

septiembre 2017



Plan Nacional
de **Vivienda**

COLOMBIA - BOGOTÁ

EL NUEVO PLAN DE VIVIENDA EN ARGENTINA

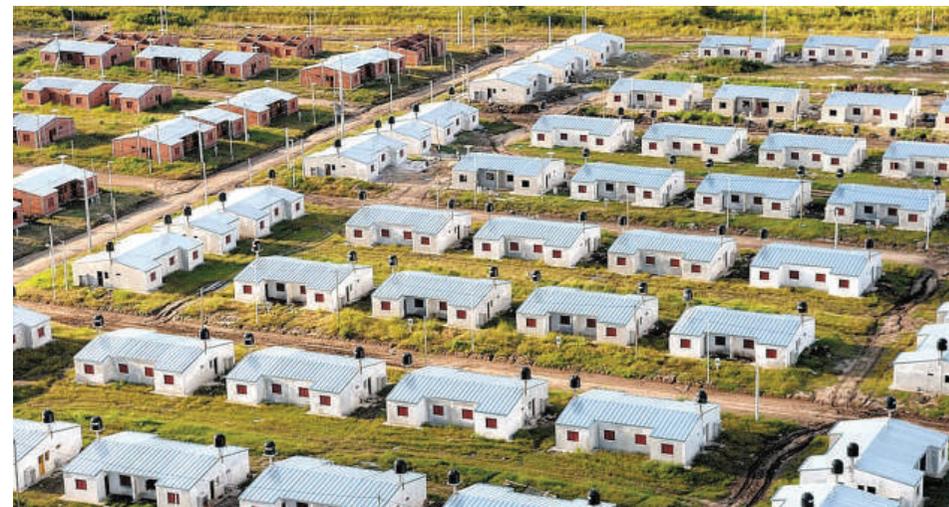
DR. IVÁN KERR

Subsecretario de Desarrollo Urbano y Vivienda
SECRETARÍA DE VIVIENDA Y HÁBITAT



Ministerio del Interior,
Obras Públicas y Vivienda
Presidencia de la Nación

TIPOLOGÍAS HABITUALES DE CONGLOMERADOS URBANOS EN CIUDADES ARGENTINAS



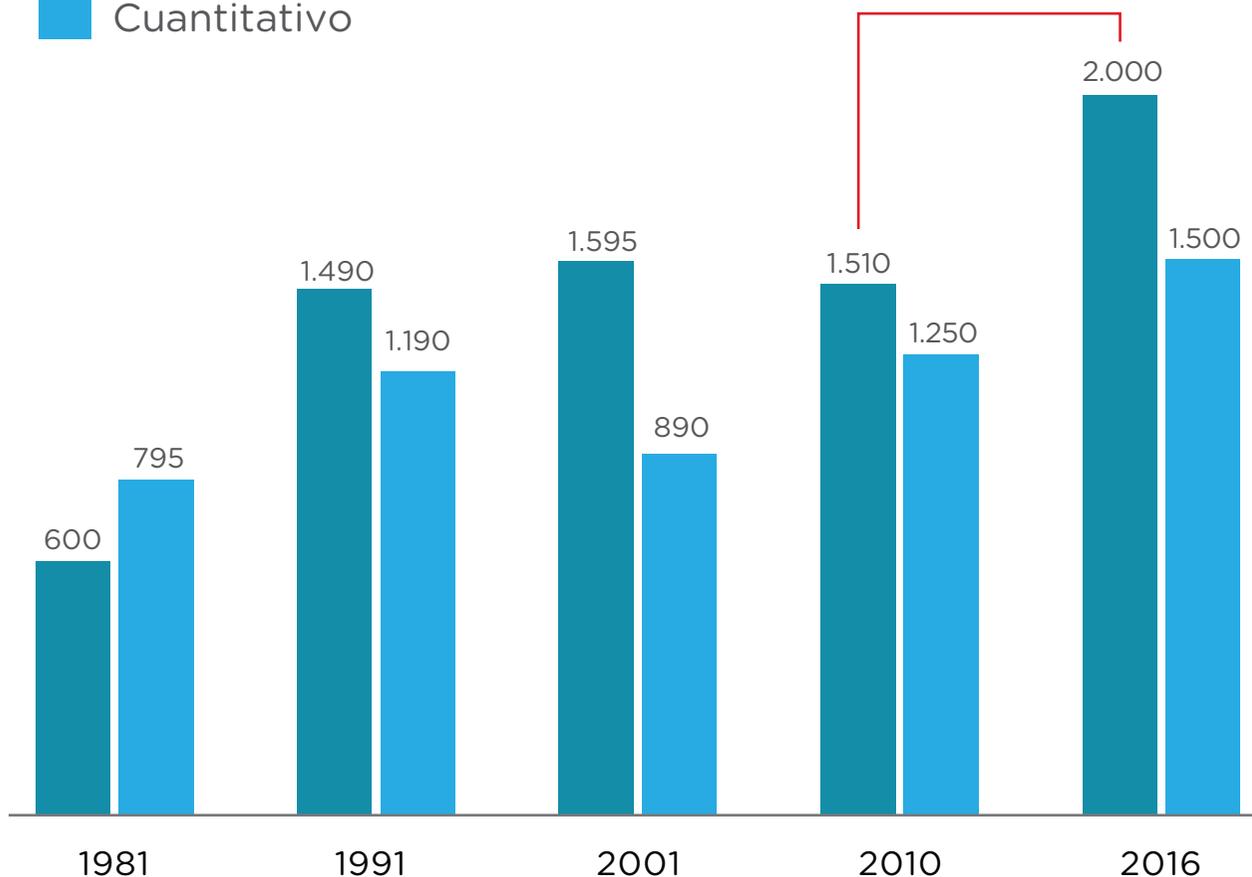
TIPOLOGÍAS HABITUALES DE CONGLOMERADOS URBANOS EN CIUDADES ARGENTINAS (ESCALA 1:1000)



ESTADO DE SITUACIÓN - DEMANDA ESTRUCTURAL CRECIENTE

EVOLUCIÓN DE HOGARES CON DÉFICIT HABITACIONAL
(Miles de Hogares)

