

INVERSIÓN INTERNACIONAL EN VIVIENDA

Andrea García
Paula A. Cely

1. Introducción : Banco Interamericano de Desarrollo (BID)

- Entre 1995 y 2003, el Banco aprobó veintinueve préstamos para la vivienda por un total de US\$2.581 millones.
- Tres principales componentes de inversión de la cartera del Banco en el sector de la vivienda :
 - i) El mejoramiento y la regularización de los títulos de tenencia en asentamientos urbanos (47%)
 - ii) El desarrollo de crédito hipotecario a largo plazo, incluidos préstamos para instituciones financieras secundarias y seguros hipotecarios (18%)
 - iii) Subsidios iniciales, por una sola vez y a núcleos familiares individuales, con el fin de financiar viviendas nuevas y mejoras (20%).
- Subsidio de construcción básica de viviendas (3%).
- Sitios con servicios (2%)
- Reformas institucionales (3%).
- Mejoras a largo plazo en política de vivienda (0,5%)
- Los restante: sufragar gastos administrativos y financieros

Más de 70% de la población de la mayoría de los países de la región habita viviendas que están fuera del mercado formal, debido a:

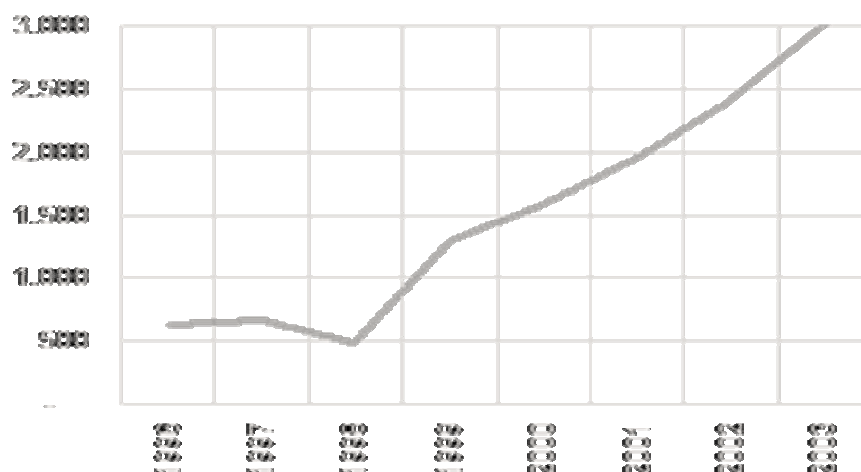
- Los bajos ingresos familiares,
- Los derechos de propiedad disfuncionales o inexistentes,
- Un sistema jurídico y normativo deficiente
- Entidades públicas inoperantes condenan a la mayoría de las familias al sector de vivienda informal o extrajurídico, donde no pueden obtener financiación para su vivienda.

2. El rol de las remesas en el desarrollo del mercado de vivienda

- 85% de la población de la región construye sus propias viviendas a lo largo de un prolongado período.
- De acuerdo con el Banco de la República:
 - Los ingresos por remesas en Colombia han registrado aumentos importantes con tasas de crecimiento anuales promedio por encima del 21 por ciento desde 1999.
 - Se pasó de 788 millones de dólares en 1998 a 2.374 millones en el 2002.
 - Hasta mediados de septiembre del 2003 los ingresos de divisas por concepto de transferencias, donaciones y remesas ascendieron a 2.085 millones, 500 millones más que en el mismo lapso del año pasado.
- Entre 1998 y septiembre del 2003, las remesas ascienden a 9.295 millones de dólares.

- Representa esta cifra el 88 por ciento de las reservas internacionales acumuladas por el país a la fecha.
- En las dos primeras semanas de septiembre, mientras el país acumuló 79 millones de dólares en sus reservas, ingresaron 116 millones de dólares por concepto de remesas.
- En el 2002 el país recibió un flujo neto por inversión extranjera 1.970 millones de dólares, en tanto que ingresaron por remesas 2.375 millones, esto es, más de 400 millones de dólares de diferencia.
- Superó en el 2003 las cifras por inversión extranjera directa.
- Superó los flujos netos de endeudamiento externo del sector público en más del 50 por ciento en el último quinquenio.

