plan Nacional de Vivienda Familia Feliz
ROE	Registro de Oferta de Edificaciones
SB	Superintendencia de Bancos
SIMBAD	Superintendencia de Bancos de la República Dominicana
SISDOM	Sistema de Indicadores sociales de la República Dominicana
URBE	Unidad Ejecutora para la Readecuación de Barrios y Entornos
UTECT	Unidad Técnica Ejecutora de Titulación de Terrenos del Estado

Uruguay

AI	asentamientos informales
ANONG	Asociación Nacional de Organizaciones No Gubernamentales Orientadas al Desarrollo
ANV	Agencia Nacional de Vivienda
BCU	Banco Central del Uruguay
BHU	Banco Hipotecario del Uruguay
BPS	Banco de Previsión Social
CCU	Centro Cooperativista Uruguayo
CIU	Cámara Inmobiliaria Uruguaya
DGR	Dirección General de Registros
DINAGUA	Dirección Nacional de Aguas
DINOT	Dirección Nacional de Vivienda
DINISU	Dirección Nacional de Integración Social y Urbana MVOT. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento
DINOT	Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial
ECH	Encuesta Continua de Hogares
ENASU	Estrategia Nacional de Acceso al Suelo Urbano
FECovi	Federación de Cooperativas de Vivienda
FGCH	Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios
FONAVI	Fondo Nacional de Vivienda
ICCV	índice de costos de la construcción de vivienda
INE	Instituto Nacional de Estadística
IMM	Intendencia de Montevideo
MA	Ministerio de Ambiente
MEF	Ministerio de Economía y Finanzas
MIDES	Ministerio de Desarrollo Social
MVOT	Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial
OTU	Observatorio Territorio Uruguay
ONG	organización no gubernamental
OPP	Oficina de Planeamiento y Presupuesto
OSE	Administración Nacional de las Obras Sanitarias del Estado
OTDS	Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible
PMB	Plan de Mejoramiento de Barrios
SPV	sistema público de vivienda
ui	unidades indexadas

Anexo 5.

Referencias bibliográficas

Arcia, Diego. Juan Felipe Pinilla, María Juliana Rojas, Salvador Herrera Montes y Tania Romero Lopez. 2022. Instrumentos de gestión del suelo para el desarrollo urbano: el caso del reagrupamiento parcelario en el Área Metropolitana de Guadalajara, México, Inter-American Development Bank, <https://doi.org/10.18235/0004145>.

Asamblea legislativa. 2019. Decreto N° 230 Ley del impuesto sobre la transferencia de bienes raíces. San Salvador.

Asamblea legislativa. 2009. Decreto N° 230 Código Tributario de El Salvador. San Salvador.

Asamblea legislativa. 2011. Decreto N° 765 Ley de Bancos y Financieras. San Salvador.

Asamblea legislativa. 2013. Decreto N° 134 Ley de impuesto sobre la renta. San Salvador.

Asamblea legislativa. 2014. Decreto N° 647 Ley de desarrollo y protección social. San Salvador.

Asamblea legislativa. 2015. Decreto N° 695 Ley de regulación de los Servicios de Información sobre el Historial Crediticio de las Personas. San Salvador.

Asamblea legislativa. 2016. Decreto N° 221 Ley de usura. San Salvador.

Asamblea legislativa. 2018. Decreto N° 70 Ley Especial para el subsidio y financiamiento a las Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua y para la transferencia de inmuebles a favor del Fondo Nacional de Vivienda Popular y posteriormente su transferencia a las Cooperativas de Vivienda por A. San Salvador.

Banco Central de la República Dominicana. 2024. “Encuesta Nacional Continua de Fuerza de Trabajo (ENCFT)”. República Dominicana.

Banco Central de la República Dominicana. 2024. “Informe de la economía dominicana (enero-diciembre 2024)”. República Dominicana.

Banco Central de Reserva (BCR). 2023. “Encuesta de Hogares y Propósitos Múltiples 2022”. San Salvador: Banco Central de Reserva.

Banco Central de Reserva (BCR). 2024. “Presupuesto General de la Nación”. San Salvador: Banco Central de Reserva.

Banco Central del Ecuador (BCE). 2024. Estadísticas sobre crédito, tasas de interés y políticas monetarias. Obtenido de <https://www.bce.fin.ec>.

Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS). 2024. Informes y datos sobre créditos hipotecarios. Obtenido de <https://www.biess.fin.ec>.

Banco Fondos de Inversión (BCR). 2025. Obtenido de <https://bcrfondos.com/wps/portal/safi/web/inicio/nuestros-fondos/inmobiliarios/comercio-industria>.