■ Cualitativo
■ Cuantitativo



DÉFICIT HABITACIONAL

3.500.000 HOGARES

57% DÉFICIT CUALITATIVO

43% DÉFICIT CUANTITATIVO

25% DE LAS VIVIENDAS ARGENTINAS



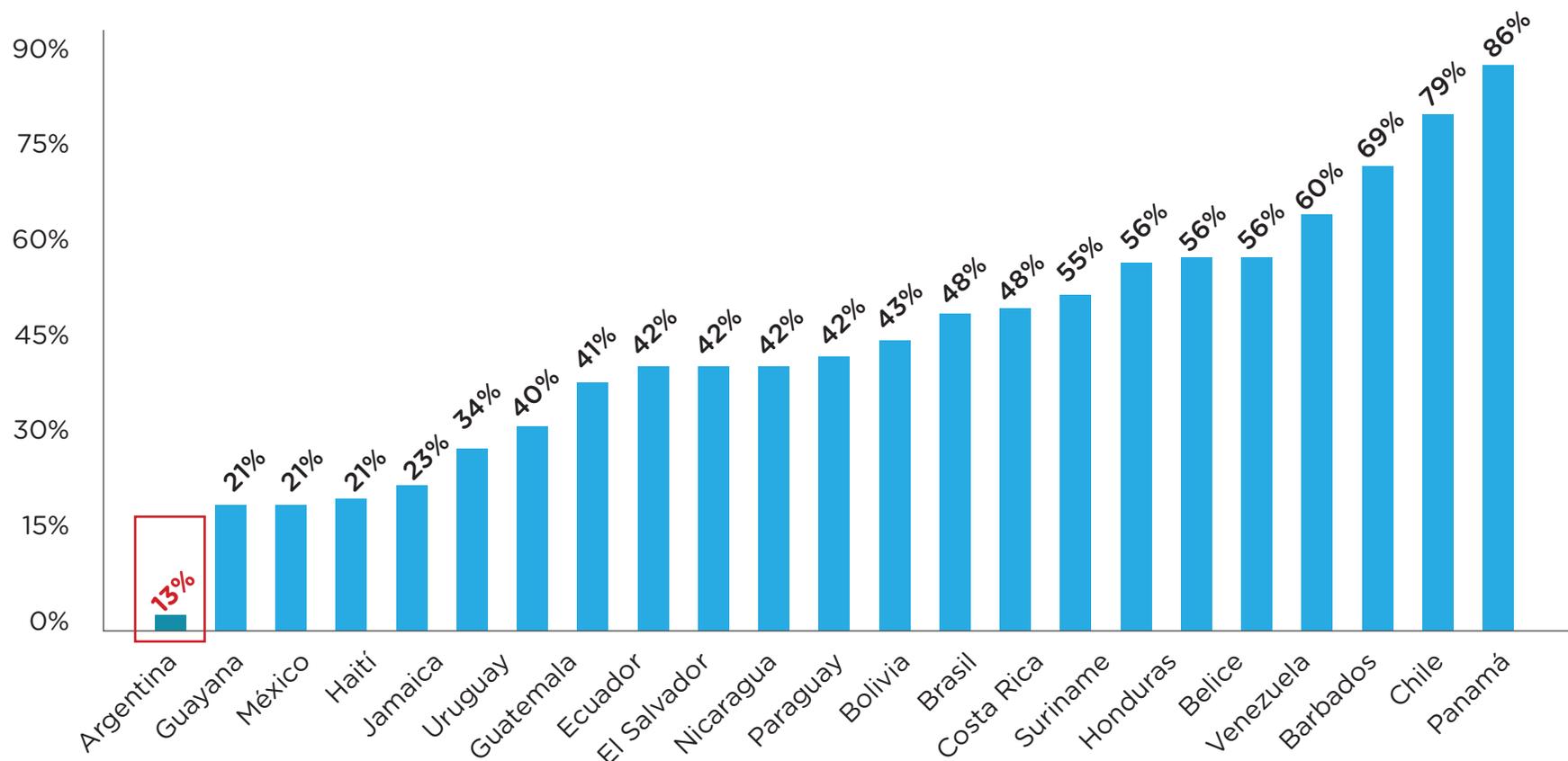
160.000 HOGARES/AÑO

Fuente: : Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010. Año 2016 estimado.

ARGENTINA ES EL TERCER PAÍS MÁS URBANIZADO DEL MUNDO



ESTADO DE SITUACIÓN - BAJO ACCESO AL CRÉDITO HIPOTECARIO



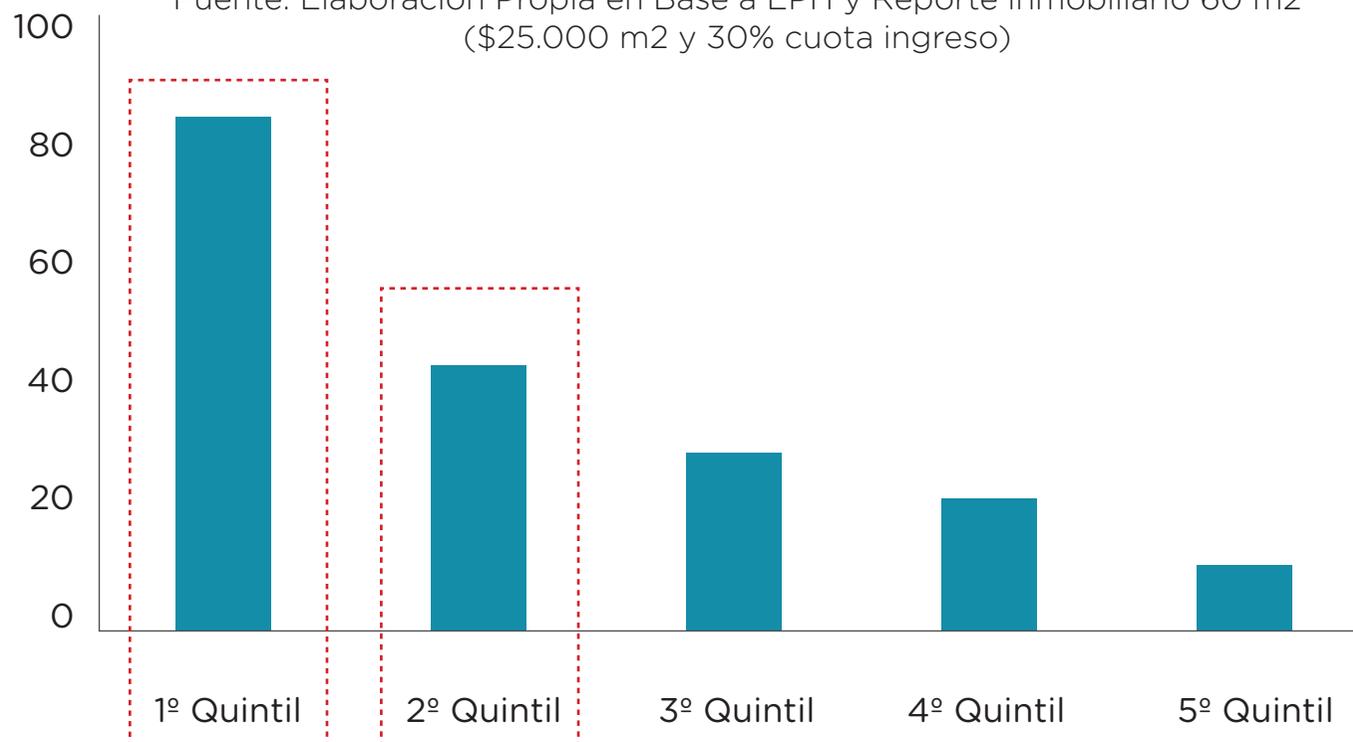
ARGENTINA ES PAÍS CON MENOR STOCK DE PRESTAMO HIPOTECARIO
EN EL PBI DE LATINOAMÉRICA



ESTADO DE SITUACIÓN - BAJO ACCESO AL CRÉDITO HIPOTECARIO

AÑOS PARA LA COMPRA EN ARGENTINA (60m2)

Fuente: Elaboración Propia en Base a EPH y Reporte inmobiliario 60 m2
(\$25.000 m2 y 30% cuota ingreso)



