

Reflexiones entorno a la Evolución del Mercado de la Vivienda en Latino América: Sueños y Realidades

Profesor Albert Saiz (MIT)

Con la Colaboración de:
Alberto Cuéllar
Raquel Ganitsky
Rebecca Glasgow
Luis Rodríguez



<https://urbaneconomics.mit.edu/research/housing-policy>

Research sponsored by:



10 de FEBRERO 2023

El déficit de vivienda en Latino América

Factores que nos han llevado hasta aquí

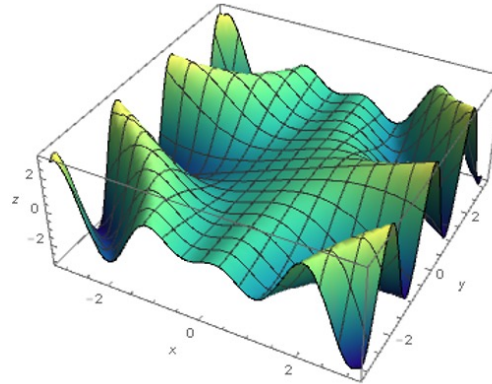
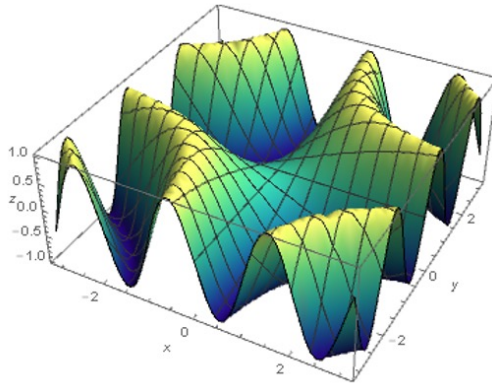
1. Renta per cápita de país en desarrollo y reciente "década Perdida"
2. Desigualdad
3. Crecimiento de la población y hogares
4. Urbanización temprana a bajas densidades
5. Falta de coordinación metropolitana
6. **Políticas municipales del uso del suelo**
7. **Procedimientos de reclasificación urbanística y aprobación de proyectos**
8. **Inestabilidad política y falta de consenso en políticas de vivienda e inversión privada**
9. **Crédito hipotecario infra-dimensionado**

Parametrización de las Necesidades de Vivienda

- Ejercicio normativo
- Largo plazo: ignoramos efectos a corto plazo del covid
- Normalmente estudios se enfocan en 1-2 parámetros claves y se dedica el mayor esfuerzo a estimar estos **tal y como son hoy en día**
- Nosotros nos enfocamos en un modelo con más parámetros
- Más esfuerzo en escenarios alternativos: permite soñar; dejar en abierto
- Cotejar con el PIB y las necesidades de suelo

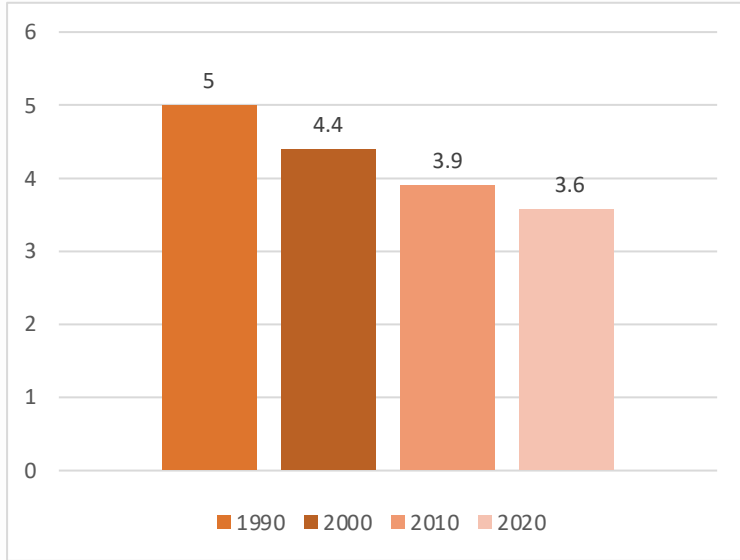
Parametrización de las Necesidades de Vivienda

