

Blog Vi-Lab UHPH - Uniapravi – BID Financiamiento para vivienda sostenible

Mayo de 2021

En 2015, la Asamblea General de las Naciones Unidas aprobó la Agenda 2030, un compendio de 17 objetivos que permitirán al mundo mejorar la vida de todos los habitantes sin dejar a nadie atrás. Los objetivos que parten de la erradicación de la pobreza hasta conceptos como la paz y la justicia pasando por equidad de género, y fueron suscritos por los 193 países de la asamblea general. Entre los objetivos planteados, el objetivo 11, define como prioridad el fomento de ciudades y comunidades sostenibles, con metas asociadas a transporte sostenible, protección al patrimonio y reducción de riesgos, pero también, a vivienda segura y accesible, urbanización sostenible y espacios públicos verdes, seguros e incluyentes.

De acuerdo a datos censales, en América Latina existen aproximadamente 175 millones de viviendas de acuerdo a las cifras arrojadas por los censos de 2010 a nivel regional¹. La suma de Brasil, México y Colombia representa más del 66% de las viviendas de la región con un total de 110 millones. Se estima que el déficit cuantitativo es de 19 millones y el déficit cualitativo es de 42 millones de viviendas. Durante el Webinar del Vi-Lab de Financiamiento para la Vivienda Sostenible organizado por UNIAPRAVI y el gobierno de Colombia, el Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio, Jonathan Malagón estimó que América Latina duplicará su parque habitacional en los siguientes 50 años. Este crecimiento acelerado presenta oportunidades importantes en cuanto a los retos climáticos globales.

En su intervención durante el mismo taller, Luis Fuente del IFC, subrayó que los edificios como sector representan el 40% de las emisiones globales al contabilizar las emisiones vinculadas a toda la cadena involucrada en la construcción a lo largo del ciclo de vida de la vivienda. Lograr que los edificios que serán construidos, así como la renovación del parque habitacional existente de manera sostenible, ayudará considerablemente alcanzar las metas establecidas a nivel global de reducción de emisiones de CO₂.

Las experiencias existentes

En la región existen considerables esfuerzos hacia la consolidación de mercados de vivienda sostenible. En el período comprendido entre el 2012 y el 2020, en México se construyeron aproximadamente 500,000 viviendas de interés social con un grado de sostenibilidad que permitía en promedio mitigar 0.9 tCO₂e². Este es el resultado de un ambicioso programa del país en el marco de la Estrategia Nacional de Vivienda Sostenible. A través de la integración de mecanismos de financiamiento hipotecario, "Hipoteca Verde" del INFONAVIT en conjunto con una tasa preferencial para constructores "EcoCasa" de Sociedad Hipotecaria Federal y el apoyo de un subsidio de adquisición de vivienda, se logró impulsar la creación de un mercado habitacional sostenible en perpetua evolución.

¹ Censos de población y vivienda: décadas 2000 y 2010, CEPAL, <https://bit.ly/3eoeiXy>

² SNIV Estadística SISEVIVE, <https://bit.ly/3ndZq24> consultado el 22 de abril de 2021

Una experiencia similar fue desarrollada en el Perú y presentada en el taller por parte de Hernando Carpio y Lucas Sarmiento del Fondo MiVivienda. El programa MiVivienda sostenible es un producto comercial sea respaldado por fondeo y asistencia técnica de la Unión Europea a través del fondo LAIF, la Agencia Francesa de Desarrollo y la KfW. A partir de la iniciativa, se consolidó un grupo de trabajo multisectorial que integraba a todos los sectores involucrados en la cadena de valor incluyendo a los gremios de desarrolladores y a la Cámara Peruana de la Construcción con objeto de actualizar el Código Técnico de Construcción Sostenible. A partir de este trabajo, se generó un proceso propio de certificación y verificación ajustado a la realidad peruana pero de calidad y reconocimiento internacional.

Este proceso, permitió al Fondo MiVivienda ampliar paulatinamente la cobertura del programa con préstamos concesionales y fondos de diversa naturaleza que generaron mecanismos financieros complementarios reconociendo tanto la capacidad adquisitiva como el desempeño ambiental de la vivienda. En este sentido, el programa emplea un subsidio en conjunto con un incentivo en la tasa de interés hipotecaria lo cual ha incrementado paulatinamente la cobertura de la cartera verde del Fondo (60% en este momento) anticipando un escalamiento subsecuente al 100% al entrar en vigor la obligatoriedad de los lineamiento para la construcción en materia de sostenibilidad.

Barreras informacionales

En palabras de Luis Fuente del IFC, uno de los mayores retos para ampliar la cobertura de los programas de vivienda y construcción sostenible y especialmente a otros segmentos o sectores es la multiplicidad de actores que intervienen en la cadena productiva. Es indispensable coordinar los esfuerzos de stakeholders como las constructoras, los promotores, proveedores, tecnologías como PV, arquitectos que se capacitan, universidades que dan clases, constructoras así como el usuario final.

Con base en la experiencia del IFC, el modelo de negocio sostenible es no solamente viable sino rentable y representa oportunidades importantes para cada uno de los actores involucrados. Para las instituciones financieras son nuevos modelos de negocio. Para el constructor, la vivienda sostenible representa un mayor valor en los productos que construye así como una mayor rapidez en venta sin contar los beneficios reputacionales al transformarse en una empresa sostenible. Para el usuario final, tener una casa eficiente representa menores costos de operación lo cual se refleja de manera positiva en ahorros familiares.