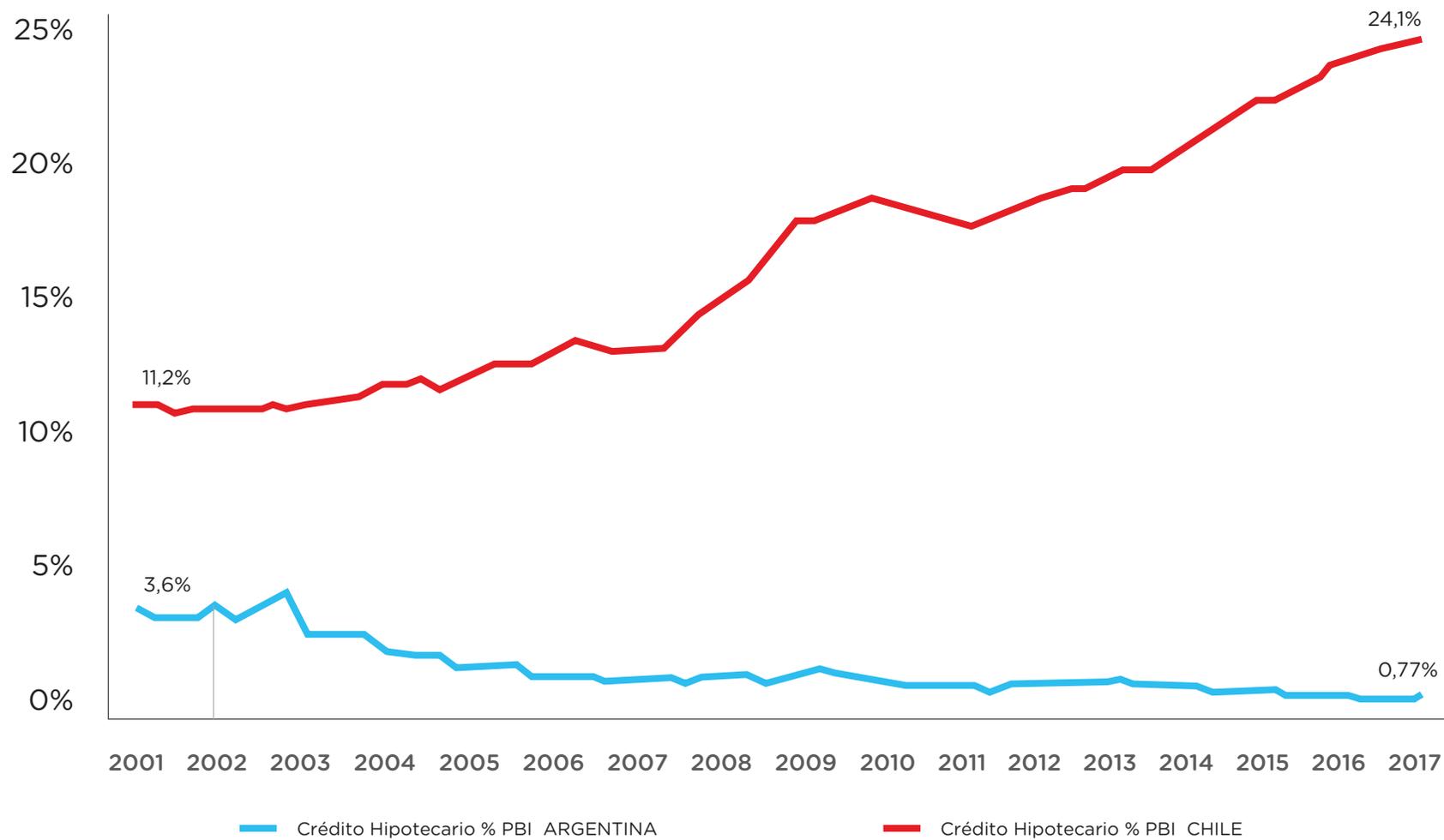
EL 60% DE NUESTRO DÉFICIT CORRESPONDE A LOS QUINTILES 1 Y 2, ESTO EQUIVALE A 60 AÑOS PROMEDIO PARA OBTENER LA CASA PROPIA