MEXICO EN 10 PARAMETROS

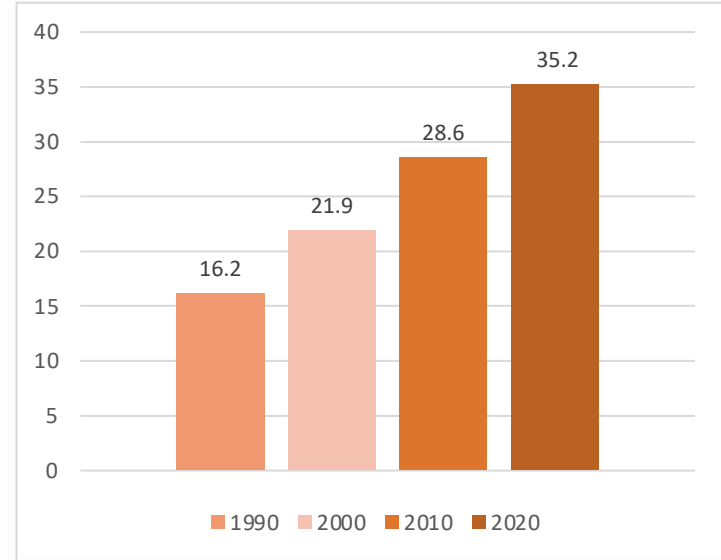


1. Tasa de **crecimiento** de la población urbana
2. Formación de Hogares (**personas/Vivienda**)
3. Cuantas **infra-viviendas** tenemos que reemplazar?
4. **Depreciación** natural del stock
5. Coeficiente medio del uso del uso del suelo en predio (**CUS**)
6. **Espacio publico** por metro cuadrado de parcela residencial (calles, infraestructura, parques,...)
7. Porcentaje de “**greenfield**” v “**brownfield**”
8. **Coste de construcción** medio x metros cuadrados en la proyección
9. Crecimiento coste construcción
10. Evolución del **PIB** en términos reales

Formación de Hogares (personas/Vivienda)