Para acelerar la adopción de estrategias de construcción sostenible es indispensable reducir las brechas informacionales, presentando de manera y constante los beneficios disponibles para cada uno de los actores del sector.

El sector privado

Las experiencias anteriores son evidentes al platicar con empresas que ya han emprendido esta transformación como lo es Vinte, una constructora mexicana enfocada en la sostenibilidad representada en el Vi-Lab por Alonso Pedrero. En un mercado en el cuál históricamente la vivienda entregada es de bajo valor, Vinte optó por la construcción de vivienda de calidad y sostenible. El efecto inmediato fue la apropiación total de las viviendas por los propietarios quienes empezaron a valorar más su entorno inmediato, manteniendo las áreas comunes y el buen estado de la construcción logrando una plusvalía anualizada del 9.3% de su patrimonio. El sector bancario reconoció rápidamente del modelo empleado ya que los propietarios pagan la hipoteca puntualmente y constantemente. Con esta información, las instituciones financieras reconocen el valor de las acciones y buscan financiar más proyectos de características similares beneficiando a la empresa y generando un círculo virtuoso en la cadena de valor asociada a la vivienda sostenible. Al buscar la empresa mayores grados de sostenibilidad, emprendió un proceso de evaluación de perfil de riesgo ambiental, social y de gobernanza corporativa. Los resultados positivos obtenidos en las evaluaciones, permitieron visibilizar la empresa a nivel global, y generar una mayor confianza ante inversionistas accediendo a mecanismos financieros innovadores como bonos sostenibles.

Apoyos Multilaterales

Uno de los aliados importantes del sector vivienda en América Latina es el Banco Interamericano de Desarrollo. A través de diferentes instrumentos, como préstamos preferenciales, asistencia técnica, fondos en garantía y apoyo en emisión de bonos verdes, el banco ha apoyado a la mayor parte de programas de vivienda sostenible emergentes en la región. Uno de los últimos, es el programa de vivienda social del Ecuador presentado por Paloma Acevedo. Con objeto de facilitar la adquisición de vivienda adecuada, con sistemas constructivos sensibles a las regiones del país así como materiales alternos, el BID apoyó el desarrollo de mecanismos combinados, como subsidios y reducciones a las tasas hipotecarias.

Mecanismos innovadores.

La evolución hacia la sostenibilidad no es solamente evidente en las prácticas constructivas y en la demanda del mercado sino también en las instituciones financieras. Cada vez más instituciones desarrollan líneas de financiamiento con perfiles ambientales por considerarlos de menor riesgo. Adicionalmente, han surgido mecanismos mixtos innovadores que robustecen estas acciones como lo comentó Alma Agusti de Instiglio. Con objeto de subsanar las barreras de la vivienda sostenible, incentivos desalineados y recursos públicos limitados es necesario buscar mecanismos de financiamiento combinado, mezclando recursos de financiación para el desarrollo y dinero filantrópico que permita movilizar capital privado a mercados emergentes.

Uno de estos mecanismos, es el financiamiento basado en resultados. Se establecen resultados definidos antes de realizar una acción. Un proveedor de servicios, recibe el capital de parte de un inversionista y ejecuta la actividad. Los resultados son evaluados y al certificar su cumplimiento se

rembolsa la al inversor por haber cumplido los objetivos. Esto resuelve problemáticas de formas innovadoras, atrayendo inversionistas de diversa naturaleza ya que se enfoca en resultados y no en las actividades otorgando mayor flexibilidad a los proveedores de servicios en cómo quieren lograr resultados incentivando la innovación.

Soluciones habitacionales.

Una de las acciones a ser consideradas para la sostenibilidad de la edificación es el fomento de soluciones alternativas de propiedad. De acuerdo a la experiencia de Francia presentada por Yves-Laurent Sapoval Director de proyectos en la Dirección de Vivienda, Urbanismo y Paisaje del Ministerio de la Transición Ecológica, una gran proporción de la población francesa de bajos recursos resuelve sus necesidades de vivienda a través de vivienda en arrendamiento tutelada por el Estado Francés. A diferencia de muchos programas en América Latina que fomentan la adquisición de la vivienda desde temprana edad, el gobierno ha invertido en programas de construcción de vivienda sostenible en renta que permite a la población ahorrar para soluciones habitacionales propias a futuro. A través de incentivos a los constructores/operadores de la vivienda, subsidios a la renta y apoyos en mantenimiento, es posible mantener vivienda alta calidad de forma eficiente.

Trabajo sectorial

Una de las recomendaciones recurrentes a lo largo del taller, fue la actuación transversal con todos los actores involucrados en la cadena de valor de la construcción sostenible; la academia, los arquitectos, los constructores, los proveedores de materiales y tecnologías, los instaladores, los bancos y representantes de cámaras y autoridades.

Con la experiencia de Francia, reflejada en las experiencias del IFC y del Fondo MiVivienda, es indispensable la creación de un sistema colegiado en el cuál sea posible definir un camino común hacia la construcción sostenible. Cada uno de los actores representa una pieza clave del rompecabezas y es necesario que el proceso se construya en conjunto para asegurar que cada uno cuente con las herramientas necesarias para desempeñar su rol. Tanto en Francia como en Perú y México, la construcción de consensos permitió avanzar la agenda sostenible de una manera constante y fundamentada acelerando procesos de adopción en todo el sistema.