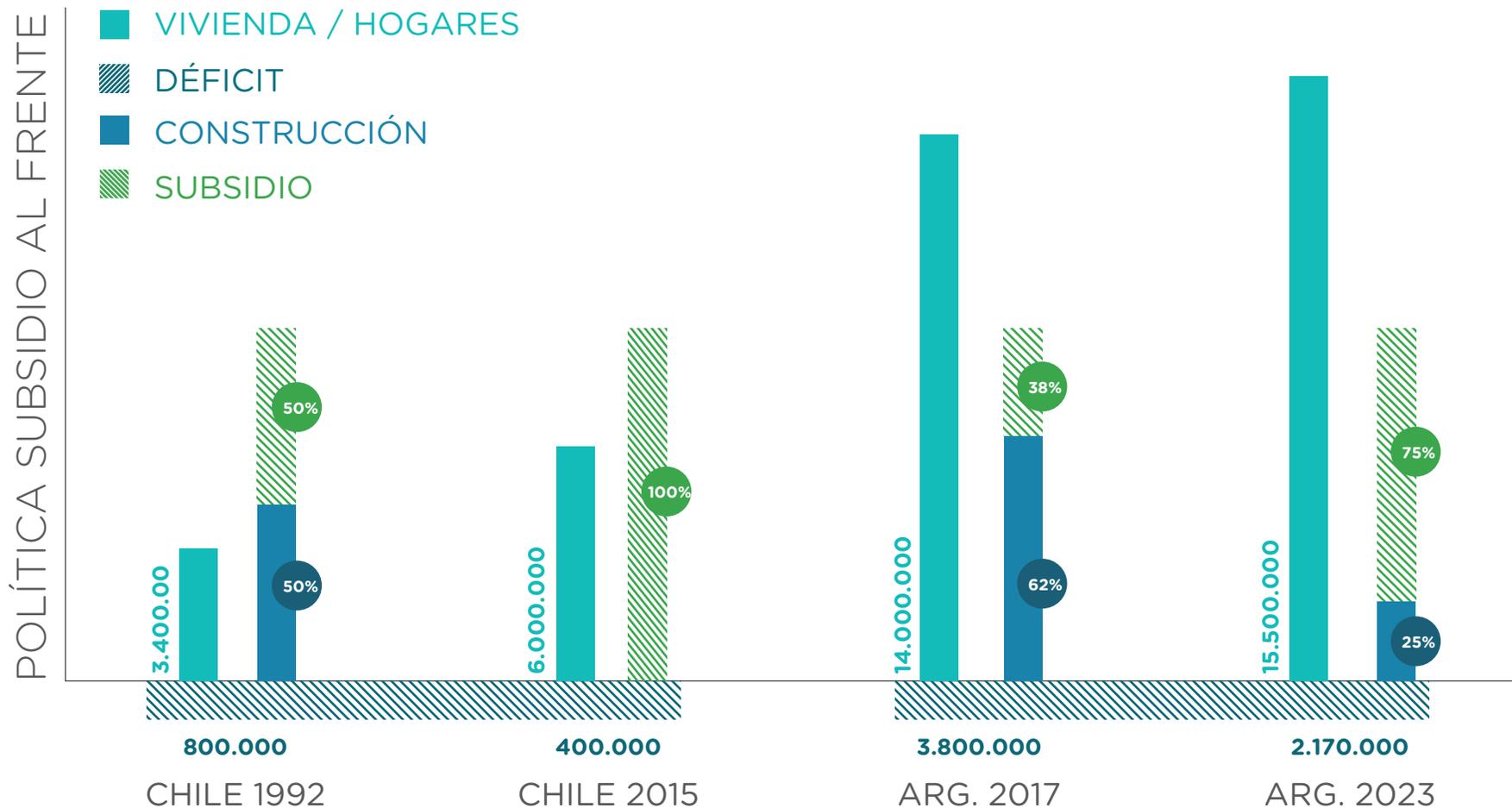
CONSECUENCIAS



ESTADO DE SITUACIÓN - BAJO ACCESO AL CRÉDITO HIPOTECARIO



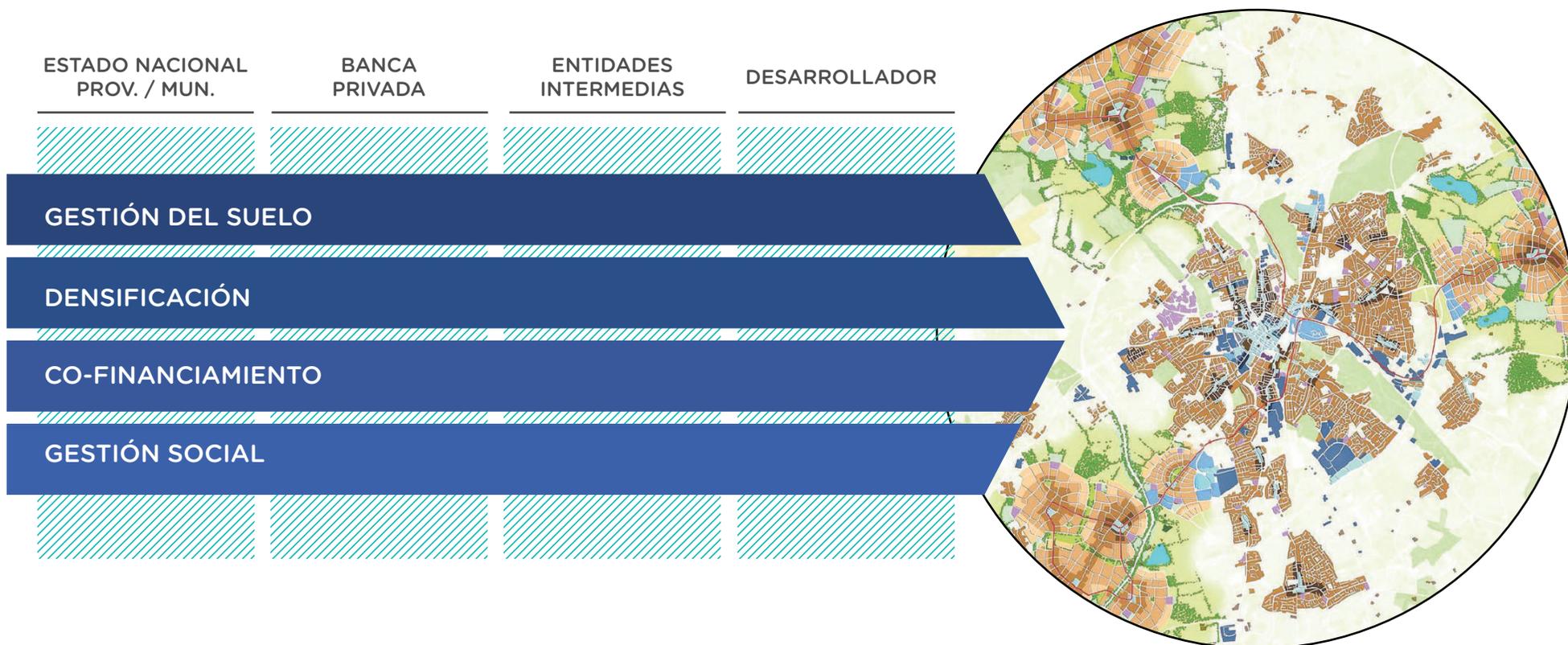
PROYECCIÓN - CASO CHILE





**NUESTRO OBJETIVO ES
CONSTRUIR CIUDADES
PENSADAS DE MANERA
INTEGRAL**

NUEVO PARADIGMA DE LA POLÍTICA HABITACIONAL - PLANIFICACIÓN INTEGRAL



OCREAR

o de la casa p

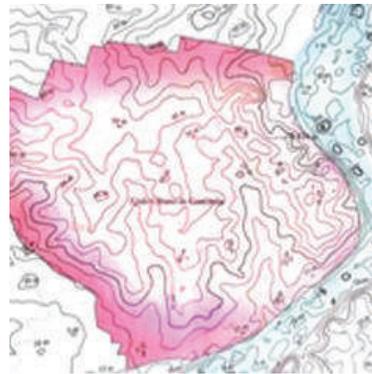


¿CÓMO LOGRAMOS EL OBJETIVO?