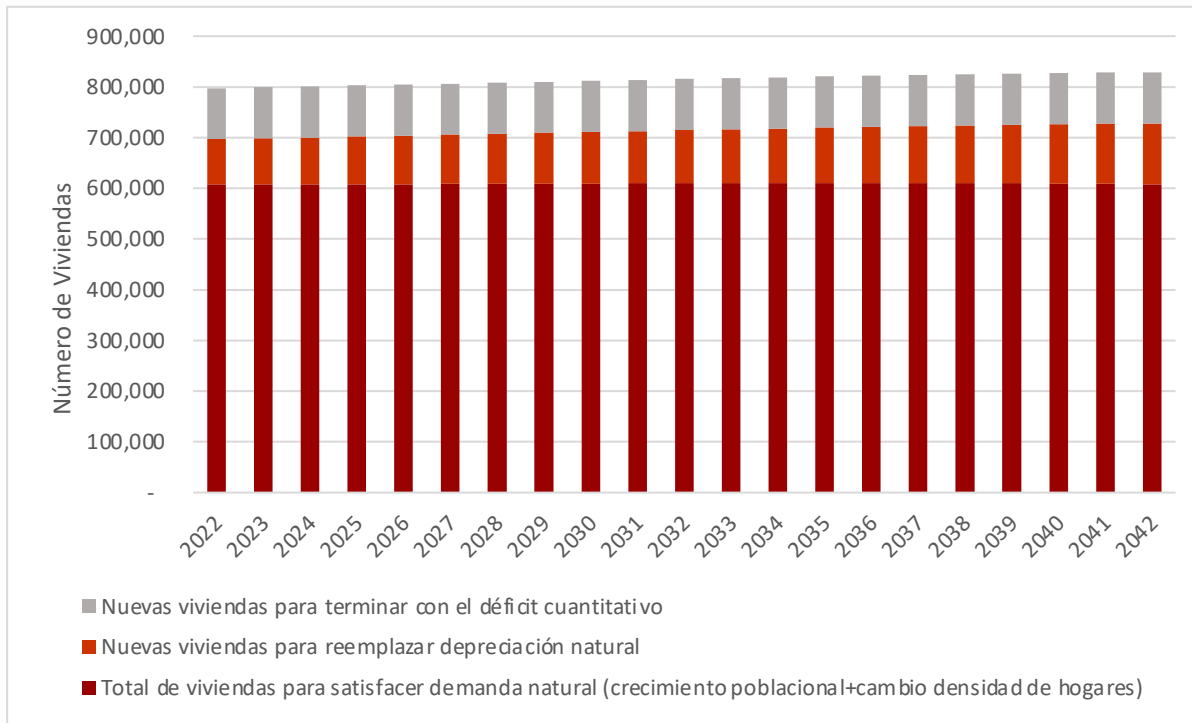
Tamaño medio de los hogares



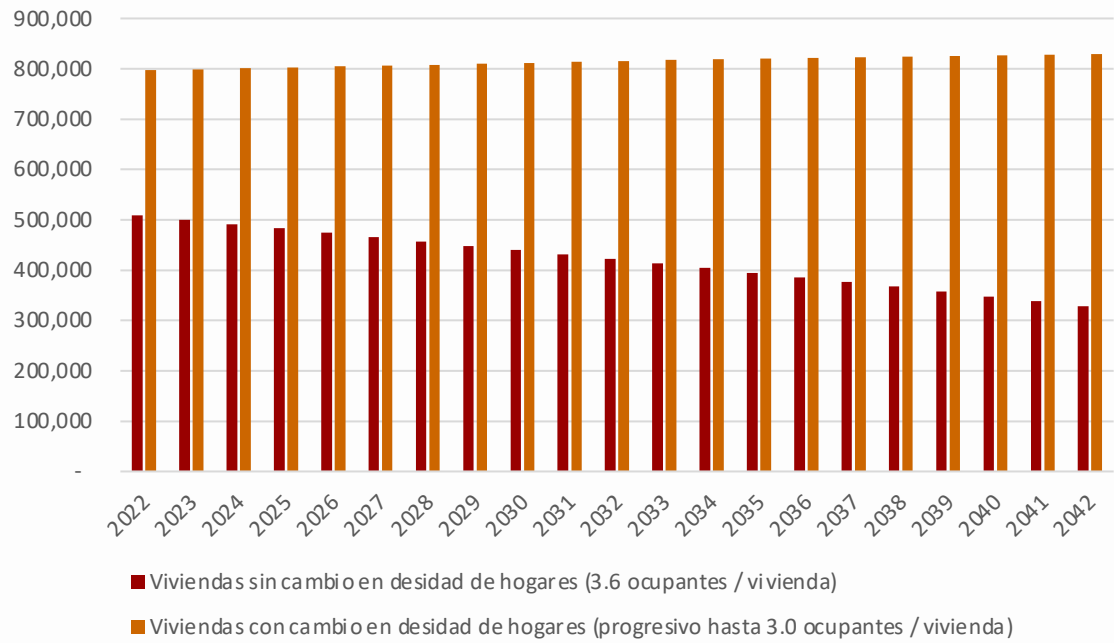
Numero de viviendas (millones)