Banco Interamericano de Desarrollo (BID). 2024. Estudios sobre financiamiento y desarrollo de vivienda en América Latina. Obtenido de <https://www.iadb.org>.

Banco Mundial y Fondo Mundial para la Reducción de los Desastres y la Recuperación (GFDRR). 2023. “Nota Técnica: Oportunidades de Mejora del Plan Nacional de Vivienda Familiar Feliz de la República Dominicana”. Washington, DC.

Banco Mundial. 2022. “El costo y la asequibilidad de las soluciones de vivienda en América Latina y el Caribe. ¿Es posible hacer más con menos? Análisis para México, Brasil, Colombia, Chile, Argentina, Perú, Ecuador, Panamá, Paraguay, Guatemala y República Dominicana”. Washington, DC.

Banco Mundial. 2024. “Revisión de medio término del Proyecto de Apoyo al Programa Nacional de Vivienda PNVFF (P176581) de Republica Dominicana. Washington, DC. <https://documents1.worldbank.org/curated/en/099071825162021771/pdf/P176581-c37fd109-1b9f-498c-a301-d054ab74003e.pdf>.

Banco Mundial. 2024. Estudios e investigaciones sobre financiamiento y mercados de vivienda. Obtenido de <https://www.bancomundial.org>.

Banco Popular Dominicano. 2024. Préstamos Hipotecarios Hipot-Eco. https://popularenlinea.com/Personas/Documents/Requisitos_préstamos_hipotecarios_Hipoteco.pdf.

Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces (CSBR). Obtenido de <https://www.camarabienesraices.com.sv>.

Cámara Salvadoreña de la Construcción (CASALCO). 2024. Situación macroeconómica del sector construcción 2024. San Salvador: Cámara Salvadoreña de la Construcción.

Cámara Salvadoreña de la Construcción (CASALCO). 30 de junio de 2024. Obtenido de <https://www.casalco.org.sv/>.

Centro Nacional de Registros (CNR). 30 de junio de 2024. Obtenido de <https://www.cnr.gob.sv/>.

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). 2024. Normativa regulatoria. Obtenido de <https://www.gob.ec>.

Congreso de la Republica. 2022. Ley 368-22 – Ley general de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos. República Dominicana.

Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador- Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (COAMSS-OPAMSS). 2023. Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador (RLDOT-AMSS). San Salvador.

Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador- Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (COAMSS-OPAMSS). 2021. Metro Atlas, Dinámicas locales y metropolitanas a la luz de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible. San Salvador.

Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador- Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (COAMSS-OPAMSS). 2021. Atlas Metropolitano. San Salvador, El Salvador.

Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador- Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (COAMSS-OPAMSS). 2025. Obtenido de <https://opamss.org.sv/>

Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador- Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (COAMSS-OPAMSS). Guía HAUS. San Salvador.

Consejo de la Judicatura (CJ). 2024. Regulaciones sobre registro notarial y de propiedad en Ecuador. Obtenido de <https://www.funcionjudicial.gob.ec>.

Corporación Financiera Nacional (CFN). 2023. Ficha Sectorial – Construcción. Obtenido de <https://www.cfn.fin.ec/wp-content/uploads/downloads/biblioteca/2023/fichas-sectoriales-1-trimestre/Ficha-Sectorial-Construccion.pdf>.

Diario El Comercio. 2024. Información y trámites de financiamiento hipotecario. Obtenido de <https://www.elcomercio.com>.

Diario El Universo. 2024. Reportajes sobre informalidad y vivienda. Obtenido de <https://www.eluniverso.com>

Diario La Hora. 2024. Artículos sobre mercado de vivienda en Ecuador. Obtenido de <https://www.lahora.com.ec>

Diario Libre. 2023. Artículo de prensa: “El 60 % de los inmuebles no tiene título de propiedad en República Dominicana”.

Diario Primicias. 2024. Información sobre mercado inmobiliario, expansión urbana e informalidad. Obtenido de <https://www.primicias.ec>.

Dirección General de Estadística y Censos (DIGESTYC). 2005. Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos. San Salvador: Dirección General de Estadísticas y Censos.

Dirección General de Estadística y Censos (DIGESTYC). 2010. “Metodología de índice de precios al consumidor”. San Salvador: Dirección General de Estadística y Censos.

Dirección General de Estadística y Censos (DIGESTYC). 2024. VII Censo de Población y VI de Vivienda. San Salvador: Dirección General de Estadísticas y Censos.

Fondo de Tecnología Limpia (CTF). 2024. Programas y financiamiento climático. Obtenido de <https://www.climateinvestment-funds.org>.

Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO). 2023. Manual para el otorgamiento de créditos administrativos de cartera a usuarios finales. San Salvador: Fondo Nacional de Vivienda Popular.

Fondo Social para la Vivienda (FSV). 2022. Ley y reglamento básico. San Salvador: Fondo Social para la Vivienda.

Fondo Social para la Vivienda (FSV). 2025. Informe de rendición de cuentas FSV junio 2024 - mayo 2025. San Salvador: Fondo Social para la Vivienda.

Fondo Social para la Vivienda (FSV). 2025. Obtenido de <https://portal.fsv.gob.sv/reparacion-ampliacion-mejoras/#1478881383918-d189fc1f-79ac>.

Fondo Verde para el Clima (GCF). 2024. Programas y financiamiento climático. Obtenido de <https://www.greenclimate.fund>.

Fundación Konrad Adenauer, KAS, Colombia. 2021. Capítulo: “El derecho a la vivienda y a la ciudad. Retos y oportunidades de Colombia en los próximos treinta años,” en Colombia en su ruta, recorriendo el camino hacia 2050. Fundación Konrad Adenauer.

Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL). 2024. Memoria de labores 2023. San Salvador.

Guillén, María del Carmen. 21 de septiembre de 2023. “El 60 % de los inmuebles no tiene título de propiedad en República Dominicana”. El Diario Libre. <https://www.diariolibre.com/economia/vivienda/2023/09/21/mayoria-de-inmuebles-sin-titulos-de-propiedad-en-rd/2468752>.

Grupo Banco Mundial. 2024. “¿Por qué invertir en Programas de Mejoramiento de Vivienda?” – PPT en elaboración por parte del Programa Global de Vivienda Resiliente. Washington, DC.

Grupo Banco Mundial. 2019. Vivienda digna para todos – análisis para Colombia / México. Documentos de Síntesis. Washington, DC.

Hábitat para la Humanidad (HPH). 2011. Microfinanzas para la vivienda. San Salvador: Hábitat para la Humanidad.

Hábitat para la Humanidad (HPH). 2016. Estado de la vivienda centroamericano. N/A: Hábitat para la Humanidad.

Hoek-Smit, Marja. Housing Affordability: The Measurement Conundrum. Hypostat 2025. The European Mortgage Federation.

Informe técnico evaluación de medio término: Efectos de los proyectos de integración socio-urbana en materia de acceso a derechos sociales en barrios populares informales de la ciudad.

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). 2022–2024. Censos, reportes y estadísticas del mercado de vivienda y crédito en Ecuador. Obtenido de <https://www.ecuadorencifras.gob.ec>.

Junta de Política y Regulación Monetaria (JPRM). 2024. Resoluciones y normativas. Obtenido de <https://jprf.gob.ec/resoluciones>.

Mendive, Carlos. “Una aproximación a costos y beneficios del programa de Vivienda Promovida”, Centro de Estudios Económicos de la Industria de la Construcción”, 2025.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI). 2024. Políticas de vivienda, desarrollo urbano y sostenibilidad. Obtenido de <https://www.habitatyvivienda.gob.ec>.

Ministerio de Economía y Finanzas (MEF). 2024. Normativa fiscal y presupuestaria. Obtenido de <https://www.finanzas.gob.ec>.

Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo – Viceministro de Análisis Económico y Social (VAES). 2024. “Análisis del desempeño económico y social de República Dominicana 2024”.

Ministerio de Vivienda (MIVI). 2024. Informe de rendición de cuentas 2023. San Salvador: Ministerio de Vivienda.

Ministerio de Vivienda y Edificaciones. 2024. “Código de Construcción de la República Dominicana”. <https://mived.gob.do/codigo-de-construccion-2/>.

Ministerio de Vivienda y Edificaciones. 2024. “Programa Mi Vivienda de República Dominicana”. <https://mived.gob.do/mi-vivienda/>.

Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT). 2022. Datos estadísticos sobre vivienda. N/A: Panamá.

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento de Perú. 2021. Política Nacional de Vivienda y Urbanismo.

Oficina Nacional de Estadística (ONE). 2009. “Diagnóstico de la situación habitacional y disponibilidad de servicios en las viviendas de la República Dominicana”.

Oficina Nacional de Estadística (ONE). 2022. “Informe Características de la Vivienda y del Hogar del X Censo Nacional de Población y Vivienda 2022- Versión digital”. República Dominicana. <https://www.one.gob.do/publicaciones/2024/informe-caracteristicas-de-la-vivienda-y-del-hogar-del-x-censo-nacional-de-poblacion-y-vivienda-2022-version-digital/#:~:text=%C2%BFDe%20qu%C3%A9%20trata?,urbano%20y%20la%20planificaci%C3%B3n%20socioecon%C3%B3mica>

Oficina Nacional de Estadística (ONE). 2022. “X Censo Nacional de Población y Vivienda 2022”. N/A: República Dominicana.

Oficina Nacional de Estadística (ONE). 2024. “Encuesta Nacional de Hogares de Propósitos Múltiples (ENHOGAR)”. N/A: República Dominicana.

Oficina Nacional de Estadística (ONE). 2024. “Informe anual 2024 Índice de Costos Directos de la Construcción de Viviendas (ICDV)”. N/A: República Dominicana.

Oficina Nacional de Estadística (ONE). 2024. “Informe de Resultados del Registro de Oferta de Edificaciones 2024”. N/A: República Dominicana.

Oficina Nacional de Estadística (ONE). 2024. Estadísticas sectoriales – construcción y actividades inmobiliarias 2024. <https://www.one.gob.do/datos-y-estadisticas/temas/estadisticas-economicas/estadisticas-sectoriales/construccion-y-actividades-inmobiliarias/>. N/A: República Dominicana.

ONU (Organización de Naciones Unidas) Hábitat. 2013. Perfil de la vivienda de El Salvador. N/A: ONU Hábitat.

Presidencia de la Republica. 2025. Decreto 396-25 (con el cual se reglamenta la Ley 368-22 – Ley general de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos). N/A: República Dominicana.

Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD). 2022. Reporte Especial: Desarrollo Humano en el Bicentenario, El Salvador 2021. N/A: PNUD.

Quigley, John, M., y Steven Raphael. 2004. “Is Housing Unaffordable? Why Isn’t It More Affordable?” *Journal of Economic Perspectives* 18 (1): 191–214.

Red Centroamericana y del Caribe de Microfinanzas REDCAMIF. 2024. Revista: “Microfinanzas de Centroamérica y del Caribe”, no. 41.

Renderos, E. 2021. “Ciudad invisible: Situación de los Asentamientos Urbanos Precarios en el Área Metropolitana de San Salvador”. Tesis doctoral, Universidad de Sevilla, <https://idus.us.es/items/ada9c047-b88d-4e34-ba2c-a361f301a53a>.

Servicio de Rentas Internas (SRI). 2024. Información sobre impuestos y tarifas asociadas a propiedades residenciales. Obtenido de <https://www.sri.gob.ec>.

Sistema de Transparencia de la Administración Pública de la Información Histórica (STPAHI). 2022. Informe sobre informalidad en vivienda y crédito (Informe-RC2022_V1.pdf).

Superintendencia de Bancos (SB). 2024. “Estadísticas del Sistema Financiero”. República Dominicana. <https://simbad.sb.gob.do/superset/dashboard/inicio/>

Superintendencia de Bancos (SB). 2024. “Informe sobre el crédito en el sistema financiero diciembre 2024”. N/A: República Dominicana.

Superintendencia de Bancos (SB). 2024. Información estadística sobre el mercado de crédito y financiamiento. Obtenido de <https://www.superbancos.gob.ec>

Superintendencia de Competencia (SC). 2021. Condiciones de competencia de vivienda nueva en El Salvador. San Salvador: Superintendencia de Competencia.

Superintendencia de Economía Popular y Solidaria (SEPS). 2024. Datos y estadísticas sobre la economía popular y solidaria. Obtenido de <https://estadisticas.seps.gob.ec>

Superintendencia del Sistema Financiero (SSF). 10 de julio de 2023. Tasas de interés activas a febrero 2023. San Salvador: Superintendencia del Sistema Financiero.

Superintendencia del Sistema Financiero (SSF). 2013. Boletín de información financiera. San Salvador: Superintendencia del Sistema Financiero.

Superintendencia del Sistema Financiero (SSF). 2022. Normas para clasificar los activos de riesgo crediticio y constituir las reservas de saneamiento. San Salvador: Superintendencia del Sistema Financiero.

Superintendencia del Sistema Financiero (SSF). 2024. Cartera de préstamos por sectores económicos. San Salvador: Superintendencia del Sistema Financiero.

Superintendencia del Sistema Financiero (SSF). 2024. Memoria de Labores 2023. San Salvador: Superintendencia del Sistema Financiero.

Superintendencia General de Electricidad y Telecomunicaciones (SIGET). 2020. Mercado eléctrico de El Salvador 2020. San Salvador: SIGET.

Unidad de Investigación Financiera (UIF). 2024. Estudio estratégico: Mercado de bienes raíces en El Salvador. Antiguo Cuscatlán: Unidad de Investigación Financiera.

Unidad Técnica Ejecutora de Titulación de Terrenos del Estado (UTECT) de la Presidencia de la Republica. 2024. “Estadísticas sobre la titulación de bienes en República Dominicana”. <https://titulacion.gob.do/transparencia/index.php/estadisticas.html>