SUELO



CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO



INUNDABILIDAD

- Riesgo Hídrico
- Riesgo Pluvial

C. GEOLÓGICAS

- Consistencia
- Resistencia

DOMINIO



SITUACIÓN DOMINIAL

- Tenencia
- Titularidad

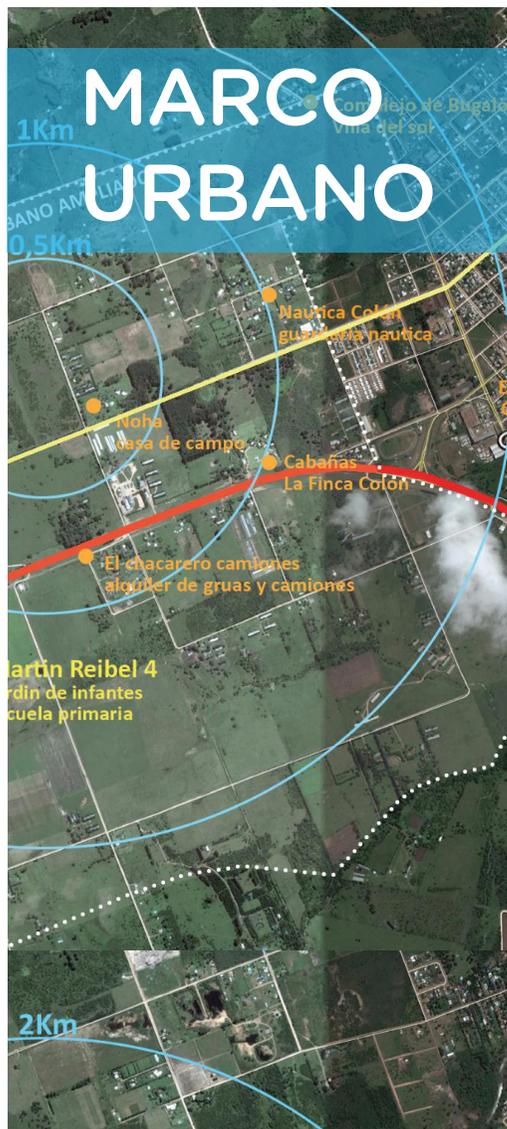
ACCESIBILIDAD



CARÁCTERÍSTICAS DEL ACCESO

- Pavimento

MARCO URBANO



PLANIFICACIÓN

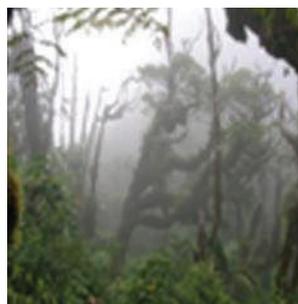


PLANES URBANOS

PROGRAMAS DE ACCIÓN MUNICIPAL

DENSIDAD EDILICIA

CONDICIONES AMBIENTALES



ÁREAS DE PERTURBACIÓN

- Pasivos ambientales
- industrias activas
- Actividades productivas

EQUIPAMIENTO



INFRA-ESTRUCTURA

- Cloacal
- De agua
- Pluvial
- Eléctrica
- De gas

SERVICIOS

- Recolección de basura
- Alumbrado público
- Barrido y limpieza
- Transporte público

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS



EQUIPAMIENTO

- Salud
- Educación
- Deportivo
- Comercial
- Cultural
- De seguridad

PROYECTO



URBANO
AMBIENTALES



CONEXIÓN
CON TEJIDO URBANO

DENSIDAD ALTA

ÁREAS PÚBLICAS
DE ESPARCIMIENTO

CONSIDERACIÓN
DE PREXISTENCIAS

DISEÑO
SUSTENTABLE



ESTRATEGIAS
AMIGABLES
CON EL MEDIO
AMBIENTE

- Plan de gestión de residuos
- Tratamiento de aguas
- Generación de energía

FORESTACIÓN

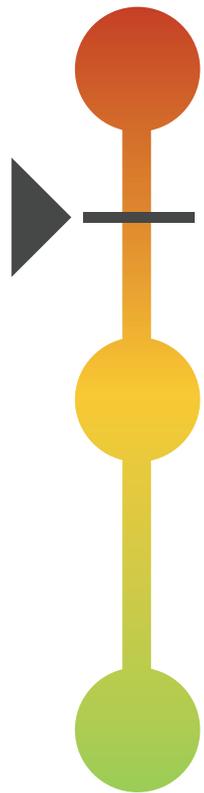
- Arbolado y zonas verdes

POBLACIÓN



IDENTIFICACIÓN
DE LOS
DESTINATARIOS

INCORPORACIÓN
DE VIVIENDAS
PARA
DISCAPACITADOS



EL SEMÁFORO ES UNA HERRAMIENTA DE EVALUACIÓN DE PROYECTOS URBANOS DE VIVIENDA SOCIAL.

NO ES UN ANÁLISIS EXHAUSTIVO NI DEFINITIVO, SINO UN MÉTODO PARA IDENTIFICAR DEBILIDADES DE LOS PROYECTOS Y PROCEDER A SU CORRECCIÓN O MEJORAMIENTO

ACCESIBILIDAD DE LA DEMANDA

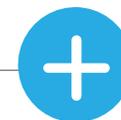
- ✓ SUBSIDIO AL FRENTE
- ✓ UVA
- ✓ INCENTIVOS



PARTICIPACIÓN DEL
SECTOR PÚBLICO

AUMENTAR LA OFERTA

- ✓ FINANCIAMIENTO
- ✓ HERRAMIENTAS DE GESTIÓN
- ✓ INCENTIVOS

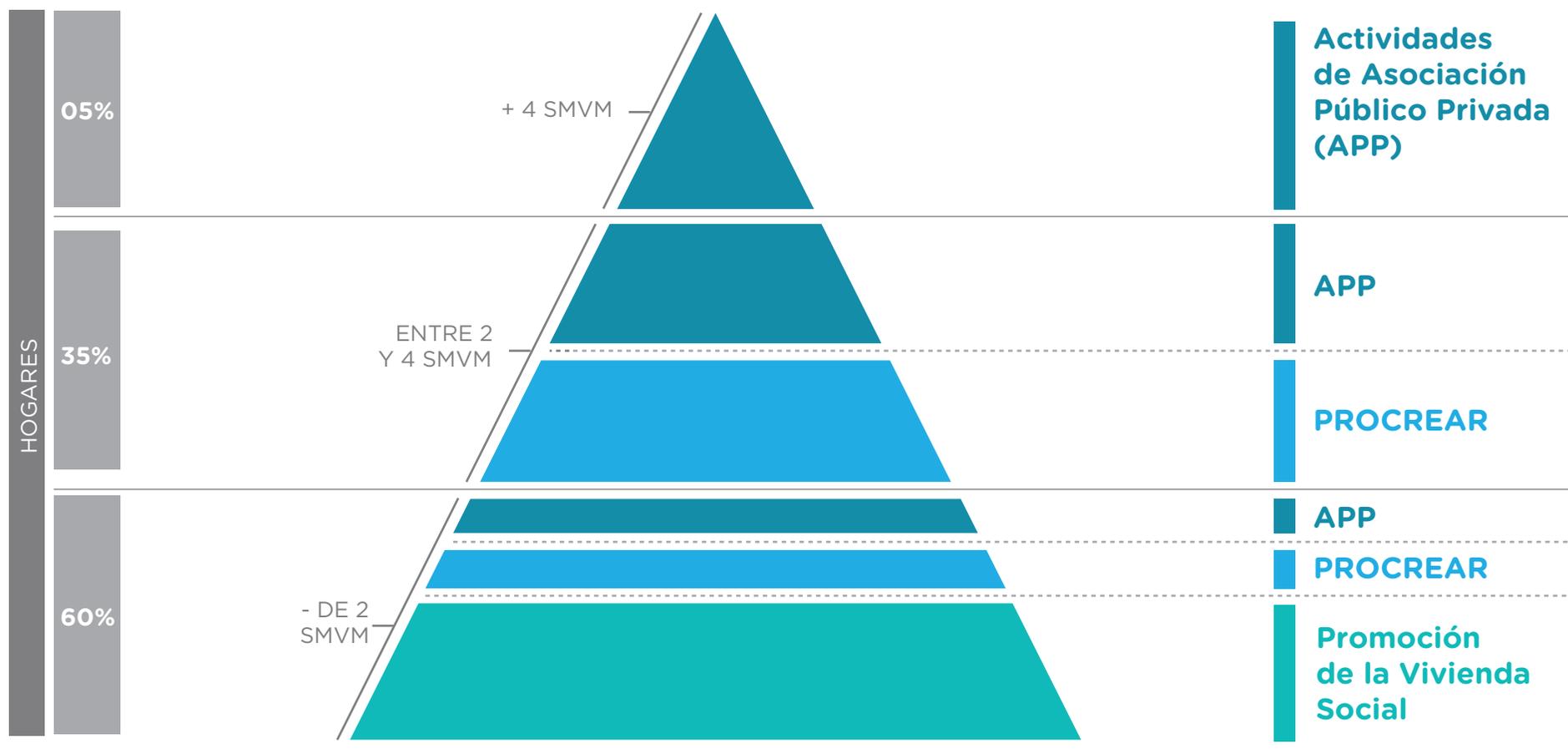


PARTICIPACIÓN DEL
SECTOR PRIVADO



¿CON QUE TIPO DE HERRAMIENTAS?