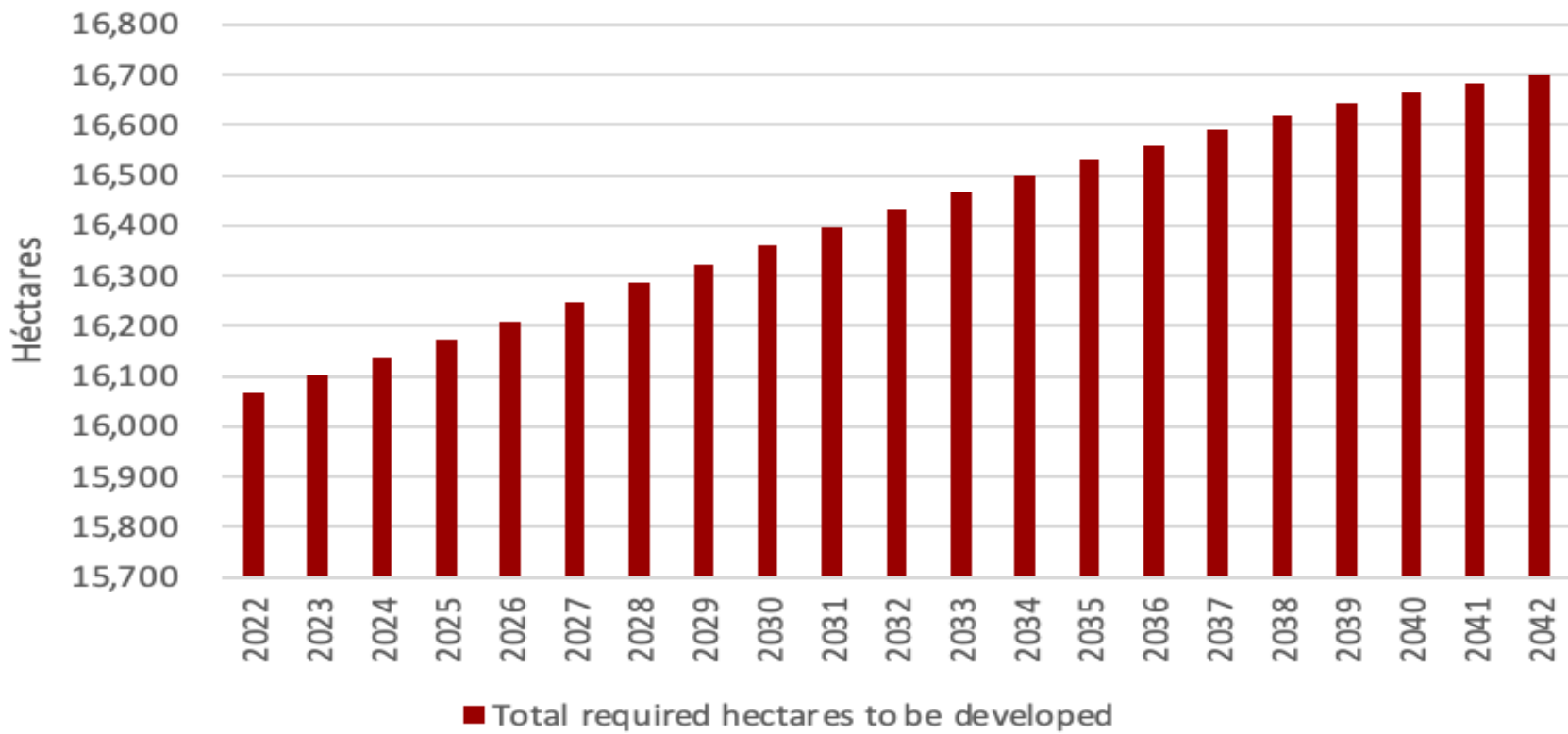
Source: INEGI, Gobierno de México. "Censo De Población y Vivienda 2020."

TOTAL DE VIVIENDAS PRIMARIAS FORMALES NECESARIAS CADA AÑO EN MÉXICO

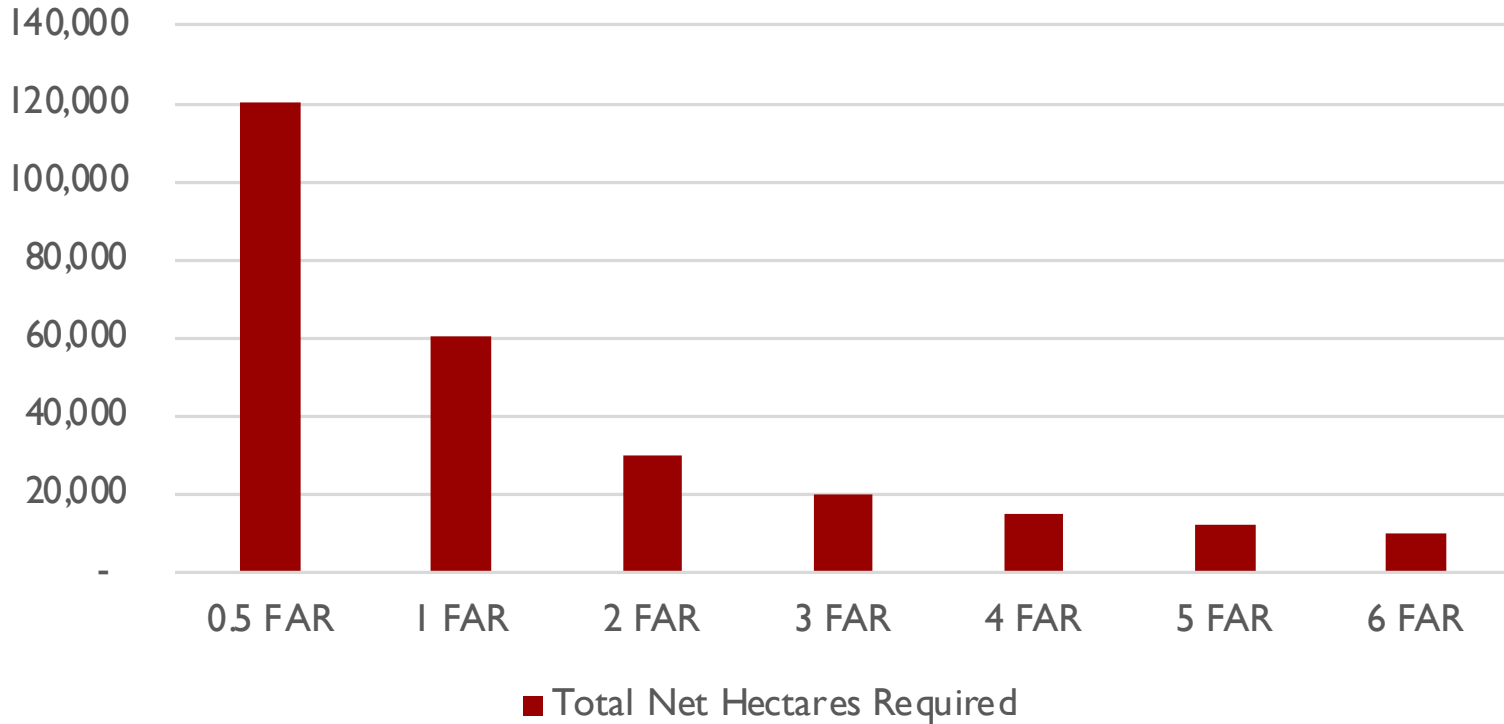


DIFERENCIAL DE VIVIENDAS NECESARIAS CON CAMBIOS EN DESIDAD DE HOGARES EN LOS SIGUIENTES 20 AÑOS





Total Net Hectares Required in Main Metro Areas



DIMENSIONES POLITICA DE VIVIENDA ASEQUIBLE

- Nacional o **Local**
- **Demanda o Oferta**
- **Publico o Privado**
- De jure o **de facto**

Ejecución y profesionalismo

ESTRATEGIAS PARA VIVIENDA ASEQUIBLE

0. **Estabilidad Macroeconómica**
1. **Eliminar barreras regulatorias: municipal**
2. Estimular competencia
3. **Facilitar el “filtrado”**
4. Controles de alquileres. X
5. **Reducción del coste crediticio**
6. Ayudas a la entrada de la hipoteca
7. **Reasegurar riesgo**
8. **Parcelas y servicios (sites and services)**
9. Reducción del coste de construcción

ESTRATEGIAS PARA VIVIENDA ASEQUIBLE

11. Reducción de requerimientos superfluos
- 12. Vivienda modular y prefabricada**
13. Asistencia a la autoconstrucción
14. Reciclar y reusar bienes raíces
- 15. Aumentar la densidad de ocupación del estoc**
16. Mejoras del estoc
17. Micro-unidades
- 18. Aumentar uso del suelo en greenfields**
19. Requerimientos de vivienda asequible
- 20. Vivienda asequible a cambio de CUS**

ESTRATEGIAS PARA VIVIENDA ASEQUIBLE


21. Subsidios a la demanda en propiedad
22. Subsidios a la construcción asequible
23. Redistribución de impuestos a la vivienda
24. Subsidios a la demanda de alquiler
25. **Reducir las barreras al casero**
26. Macro-proyectos y subsidios cruzados
27. Tierra pública o no gubernamental
28. **Desarrolladores sociales financieramente sostenibles**




CIENTOS DE IDEAS



SUBSIDIO DE VIVIENDA VIS




Asociaciones de Vivienda en Holanda



“Ejidos” en china



CEPAC en Brasil



RENTAL HOUSING ASSISTANCE
Housing Choice
Voucher Program



Asistencia al alquiler en USA



Nesterly can fill your home with energy and good conversation... plus it's great to have someone on hand to help around the house!

Nesterly
www.nesterly.com/host

Startup Nesterly



Boklok: Ikea y Skanska



Mini-viviendas adyacentes



Barranquilla
Zonas de reserva
para el desarrollo y
macro-planes

Gracias por su atención