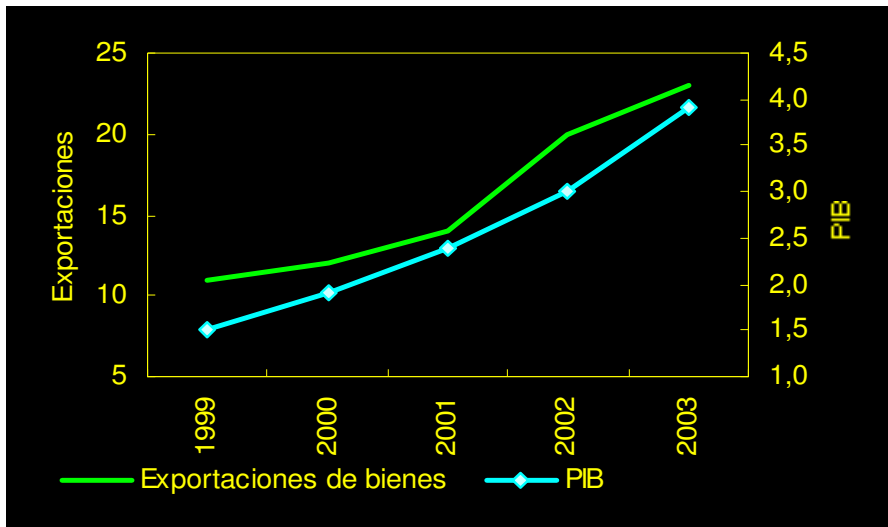
Grafico 1. Remesas recibidas en Colombia. Millones de dólares. 1996-2003



Como porcentaje de los ingresos corrientes (exportaciones de bienes y servicios) del exterior ya alcanzan un 30 por ciento.

- Hasta julio del 2002 eran ya una cifra equivalente al 23 por ciento de las exportaciones, (casi 10 por ciento más que en el 2002), superaban cuatro veces los ingresos por café y solo está por debajo de cerca por las ventas de petróleo.
- Latinoamérica y el Caribe se ubica como el principal receptor de remesas familiares a nivel mundial, con el 31 por ciento del total en el 2002.
- Colombia se ha convertido después de México y Brasil en el tercero más importante remesas a nivel regional.

Gráfico 2. Remesas como porcentaje del PIB y Exportaciones de Bienes



Gráfica 3. Remesas, Inversión Extranjera y Exportaciones de Café y Petróleo

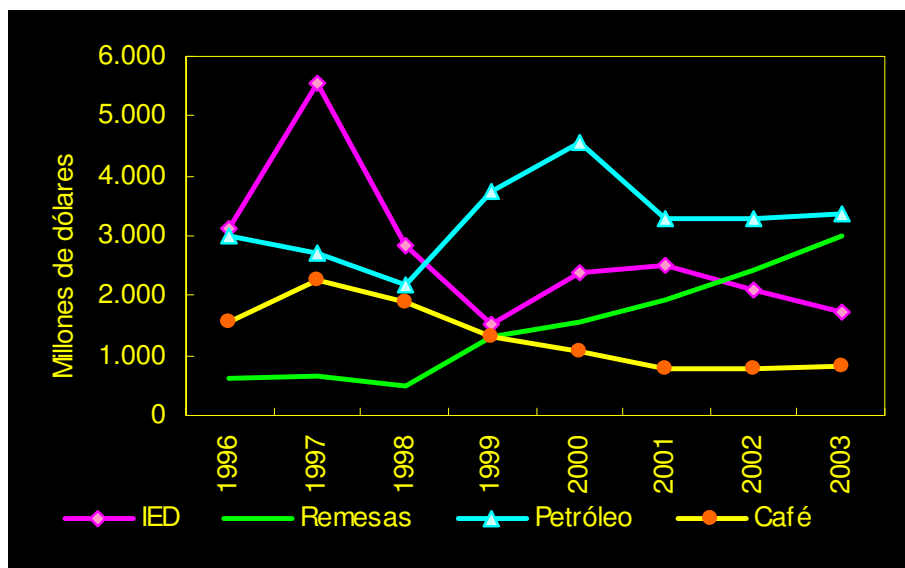
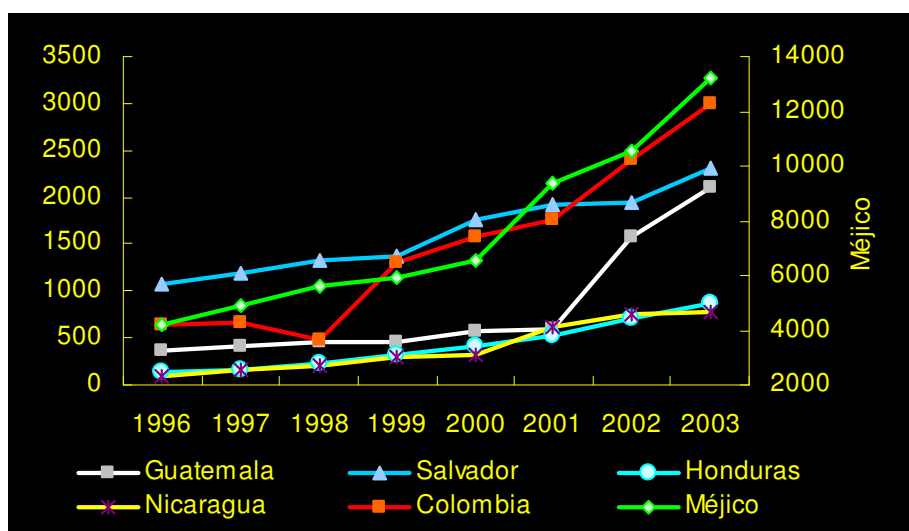


Gráfico 4. Remesas por países

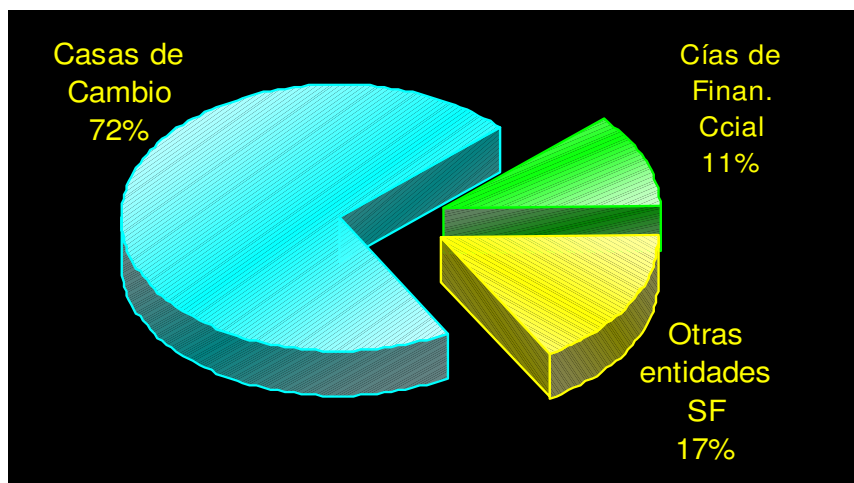


- Según el BID, en el año 2004 el 16% de la población colombiana adulta (4 millones) recibía remesas, tanto de USA (75%) como de Europa (12%), principalmente de España.
- El promedio de envío es de 5 veces al año y US\$250 por envío.
- Las remesas representan el segundo ingreso de divisas al país superado sólo por los ingresos del petróleo
- Según las encuestas del BID/FOMIN el segundo rubro de interés en el cual los familiares en el exterior quisieran que sus familiares en los países de origen inviertan las remesas que envían es justamente vivienda, compra o mejoramiento.

Actores del esquema de intervención

- Las Cajas de Compensación Familiar (CCF).
- Intermediarios Financieros (IFIS).
- Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL).

Gráfico 5. Recepción de remesas por tipo de intermediario. 2003



3. Inversiones en Latinoamérica

- México, Brasil y Chile son, los países más atractivos para las inversiones tanto en viviendas como en oficinas, inmuebles industriales y centros comerciales, llegando a poder beneficiarse de un ahorro fiscal de hasta el 32,5%.
- Tres niveles de inversión inmobiliaria
 - Primer nivel: alto crecimiento y riesgo moderado, formado por Brasil, Chile y México.
 - Segundo nivel: Crecimiento y riesgo altos, compuesto por Argentina, Costa Rica, Colombia, Ecuador y Panamá
 - Tercer nivel: crecimiento moderado formado por Bahamas, Barbados, El Salvador, la República Dominicana y Trinidad.
- 26 millones de unidades habitacionales son inadecuadas y se requieren otros 28 millones a fin de aliviar la sobrepoblación y las condiciones deficientes, según las Naciones Unidas.

Tabla 1. Mercado Latinoamericano

Región	Número de acciones habitacionales (miles de unidades) necesarias para superar el déficit				
	Total	Rehabilitación		Construcción Nueva	
		Número	%Total	Número	%Total
América del Sur	37465,0	19402,0	52,0	18063,0	48,0
América Central y México	11972,0	4850,0	41,0	7122,0	59,0
El Caribe	4217,0	1407,0	33,0	2810,0	67,0
TOTAL	53654,0	25659,0	48,0	27995,0	52,0

Déficit Habitacional (1996) de América Latina y El Caribe

Fuente: CEPAL, sobre la base de informaciones oficiales

México

- El mercado latinoamericano de inversiones inmobiliarias se ha caracterizado hasta ahora por una inversión institucional limitada, excepto en México.
- Oportunidades inmobiliarias residenciales en México debidas a un déficit de cinco millones de viviendas, con una demanda anual de ochocientas mil.

España

- Mayor inversión en inmuebles a nivel internacional y la quinta en el apartado de inversión interregional.
- FADESA construirá en Wrocław- Polonia un complejo de 1.300 viviendas y otro de aproximadamente 3.000, de diferentes tipologías, entre colectivas, unifamiliares y chalets adosados y pareados, que se completarán con zonas comerciales
- El más importante es Residencial Ostojá Wilanów, compuesto por aproximadamente 1.790 viviendas de medio y alto standing entre pisos, apartamentos y áticos con terraza, así como por zonas comerciales.

4. Crisis inmobiliaria de los Estados Unidos

En el último año el precio medio de **la vivienda ha bajado un 9,7%** hasta situarse en los \$ 217,100.

El sector supone más del 25% del Producto Interno Bruto del país y produce un tercio del empleo creado y casi la mitad del gasto en consumo.

En el último año y medio, las ventas de viviendas nuevas (un recorte anual del 6,6% en julio) y los precios (el 1,4% menos) se han estado desplomando, y presentan los peores datos de los últimos 16 años

Causas

- Boom inmobiliario que aconteció en los Estados Unidos durante el año pasado y que dio lugar a **157.000 nuevas viviendas**.
- Propietarios que no pueden seguir pagando hipotecas de alto riesgo (subprimas), que usaron para comprar sus casas en los últimos años.
- La venta de hipotecas de alto riesgo llegó a niveles récord en 2005, cuando su volumen superó los 500 mil millones de dólares, casi un 10% del mercado hipotecario estadounidense. En el último año, casi medio centenar de hipotecarias de alto riesgo se declararon en bancarrota.
- Los compradores aceptaron pagar sólo intereses durante los primeros años de su hipoteca, sin tomar en cuenta que los intereses estaban subiendo.
- Las hipotecas de alto riesgo no tienen interés fijo, sino variable. comprador, tiene que pagar mucho más mensualmente debido a las variaciones de los intereses.
- La Bolsa de Nueva York y el Nasdaq han llegado a cerrar la jornada con descensos del 1,97% y del 2,15% respectivamente, después de que varias entidades que conceden créditos de alto riesgo anunciaran problemas para hacer frente a sus deudas.
- El detonante fue el anuncio de la hipotecaria de alto riesgo Accredited Home Lenders de que podría incurrir en impagos frente a sus deudores si no conseguía nuevos fondos. Las acciones de la compañía cayeron un 65,36%.
- Además, cerca de 5.600 empleados del sector perdieron sus empleos por la crisis de entidades como American Mortgage, Ownit Mortgage, Solutions o General Electric WMC Mortgage, entre otras.
- Este tipo de compañías que conceden créditos de riesgo operan dividiendo esa deuda y vendiéndola a los inversores. Por eso, no sólo peligra la situación de las compañías, sino la de muchos inversores.

La Reserva Federal de Estados Unidos tuvo que poner a disposición del sistema financiero unos 24 mil millones de dólares en reservas temporales, como medida de primeros auxilios.

El ajuste en los precios está siendo la única forma de atajar la crisis inmobiliaria en los Estados Unidos.

La buena noticia es que los promotores de viviendas consiguieron un incremento en la venta de viviendas del 5,3%, como respuesta a las bajadas de precios mencionadas

5. Referencias Bibliográficas

- BID. 2003. *Mobilizing Private Sector Support for Low-Cost Housing*. Departamento Regional de Operaciones Washington, D.C. BID.
- *Seminario Regional "Remesas de Migrantes: ¿Una alternativa para América Latina?"*-César González Muñoz.
- Banco de la República