OFERTA Y DEMANDA: SOLUCIONES FRAGMENTADAS



SMVM = \$ 8.860

Fuente: Elaboración propia. En base a FIEL/EPH. DATOS II Trim 2015

REGISTRO ÚNICO DE BENEFICIARIOS - NACIONAL

¿QUÉ OBJETIVOS TIENE?

- **Transparentar** las adjudicaciones.
- **Grantizar** que las **soluciones** lleguen a quienes les corresponde.
- Establecer un canal de comunicación directo con la gente.
- Generar una **base única de beneficiarios**.
- **Conocer** nuestra **demanda**.

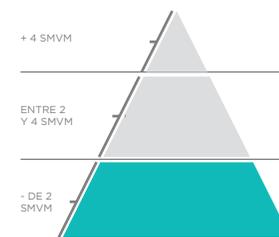
¿QUÉ BENEFICIOS TIENE?

- Reportes
- Generar **proyectos adecuados** a las necesidades de la gente.
- Cruce de bases entre provincias y entre programas
- Herramienta accesible a la gente.
- Soporte-información, Preguntas frecuentes.
- Menos papeles, menos tiempo en la etapa de inscripción > foco de adjudicación.



PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

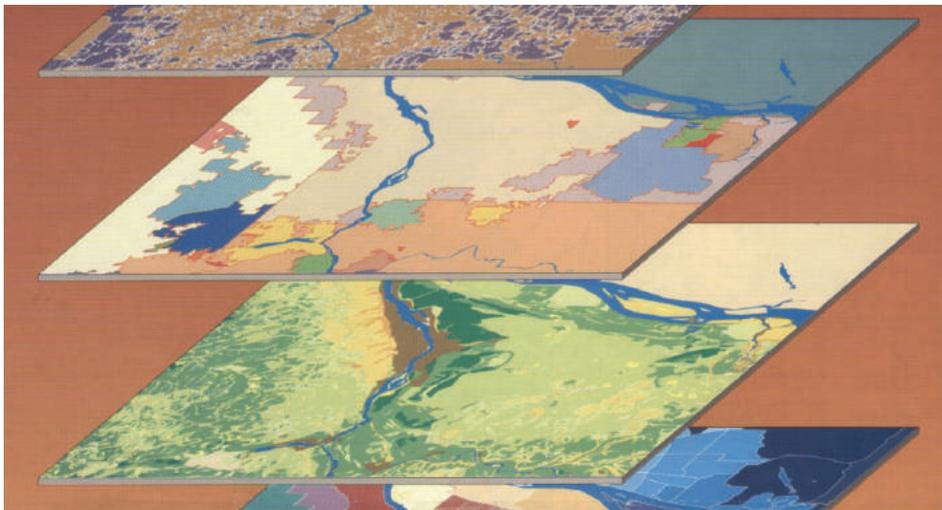
**Subsidio a la demanda a través
de un Sistema federal de
ejecución con provincias y
municipios**



¿QUÉ SOLUCIONES OFRECEMOS?



DESARROLLO DE PROYECTOS: PROCESO PARTICIPATIVO, INCLUSIVO, MULTIDISCIPLINARIO



LOCALIZACION EN ÁREAS CONSOLIDADAS, CONECTADAS Y CON ACCESO A SERVICIOS Y ESPACIO PÚBLICO

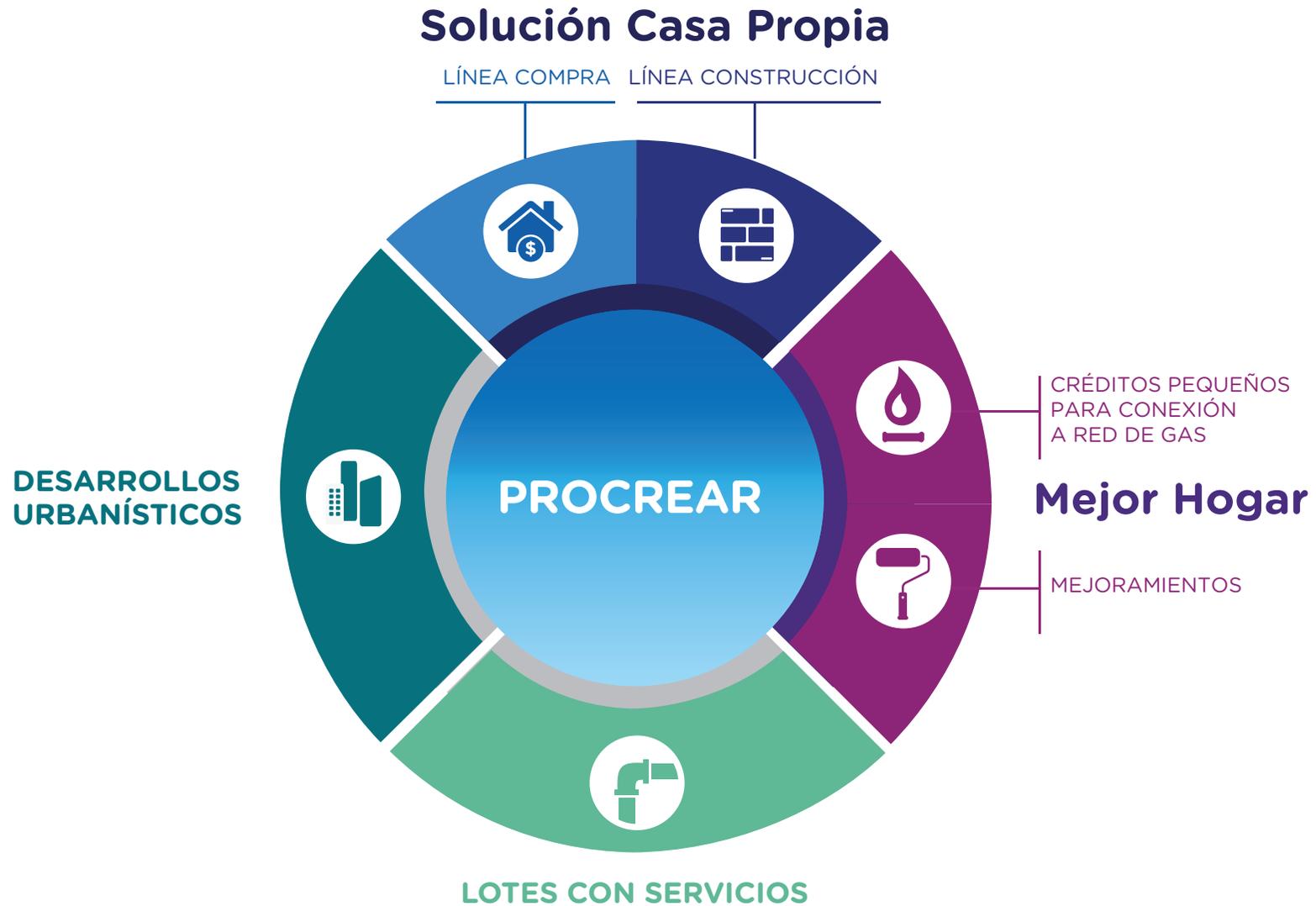


FORMA URBANA COMPACTA Y CONECTADA



ARQUITECTURA SUSTENTABLE, MANEJO DE RESIDUOS, ENERGIA RENOVABLE





LÍNEAS DE CRÉDITO - COMPRA Y CONSTRUCCIÓN

LÍNEA COMPRA

6.521
CRÉDITOS OTORGADOS

Adquisición de vivienda familiar, única y de ocupación permanente de hasta \$2.000.000/USD 114.286.

