

Anexo No. 9 Resumen Diagnóstico del PVIS¹

Acorde con Shlomo existen tres determinantes que inciden sobre la brecha entre demanda y oferta de vivienda en Honduras: entre las cuales se pueden mencionar: la disponibilidad de tierras; el costo de la producción de vivienda; y la disponibilidad de financiación hipotecaria. En este sentido, la alta densidad poblacional en un contexto de una estructura de costo de construcción de vivienda sólo asequible a los estratos más altos de la población produce una dinámica excluyente en los sectores de ingresos medios y bajos en el mercado de vivienda. Estos sectores son atendidos por un mercado informal de viviendas que generan barriadas populares marginalizadas en lotes sin acceso a servicios básicos.

La demanda de infraestructura y servicios básicos para terrenos urbanizables ha quedado rezagada a la demanda creciente de hogares. Shlomo esgrimió: "La escasez de infraestructura, especialmente en la margen urbana, limita el abastecimiento de tierras residenciales con servicios y aumenta el precio de estas tierras, lo cual convierte a las viviendas en menos accesibles para todos. Además, la gran escasez de infraestructura—especialmente de abastecimiento de agua y de alcantarillado—es una dimensión importante de pobreza". A manera de ejemplo, para Tegucigalpa Shlomo proyecta un crecimiento urbano de 4.5%, el cual demanda ampliar la superficie construida a una tasa promedio de 830 hectáreas por año. Es decir, debe estar preparada a duplicar su superficie construida a 194 km² hasta el año 2015. El ritmo expansivo de crecimiento poblacional y el crecimiento de hogares base se puede observar en la siguiente tabla, indicando la brecha entre el crecimiento de los hogares y la producción de vivienda.

	2012/2007		
	Tasa de		
Valores Absolutos	2007	2012	crecimiento
Total Nacional			
Población Total	7.585.155	8.303.399	2,4%
Número de Hogares	1.623.889	1.822.142	3,1%
Número de Unidades de Vivienda	1.601.486	1.786.742	2,9%

Fuente: INE Encuesta de Hogares. Varios años

Al analizar la demanda de vivienda se observa que para el año de formulación del Programa el 58% de los hogares en Honduras eran pobres. En la actualidad este porcentaje llega al 60%. El número de hogares con capacidad de comprar vivienda por el sistema bancario nacional solo se encuentra en los dos últimos quintiles de ingresos. En efecto, Morris argumentó que la principal fuente de financiamiento hipotecario en Honduras está constituida por el sistema bancario comercial. Las instituciones de micro-finanzas y las cooperativas de ahorro y crédito también proveen crédito hipotecario, pero en magnitudes más pequeñas y solo sus asociados y gremios. En este sentido, los estratos medios y bajos

¹ Los estudios utilizados son: Arango, M. (2006). *Informe Final Microfinanciamiento de Vivienda. Programa de Vivienda Honduras*. BID; Morris, F. (2006). *Estudio - Evaluación del Sistema Público de Financiamiento Hipotecario Para Vivienda en Honduras*. BID. Shlomo, A. (2002). *Política de Vivienda en Honduras: Diagnóstico y Guis de Acción*. Banco Interamericano de Desarrollo.

no tienen opciones diferentes de crédito a los subsidios gubernamentales. En efecto, se puede observar en la tabla siguiente la evolución de los ingresos de los hogares y el salario mínimo de los quintiles más bajos de ingresos.

Años	2006	2012
Numero hogares		
Total	1.586.359	1.822.142
Ingreso percapita		
Total	1.924	2.550
Quintil de ingreso del hogar (Lempiras)		
Ingreso percapita		
1 Quintil (Mas Bajo)	197	318
2 Quintil	549	788
3 Quintil	1.030	1.387
4 Quintil	1.807	2.379
5 Quintil (Mas Alto)	6.037	7.874
No declaran ingresos		-
Ingreso del hogar (Cálculo propio)		
1 Quintil (Mas Bajo)	1.109	1.670
2 Quintil	2.801	3.874
3 Quintil	4.818	6.514
4 Quintil	7.873	10.120
5 Quintil (Mas Alto)	22.062	29.135
No declaran ingresos		-
Salario mínimo (Lps)	2.760	6.154
Tres salarios mínimos (Lps)	8.279	18.461
Canasta Básica Urbana (Lps/mes/hogar)	1.775	2.807

Fuente: INE Encuesta de Hogares y Secretaría del Trabajo. Varios años

Sin embargo, a la hora de diseñar un sistema de subsidio a los hogares de más bajos ingresos Arango dejó claro que el quintil más pobre apenas alcanza a cubrir la canasta básica, es decir que cualquier esfuerzo que se haga en el quintil de ingresos urbano más bajo para que adquieran o mejoren su vivienda es inocuo ya que en promedio no tienen capacidad de ahorro. En este sentido, a estos quintiles inferiores se le debe atender con subsidios directos y los programas de viviendas vinculados al micro-crédito deberá ser dirigido a los siguientes, segundo y tercer quintiles. Acorde a la encuesta de hogares, es entre los rangos de cuarto y quinto quintil donde se ubican los hogares con por los menos tres salarios mínimos y que cubren la canasta básica.

Otro de los factores fundamentales que aqueja el sector vivienda son los esfuerzos dispersos por parte de las instituciones oficiales en la instrumentación de la política de vivienda. La rectoría de la política de vivienda la tiene Secretaría de Obras Públicas, Transporte y Vivienda, (SOPTRAVI), establecida en 1996 mediante el Decreto Legislativo 218-96. En esta secretaría se crea la Dirección General de Vivienda y Urbanismo (DGVU) como unidad especializada en la gestión de programas de vivienda y desarrollo urbano.

En el pasado, con las mismas funciones de la DGVU funcionó el Instituto Nacional de la Vivienda (INVA) y el Fondo Social para la Vivienda (FOSOFI). FOSOFI aún existe se encuentra en reestructuración y posee unos activos por liquidar. Paralelamente, el

Gobierno de Honduras, a través de la Presidencia de la Republica ha creado dos programas de vivienda (Programa de Vivienda Solidaria (PROVISOL) y Provivienda) ambos con las mismas funciones de atender las necesidades de viviendas de los hogares de ingresos bajos y medios de vivienda. Como se observa la institucionalidad padece de debilidades, incluyendo una dispersión de autoridad y duplicación de funciones.

SOPTRAVI posee competencias de coordinación entre los servicios públicos, agencias del Estado, municipalidades, fuentes de fondeo y actores del sector privado. De éstas últimas se destacan: las cooperativas de ahorro y crédito, que financian vivienda por medio de los aportes de sus asociados; la Fundación para el Desarrollo de la Vivienda Social Urbana y Rural (FUNDEVI) es una institución financiera independiente creada para ofrecer financiamiento y asesoría técnica para mejorar las condiciones de vivienda a familias de bajos recursos económicos; las ONG's y EFIs que por medio de aportes y donaciones internacionales atienden sectores de vivienda más vulnerables; y las Organizaciones Gremiales que financian adquisición de vivienda.

Adicional al crédito hipotecario de la banca comercial, existen dos instituciones hondureñas que proveen crédito de segundo piso a las instituciones financieras. Estas instituciones son BANHPROVI y el Régimen de Aportaciones Privadas (RAP). BANHPROVI es un banco estatal de segundo piso que redescuenta carteras de producción y de vivienda de intermediarios financieros elegibles por la CNBS. El RAP es una institución que presta exclusivamente con fines de vivienda a sus afiliados a través de instituciones financieras reguladas y supervisadas por la CNBS.

La capacidad de SOPTRAVI fue identificada durante el diseño del Programa como débil por falta de personal técnico, autoridad política, y recursos financieros. Por otro lado, no existe un sistema de información comprehensivo del sector que permita la toma de decisiones informada. A la fecha del diseño del Programa existía un borrador de una ley rectora cuyo objetivo era fortalecer la institucionalidad de la DGVU.