\$648.137
MONTO PROMEDIO CRÉDITO

Para familias con ingresos formales netos entre \$17.720

\$320.987
MONTO PROMEDIO SUBSIDIO

Las familias deberán aportar un ahorro mínimo del 10% del valor de la propiedad a adquirir.

LÍNEA CONSTRUCCIÓN

8.550
SELECCIONADOS

Construcción de una vivienda con un monto máximo de obra de \$1.100.000/ USD 62.857.

Para familias con ingresos formales netos entre \$17.720 - \$35.440 (USD 1.015 - USD 2.025).

8.967
INSCRIPTOS AL
2º LLAMADO

Las familias deberán poseer un terreno de hasta \$500.000/USD 28.571 y de entre 40 y 80 m2.

Subsidio segmentado de acuerdo a la presencia o no de hijos en el hogar.

LÍNEAS DE CRÉDITO - MEJOR HOGAR

MH - MATERIALES

33.470
INSCRIPTOS

Microcréditos para la compra de materiales de la construcción.

1.248
ENTREGADOS

Personas entre 18 y 69 años e ingresos totales (formales o informales) de hasta 3 SMVyM (\$26.580/ USD 1.560).

Créditos de hasta 20 mil pesos.

MH - GAS

8.346
INSCRIPTOS

Microcréditos para realizar la conexión al gas.

192
ENTREGADOS

Personas entre 18 y 69 años e ingresos totales (formales o informales) de HASTA 3 SMVyM (\$26.580) que vivan sobre la red de gas.

Créditos de hasta 19.000 mil pesos, en 60 cuotas fijas.

LÍNEAS DE CRÉDITO - DESARROLLOS URBANÍSTICOS Y LOTE CON SERVICIOS

DESARROLLOS URBANÍSTICOS

23.394
CANTIDAD TOTLA DE
VIVIENDAS DEL PROGRAMA

9.208
VIVIENDAS TERMINADAS

4.273
VIVIENDAS ENTREGADAS

Con esta línea, las familias que ganan hasta 7 SMVM pueden acceder a un crédito hipotecario con cuotas bajas y plazos de pago de hasta 20 y 30 años, en el que se financia el 100% del valor de la vivienda.

70 Proyectos distribuidos en el en tierras del Estado Nacional, Provincial o Municipal.

Diferentes tipologías

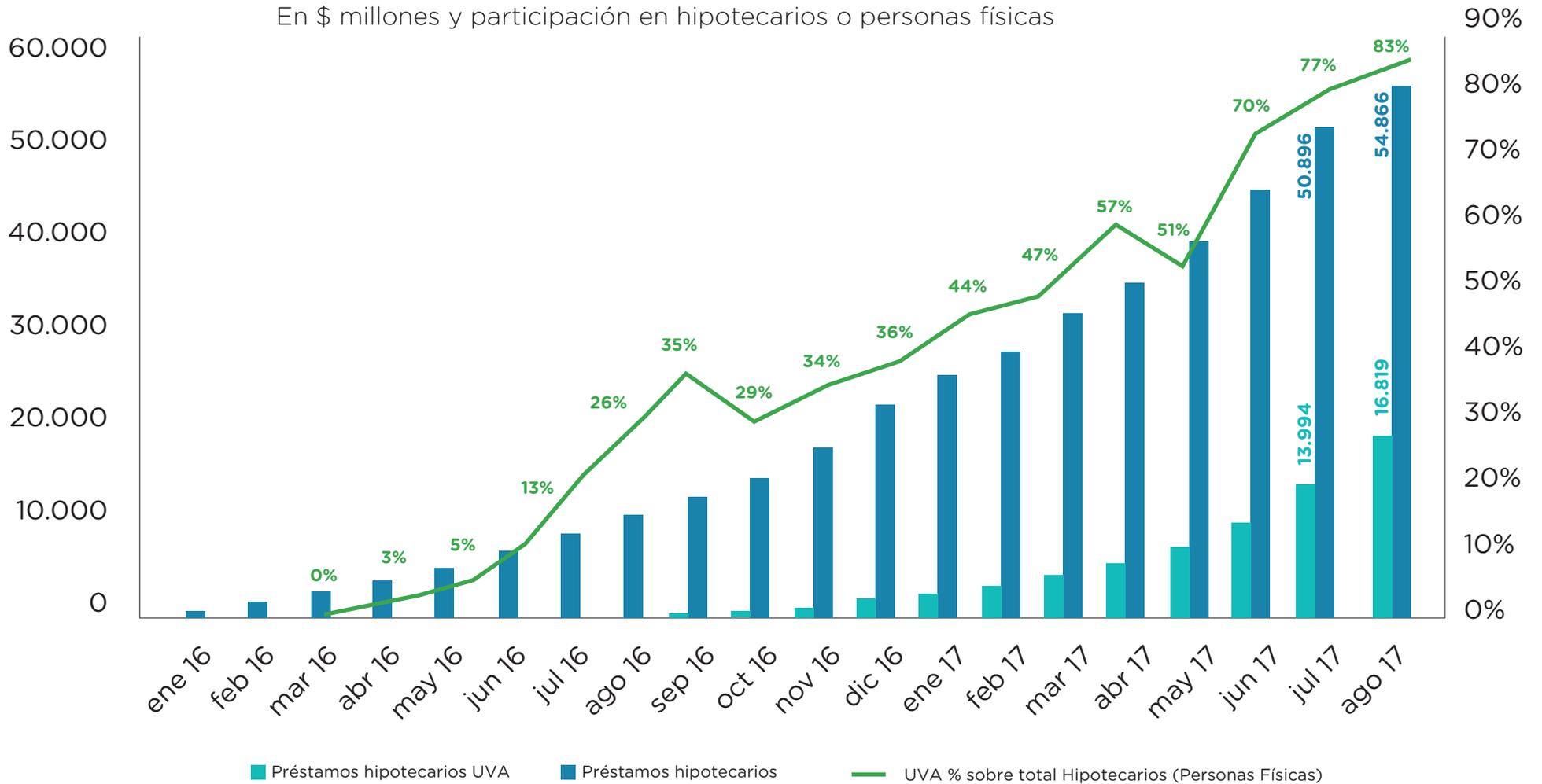
Adjudicación por sorteo

LOTES CON SERVICIOS

BOOM DEL CRÉDITO HIPOTECARIO

COLOCACIÓN PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS UVA

En \$ millones y participación en hipotecarios o personas físicas



LÍNEAS DE CRÉDITO



PROGRAMAS



CONJUNTOS URBANOS INTEGRADOS

Basado en el Programa de Integración Social y Territorial de Chile



SECTOR PÚBLICO

Facilidades Administrativas
Financiamiento 20% / 40%
Demanda Crédito



SECTOR PRIVADO

Tierra
Proyecto
Construcción



BANCOS

Financiamiento



PROGRAMAS



TRABAJO = VIVIENDA
ENTIDADES INTERMEDIAS

ENTIDADES INTERMEDIAS

Tierra
Demanda

APORTE DEL ESTADO

Subsidio 30%
Facilidades administrativas



BANCOS

Financiamiento construcción (70%)
Crédito a la demanda



PROGRAMAS



TIERRA PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN



SECTOR PÚBLICO

Interlocutor con los Bancos
Facilidades Administrativas
con municipios y provincias
Asiste con la demanda



SECTOR PRIVADO

Auto
Financiamiento



BANCOS

Financiamiento



PROGRAMAS



APP PROCREAR
Canje de viviendas

1 - Llamado a concurso público desarrolladores inmobiliarios

Aporte de Tierras Fiscales + Financiamiento.

2 - Desarrollador

Construye y desarrolla el proyecto.

Entrega en permuta como contraprestación del aporte de tierra una cantidad determinada de viviendas.

Construye Garantía hipotecaria.

3 - Adjudicación de unidades via PROCREAR

Las viviendas entregadas en permuta se adjudican a familias beneficiarias del programa ProCreAr.

El resto de las unidades serán comercializadas libremente por el desarrollista y podrán ser financiadas a mercado abierto según las líneas vigentes.

4 - Criterio de adjudicación del concurso público

Cantidad de unidades ofrecidas en permuta.

Proyecto a realizar.

Solvencia y expertise técnico del desarrollador

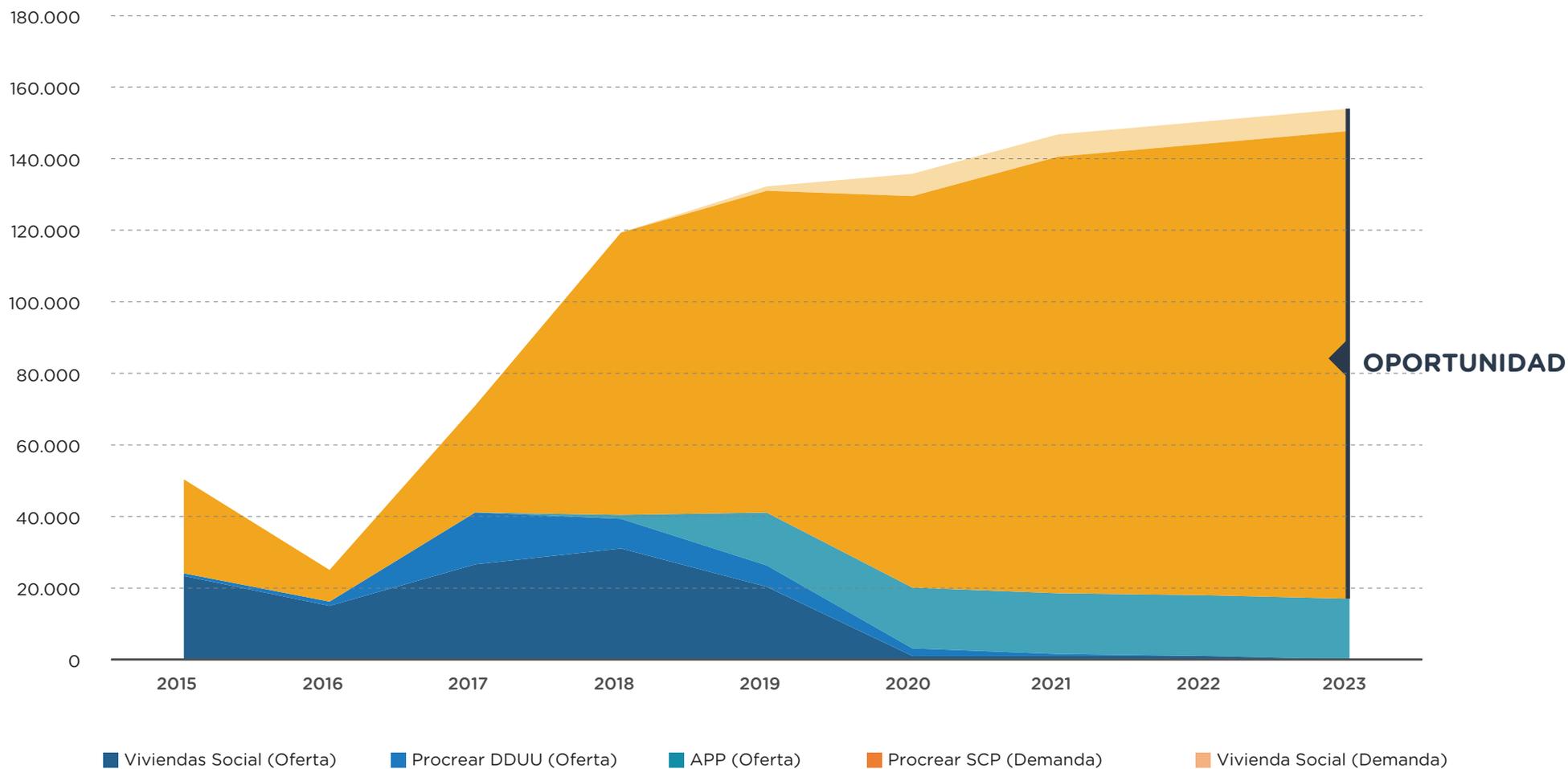
5 - Fideicomiso: brindará asistencia financiera de hasta el 40% del presupuesto de construcción (IVA incluido) en condiciones preferenciales

Avance físico mayor al 40%.

Posibilidad de etapabilización.

Línea de Crédito en UVI.

EVOLUCIÓN DE LA OFERTA Y LA DEMANDA
 2015 - 2023



EL PROYECTO COMO CIUDAD INTEGRADA DE LA CIUDAD DESEADA

¿HACIA DONDE VAMOS?

CONSTRUIR
CIUDADES

ESTADO FACILITADOR

PRODUCTIVIDAD

EFICIENCIA

TRANSPARENCIA

SUBSIDIO A LA DEMANDA

AUMENTO DE LA OFERTA

ESTADO CONSTRUCTOR





CONTACTO

 **kerr.ivan**
 **ivan kerr**
 **@ivankerr**

IVAN KERR
**Subsecretario de Desarrollo
Urbano y Vivienda**

PABLO GÜIRALDES
**Director Nacional
de Desarrollo Urbano**

WEB

www.argentina.gob.ar/interior/procrear



Ministerio del Interior,
Obras Públicas y Vivienda
Presidencia de la Nación

SECRETARÍA DE VIVIENDA Y HÁBITAT
Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda