



Estudio del Impacto Económico

de la Política de Crédito Hipotecario y estrategias alternativas de financiamiento



ASOCIACIÓN DE PROMOTORES DE VIVIENDA VERACRUZENSE
(APROVIVE)



Agenda

- Introducción
- Diferencias entre la capital y el interior del país
- Análisis y Desarrollo
- Análisis del Sector Bancario
- Propuesta
- Conclusiones

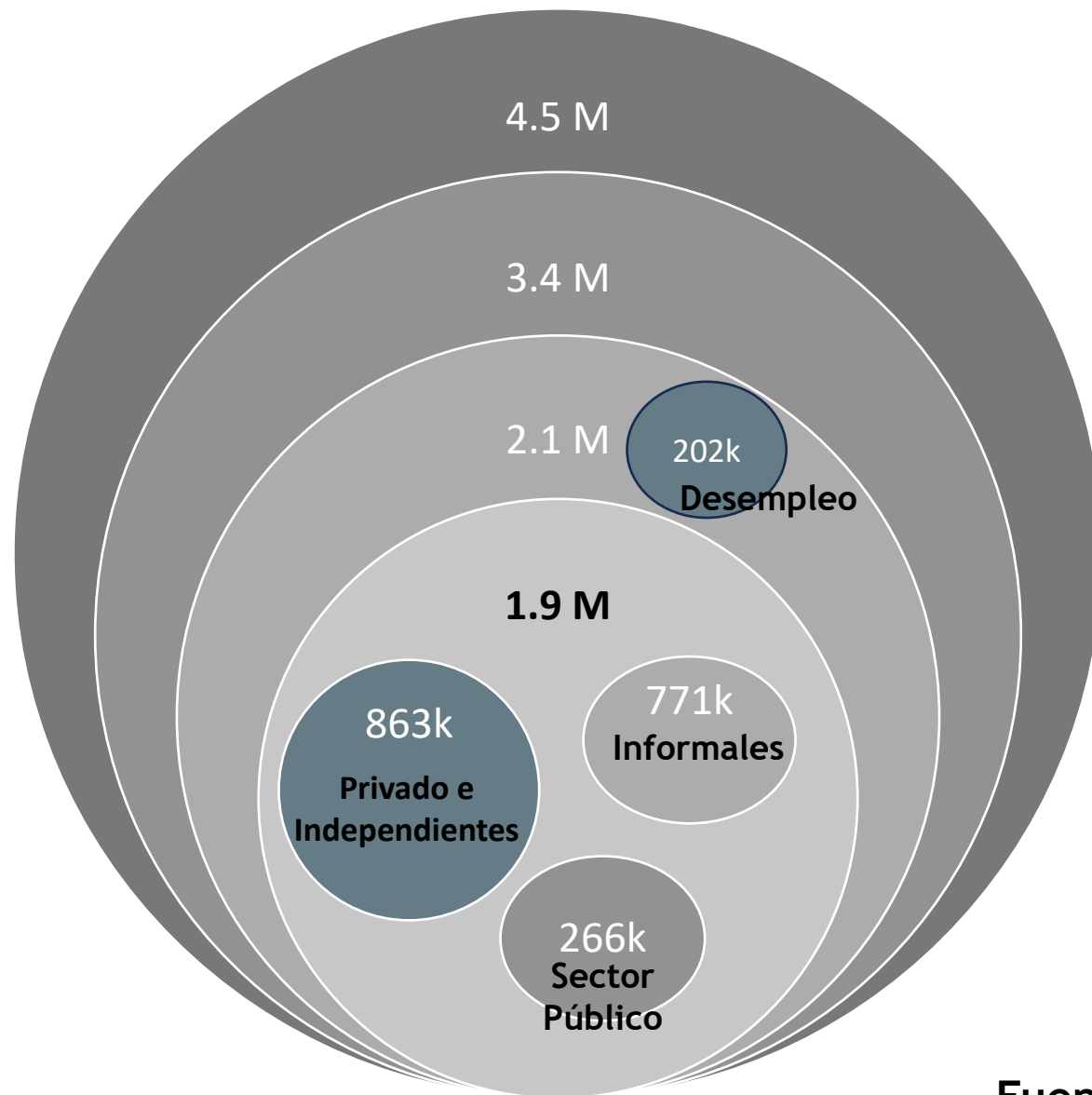
EMF
CONSULTING



Introducción

EMF
CONSULTING





Población total

Mayor a 15 años

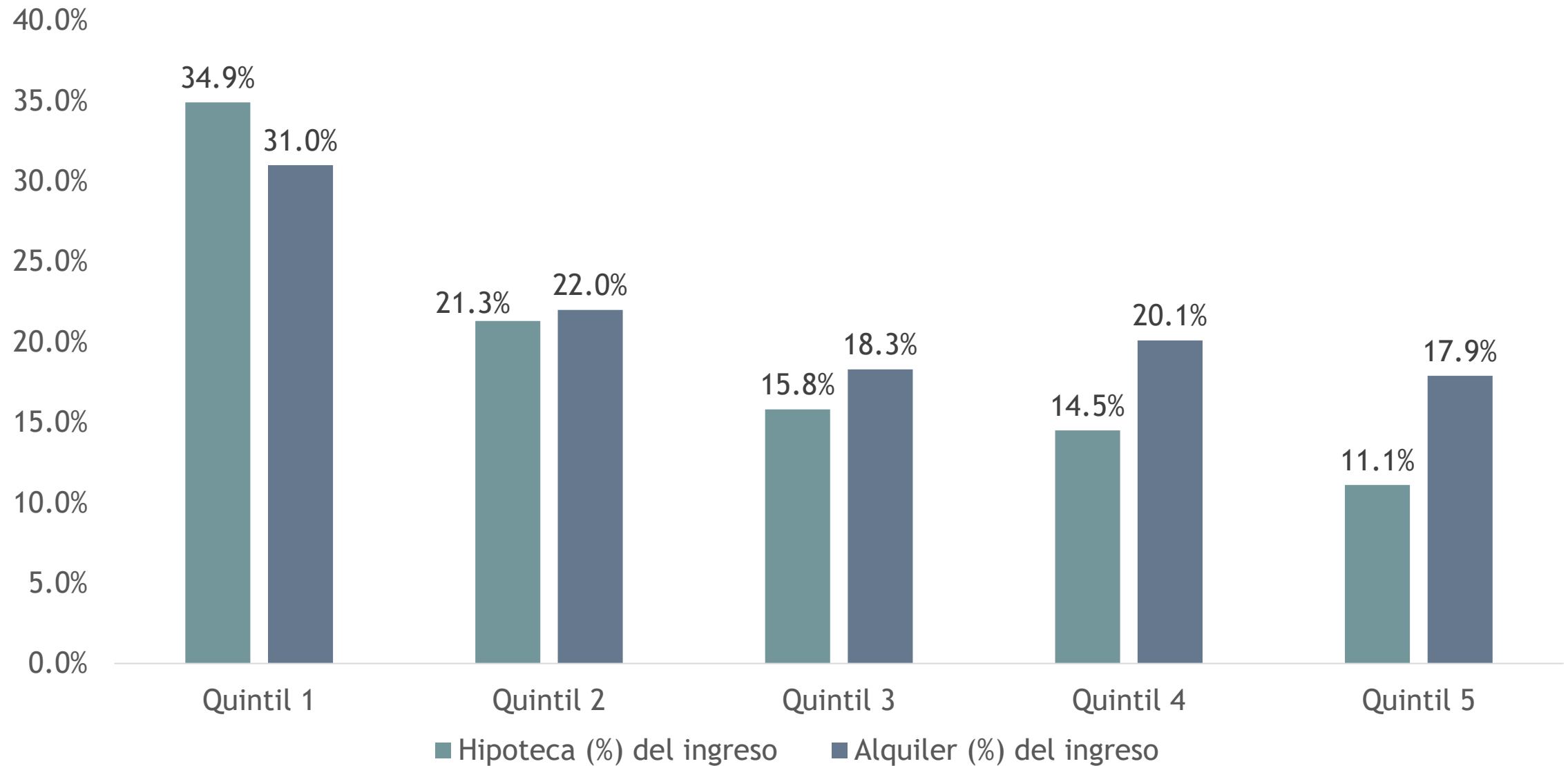
Población económicamente activa

Ocupados

1 de cada 4 formales es
funcionario público

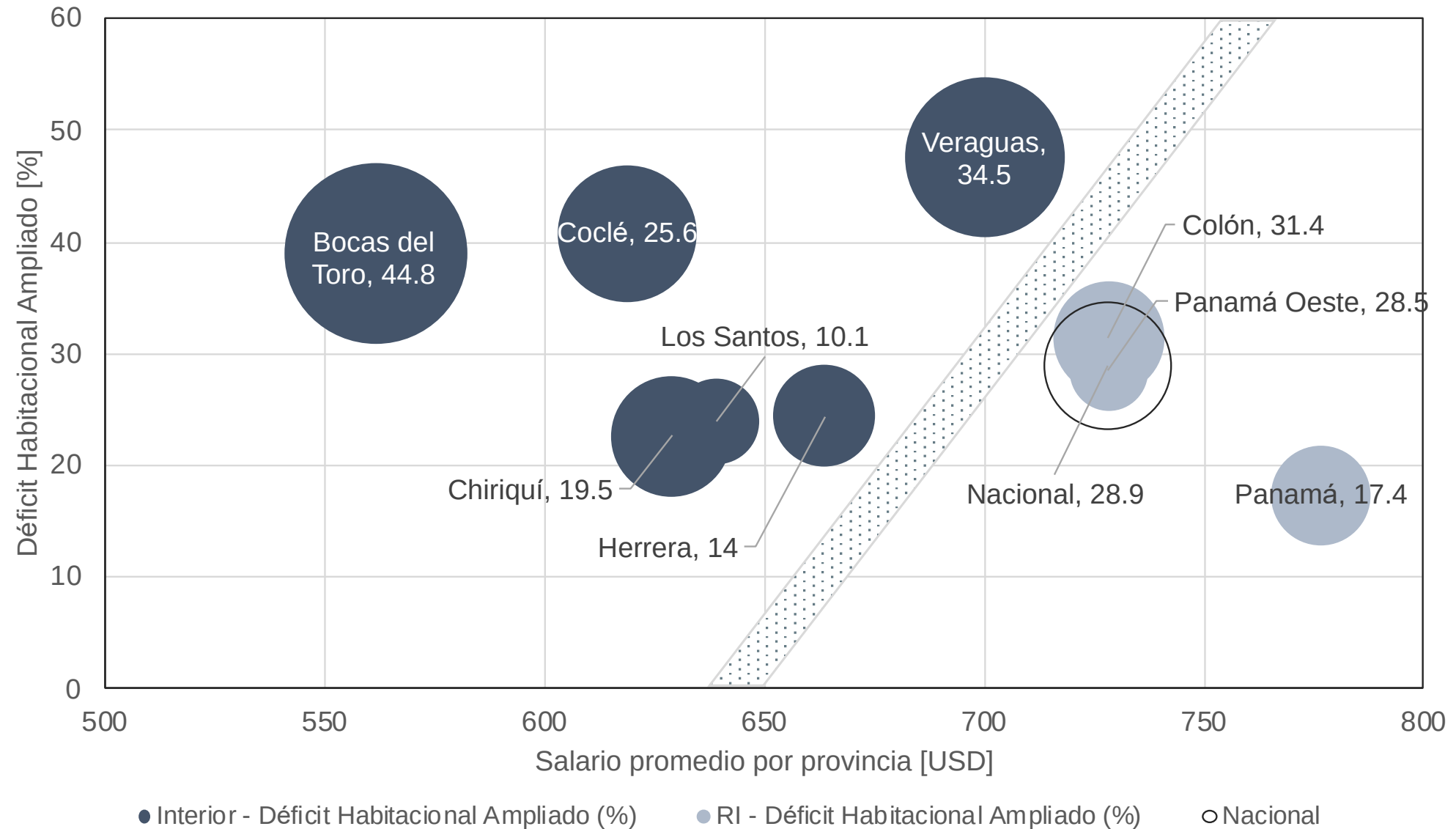
Fuente: INEC 2024

El 20% más pobre está destinando un tercio de sus ingresos a vivienda, por encima del 20-25% recomendado



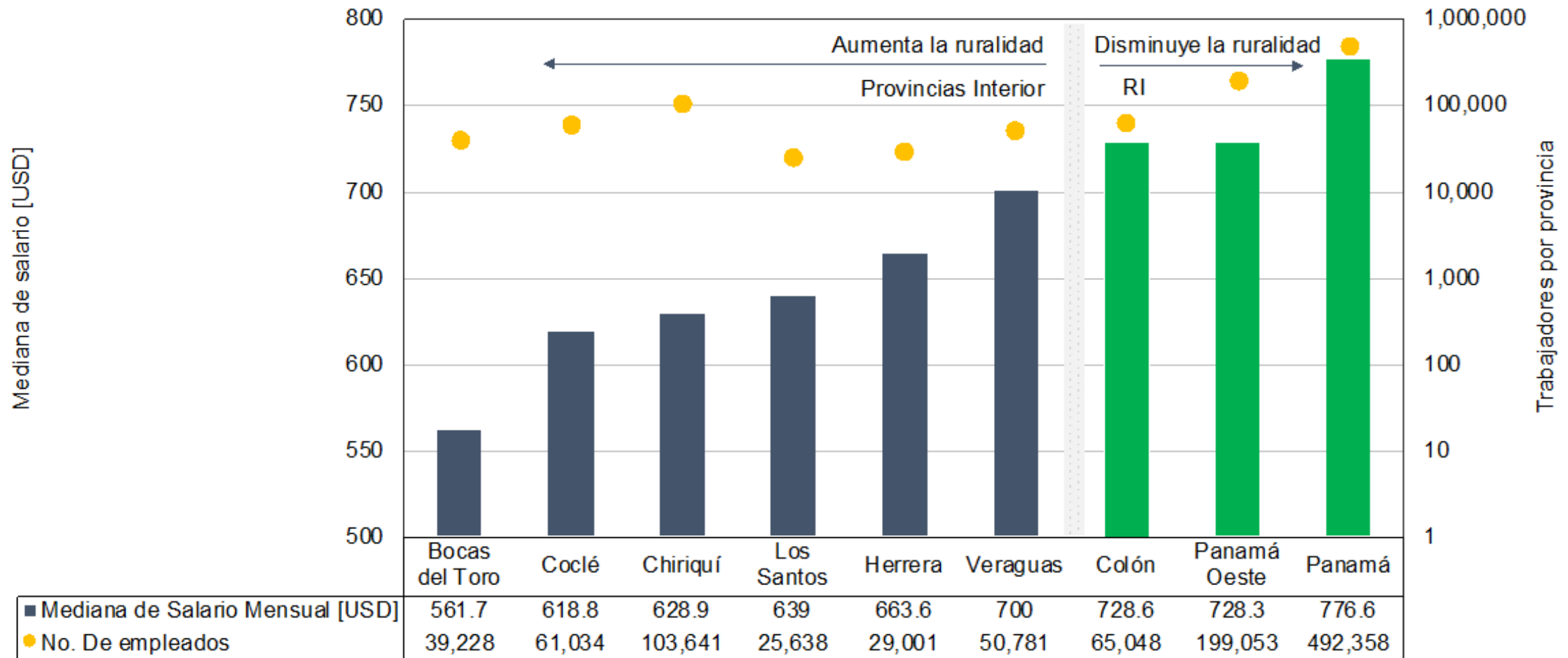
Fuente: BID

El déficit habitacional y menores salarios son más acentuados en el interior



Fuente: BID, INEC, CEPAL

La mayoría del interior no cumple con los requisitos salariales mínimos para un préstamo



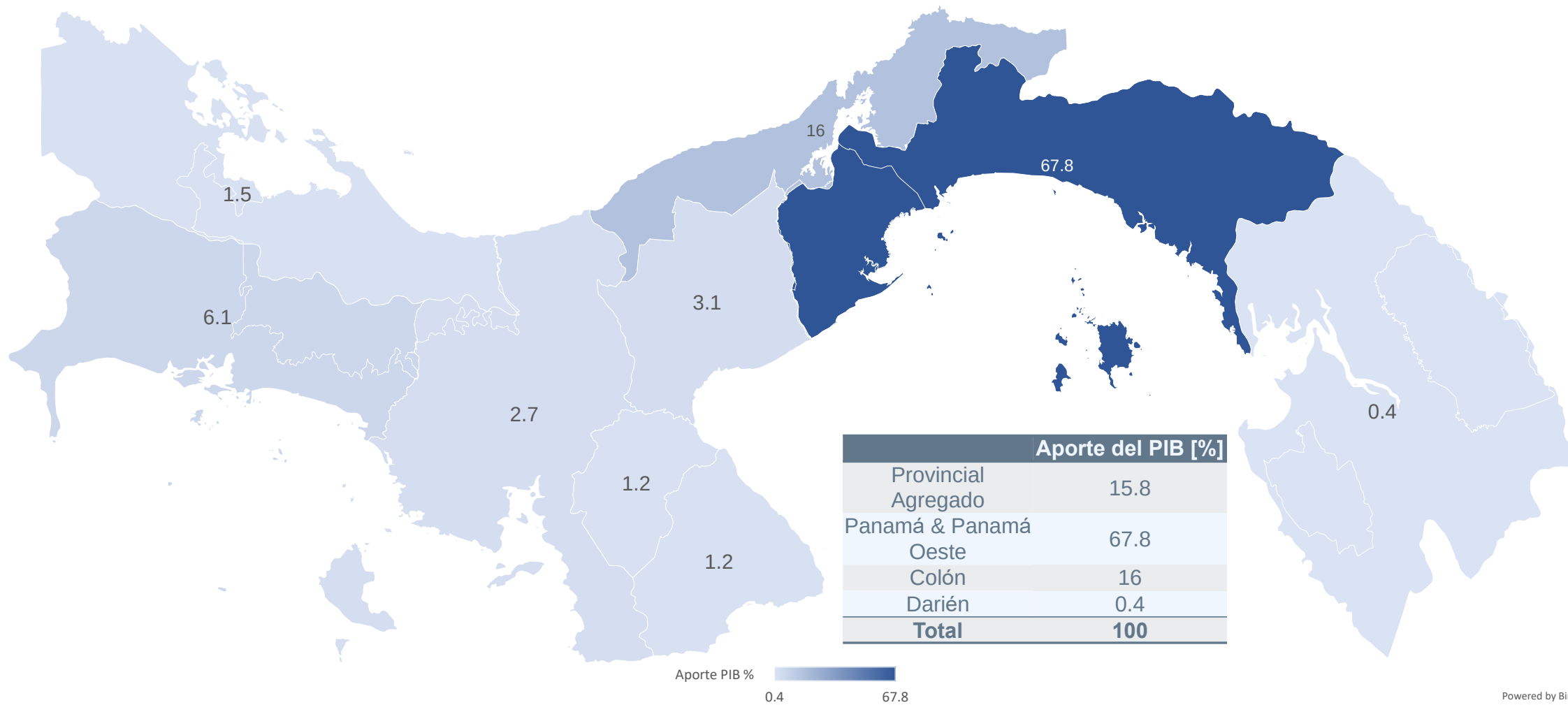
Fuente: BID, INEC, CEPAL

Diferencias entre el interior y la capital

EMF
CONSULTING



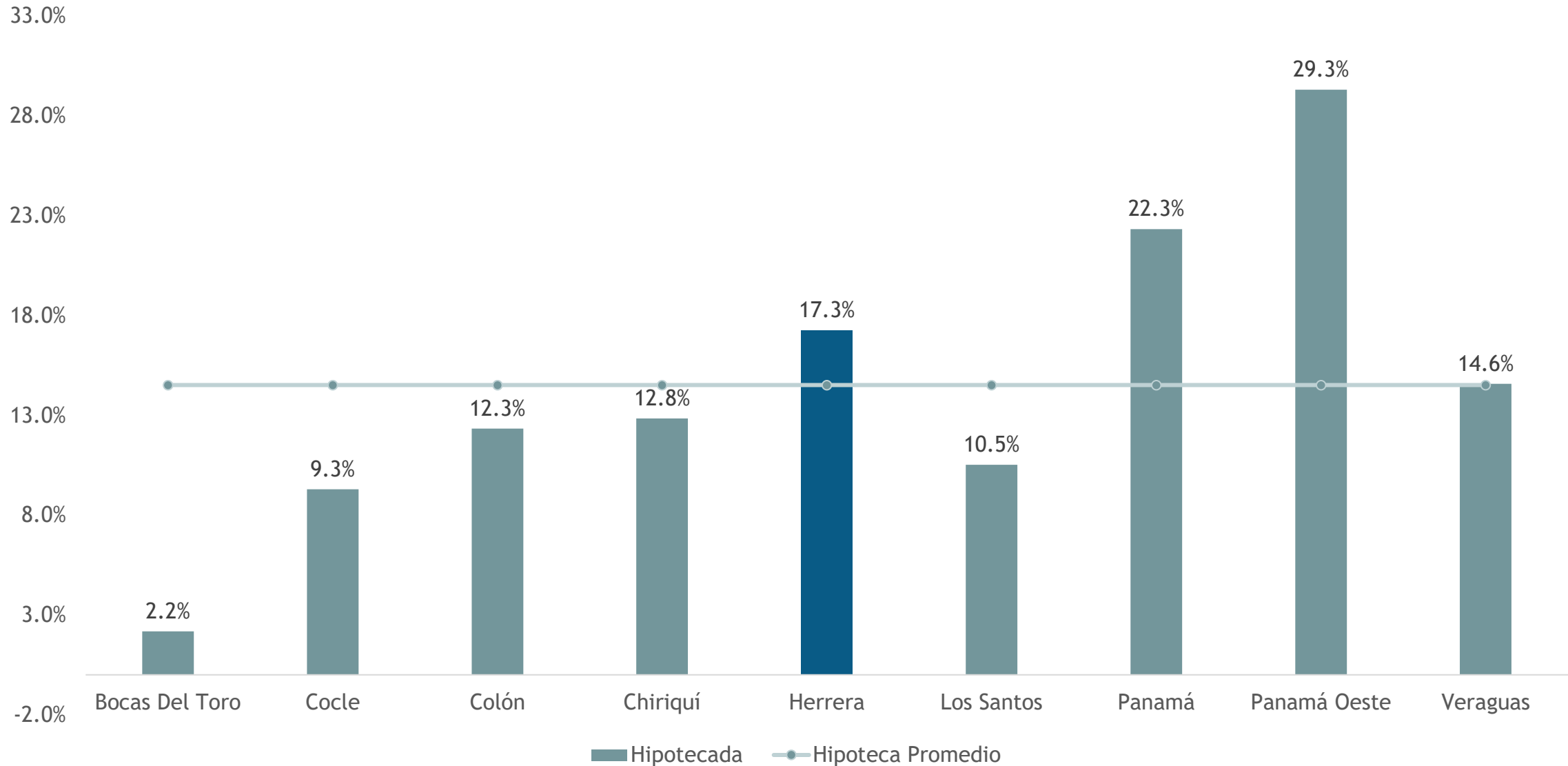
Alta concentración de la actividad económica y riqueza en la provincia de Panamá acentúa la desigualdad e inhibe el progreso



Powered by Bing
© GeoNames, Microsoft, TomTom, Wikipedia

Fuente: INEC

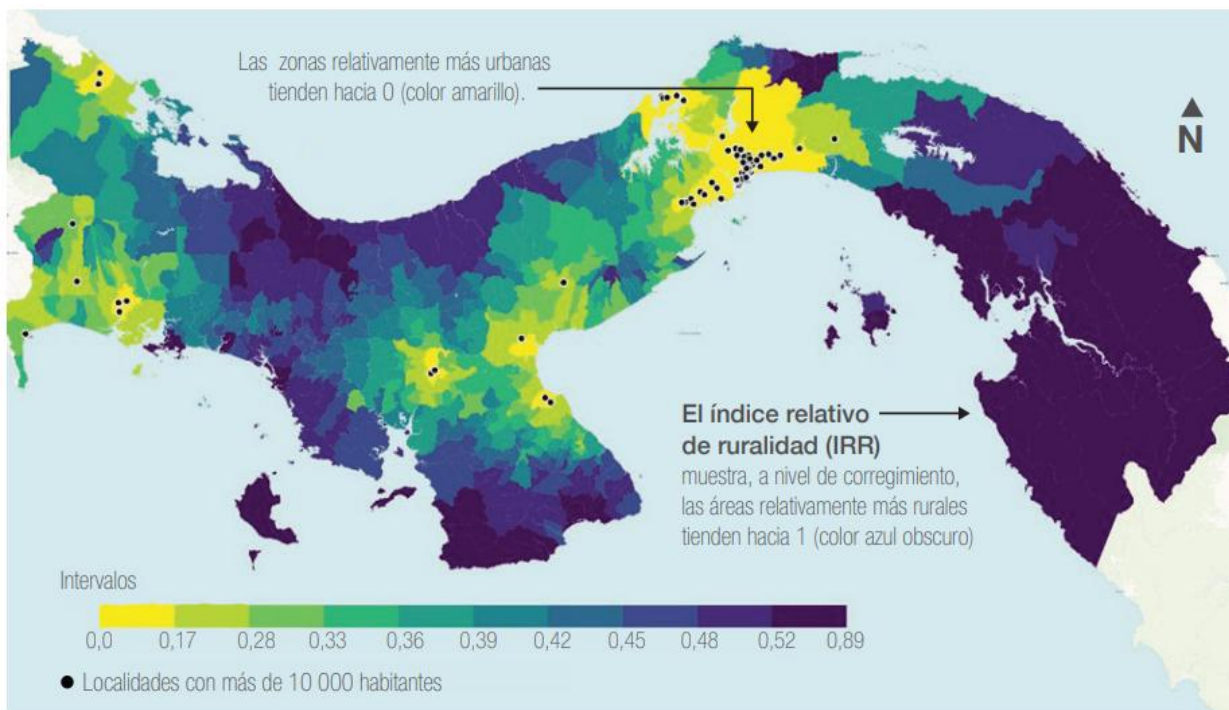
Aumentar el % de propiedad es el primer paso a combinar la pobreza y el crecimiento vertical



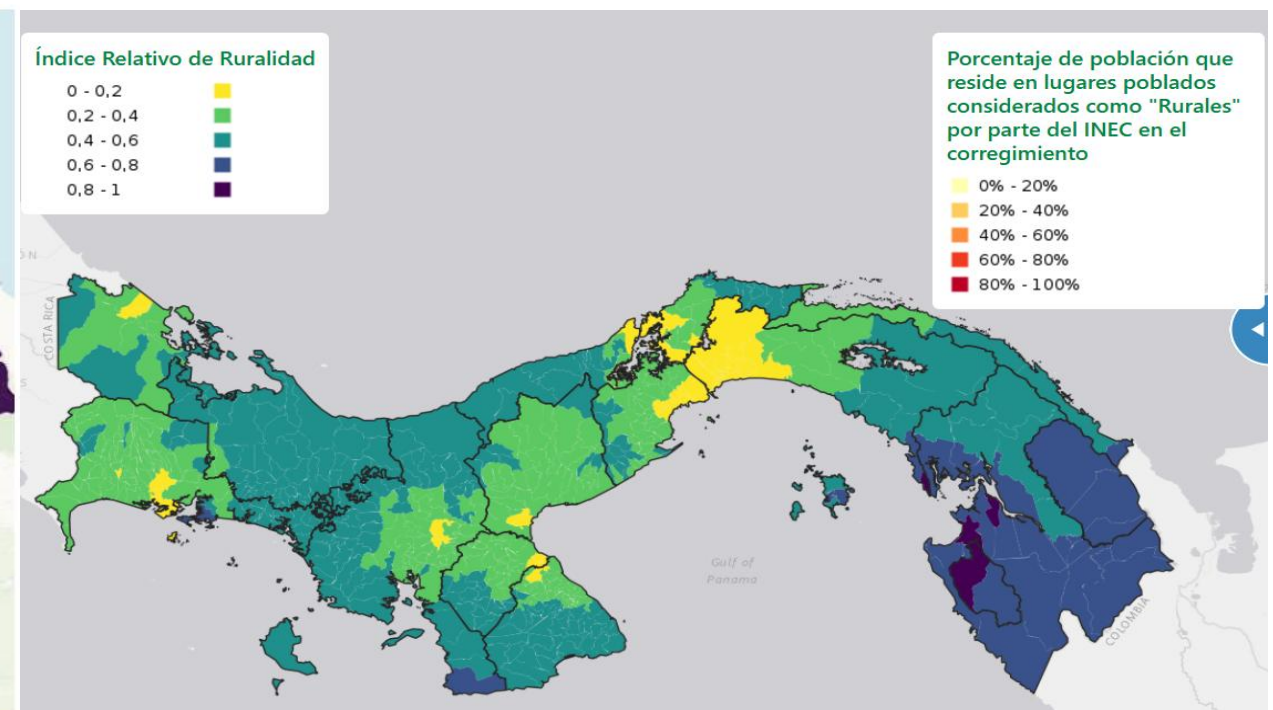
Source: EMF con datos el INEC

El interior ha reducido drásticamente su ruralidad en gran medida por los avances en la construcción de viviendas en áreas rurales

IRR 2010



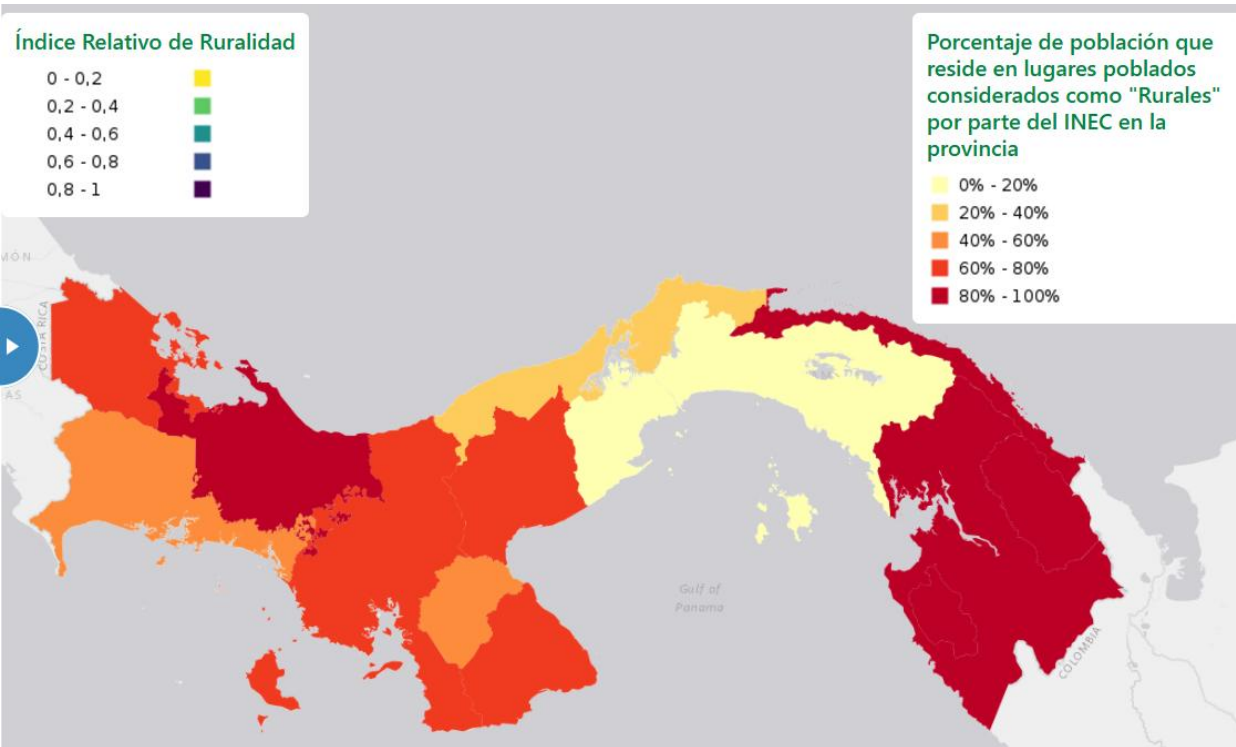
IRR 2021



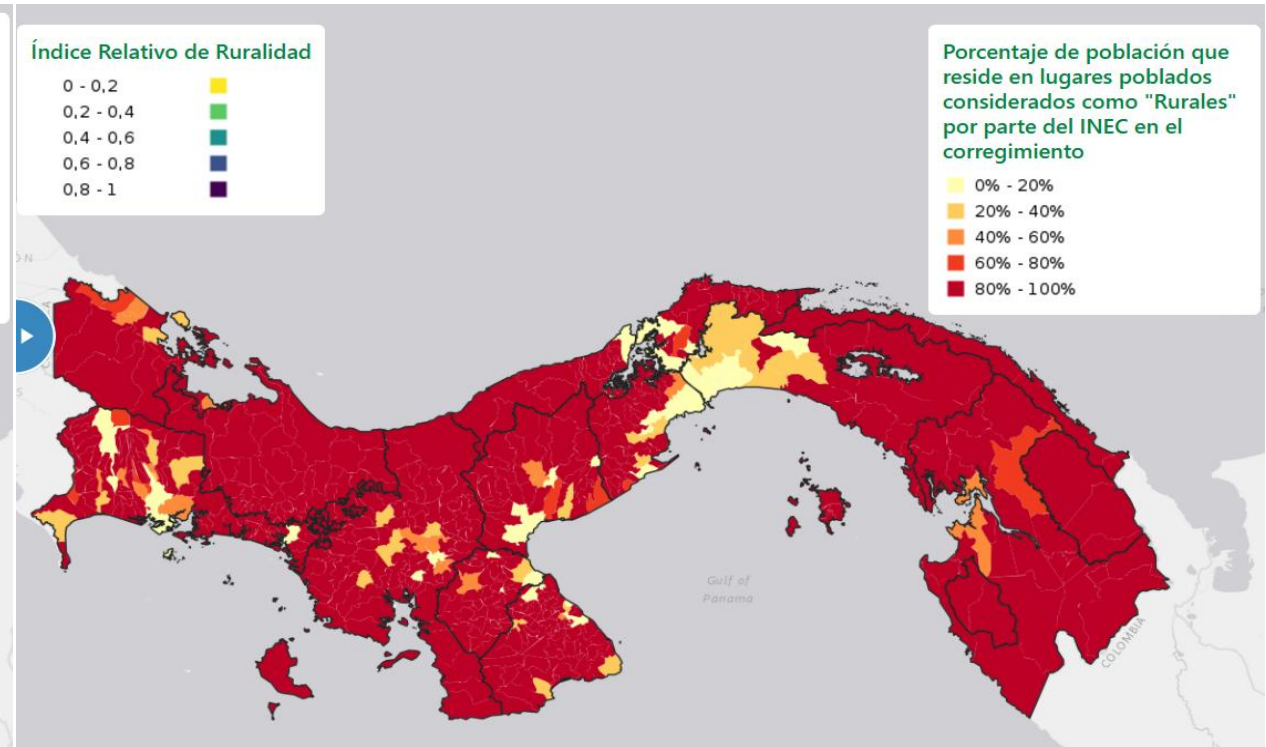
IRR: Índice de Ruralidad Relativas

Source: CEPAL

Ruralidad a nivel provincial

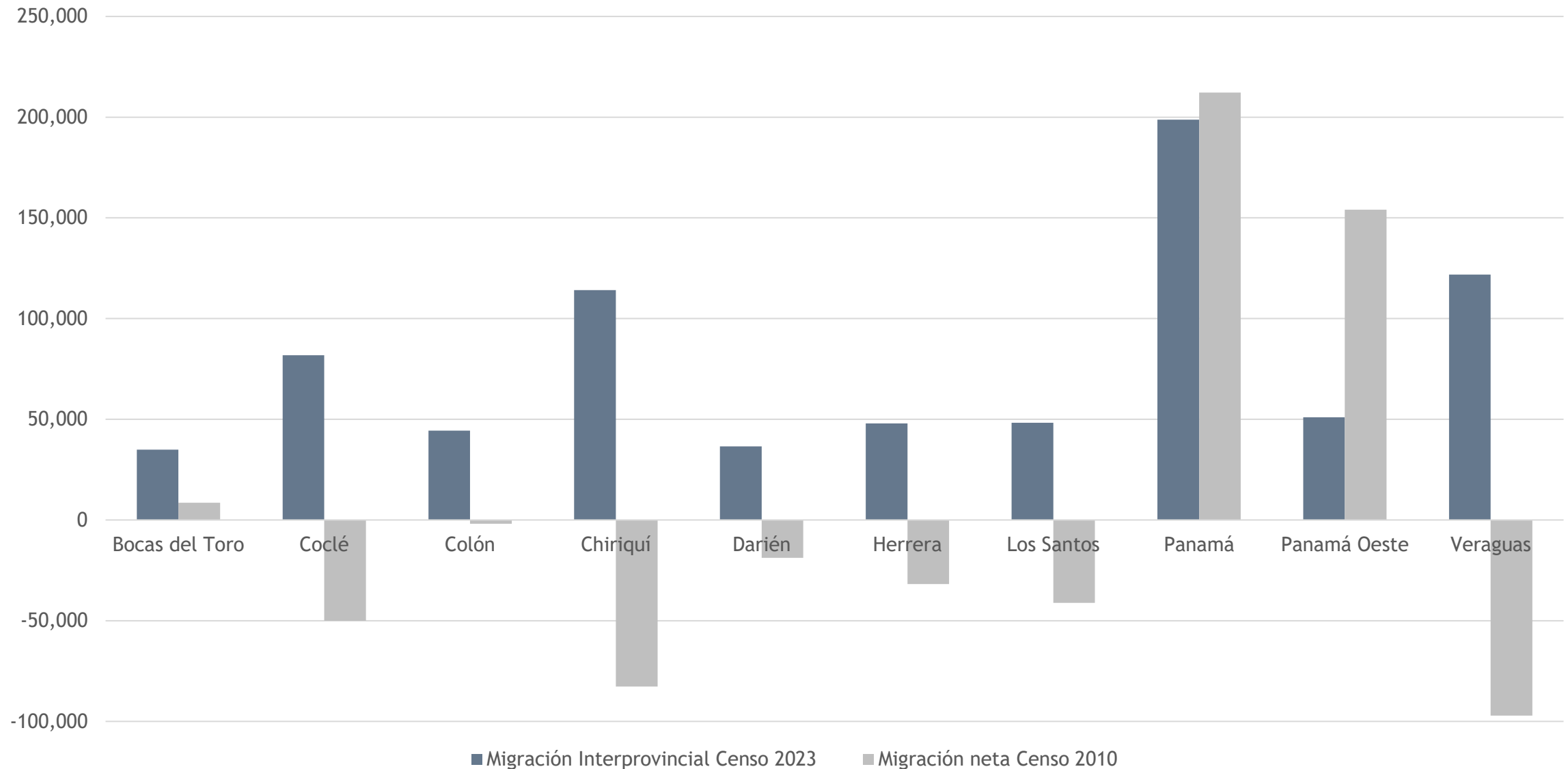


Ruralidad a nivel de corregimiento



Source: INEC

Las personas migran buscando mejores oportunidad, pero perjudicando a las provincias porque hay fuga de capital humano



Source: INEC

Análisis y Desarrollo

EMF
CONSULTING



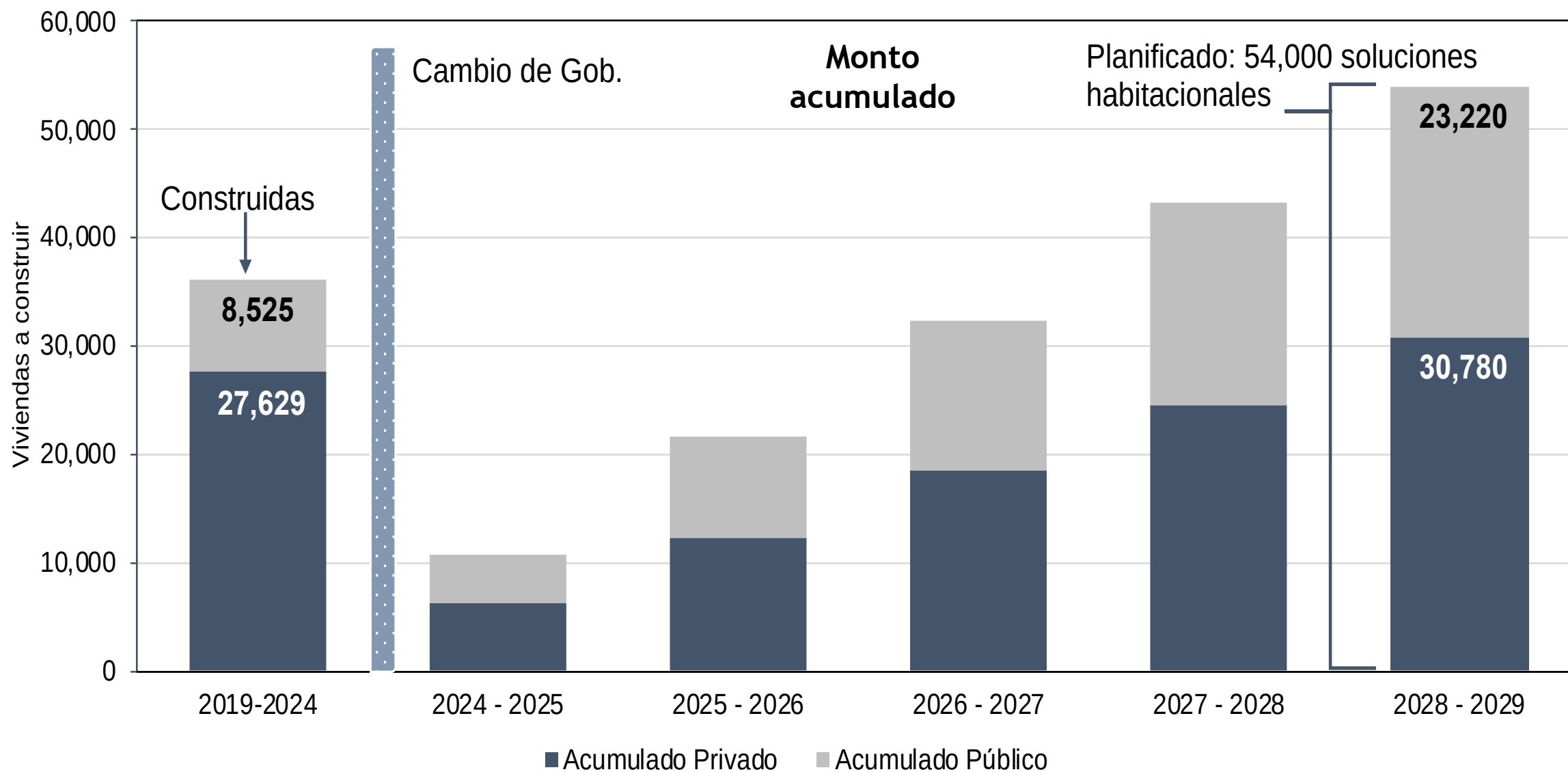


El plan del gobierno es bajar el déficit 30% de lo actual

Provincia / Sector	Valores (%)	Déficit Habitacional	Objetivo Meta 30% (2024 - 2029)
Los Santos	1.2%	2,160	648
Herrera	1.3%	2,340	702
Darién	2.5%	4,500	1,350
Coclé	5.2%	9,360	2,808
Bocas del Toro	5.6%	10,080	3,024
Colón	6.4%	11,520	3,456
Chiriquí	6.6%	11,880	3,564
Veraguas	8.5%	15,300	4,590
Panamá Oeste	9.8%	17,640	5,292
Panamá	24.7%	44,460	13,338
Comarcas Indígenas	28.2%	50,760	15,228
		180,000	54,000

Fuente: INEC 2024

El MIVIOT propone hacer 4,600 viviendas por año pero históricamente solo puede hacer 1,700 de interés social



Fuente: Plan estratégico MIVIOT

Resumen de desempeño del FSV (Nov 2022-Oct 2023)

Monto USD

Beneficiarios

Resoluciones

Entradas de nuevos expedientes para resolución	9,159	\$ 91,818,975	32,057
Total de resoluciones emitidas	7,961	\$ 79,809,025	27,864

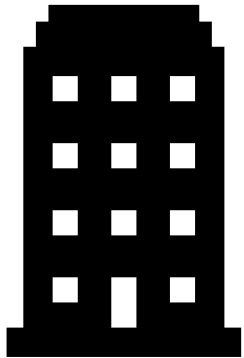
Cartas Promesa de Pago

Escrituras ingresadas para solicitud de cobre del FSV	6,609	\$ 66,255,225	23,132
Inversión Privada en función de escrituras presentadas para el cobro del FSV	6,609	\$ 396,540,000	23,132

Fuente: Dirección de Inversión de la Empresa Privada (DPIP), MIVIOT 2024.

El sector privado es 30% más costo eficiente que el estado, haciéndolo más eficiente para el contribuyente

Ciudad
esperanza



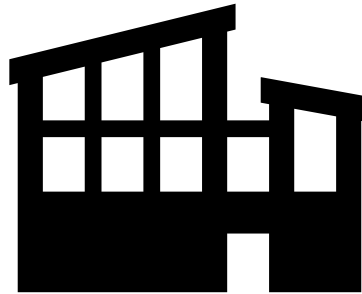
\$75k

Alto de los
Lagos



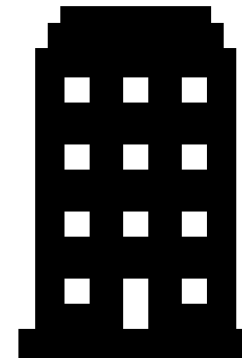
\$73k

Miguel Mickey
Sierra



\$67k

Nuevo
Brooklincito



\$96.5k

Vivienda de
Interés social del
sector privado



\$56.3

↓30%

Fuente: Proyectos de inversión MIVIOT 2019-2024 y EMF Consulting

La no construcción de 6,200 viviendas por el sector privado le cuesta \$90.6 millones al estado por año

Recaudación
perdida

CSS: \$20.5M

Impuestos: \$21.3M

Costo de
Infraestructura

Materiales: \$26.9M

Mano de Obra: \$22M

Total

\$90.7M

Fuente: EMF Consulting

Si el estado fuese a construir 6,200 viviendas el costo directo sería de \$146.7 millones

Costo directo

Materiales: \$80.7M

Mano de obra: \$66M

Costo de
oportunidad

\$90.7M

Pérdida
económica total

\$237.4M

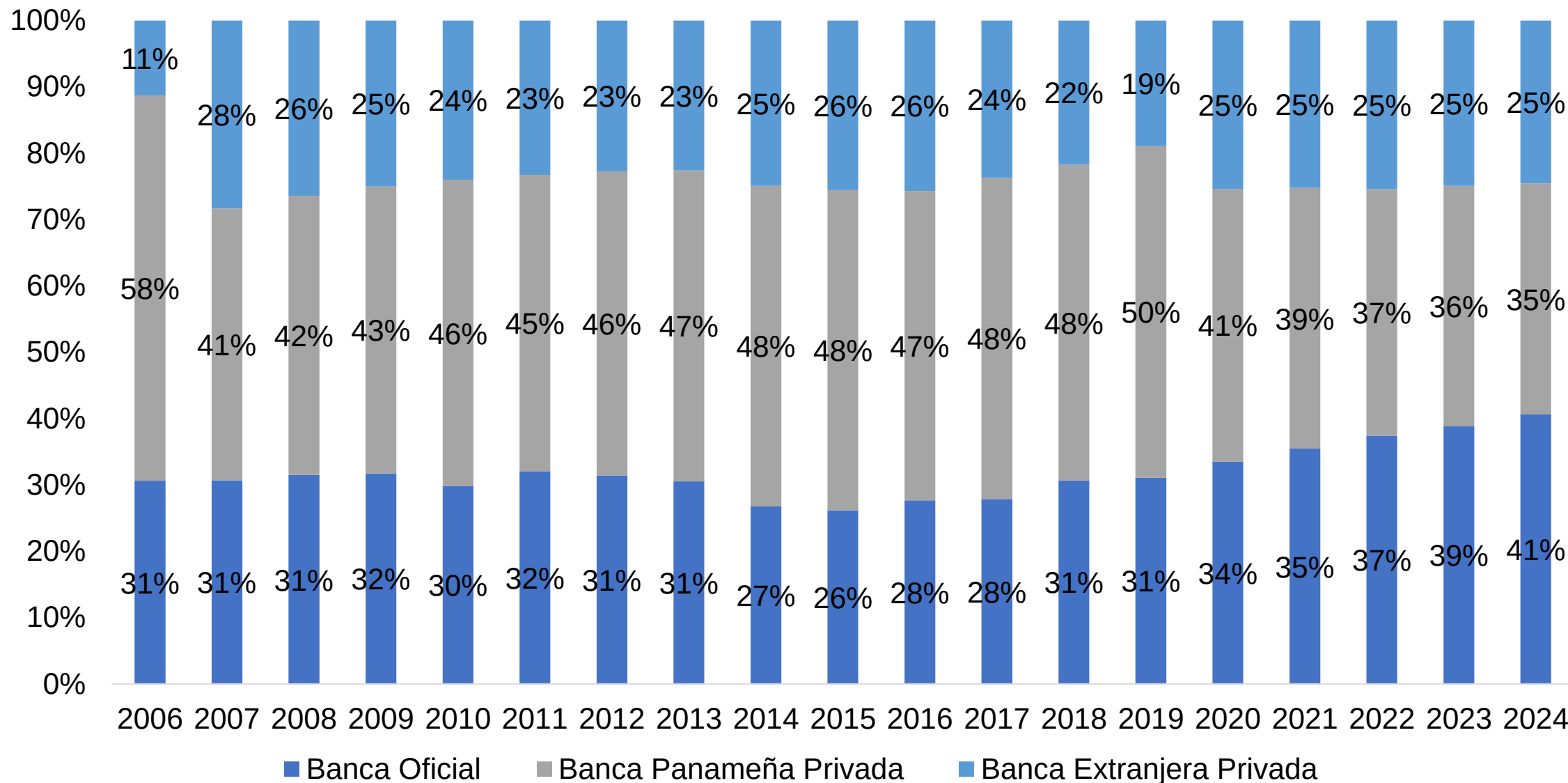
Fuente: EMF Consulting

Análisis del Sector Bancario

EMF
CONSULTING

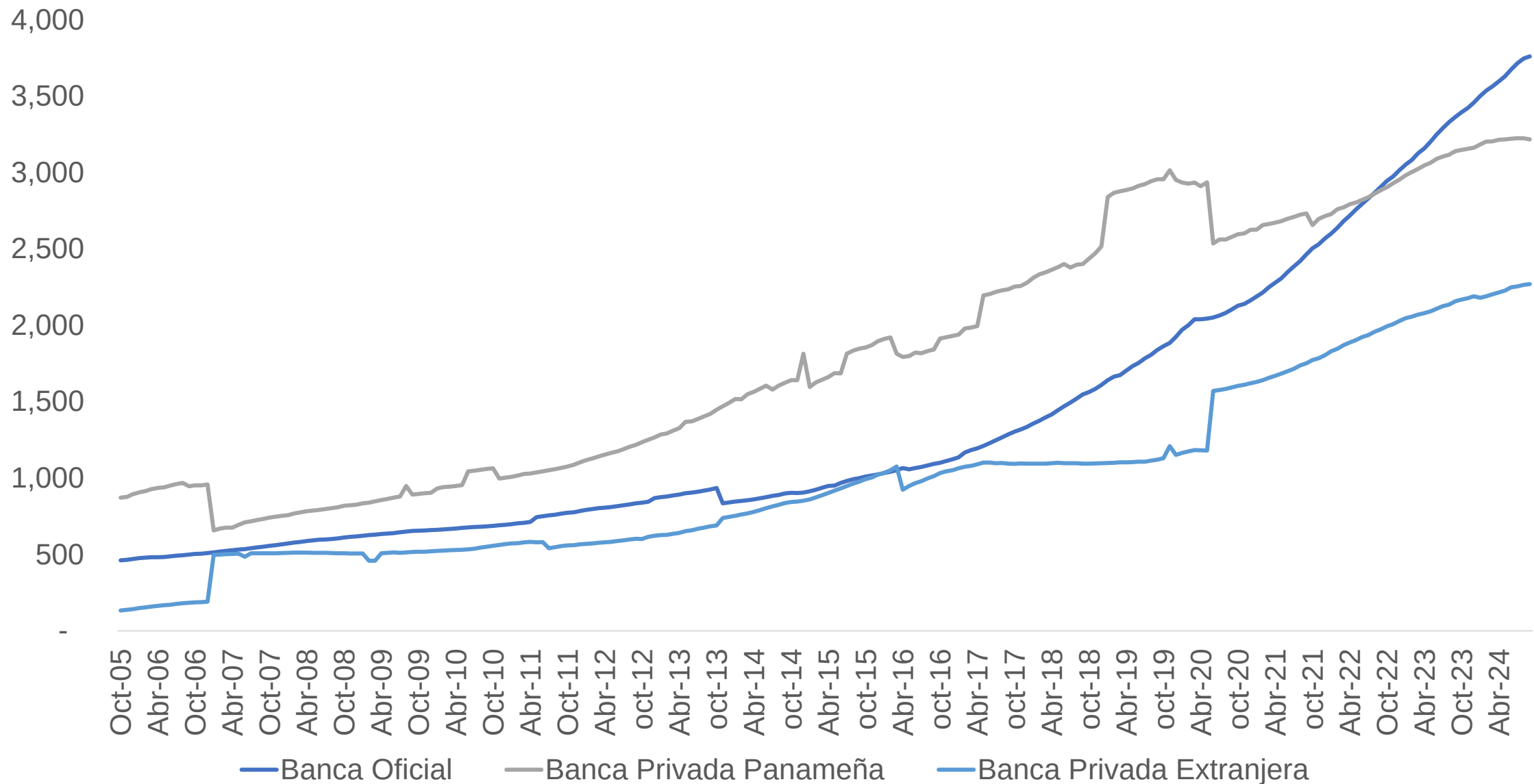


La banca privada ha reducido su participación en el programa de Interés Preferencial



Fuente: SBP

La banca oficial ha tenido que ocupar el espacio de la banca privada

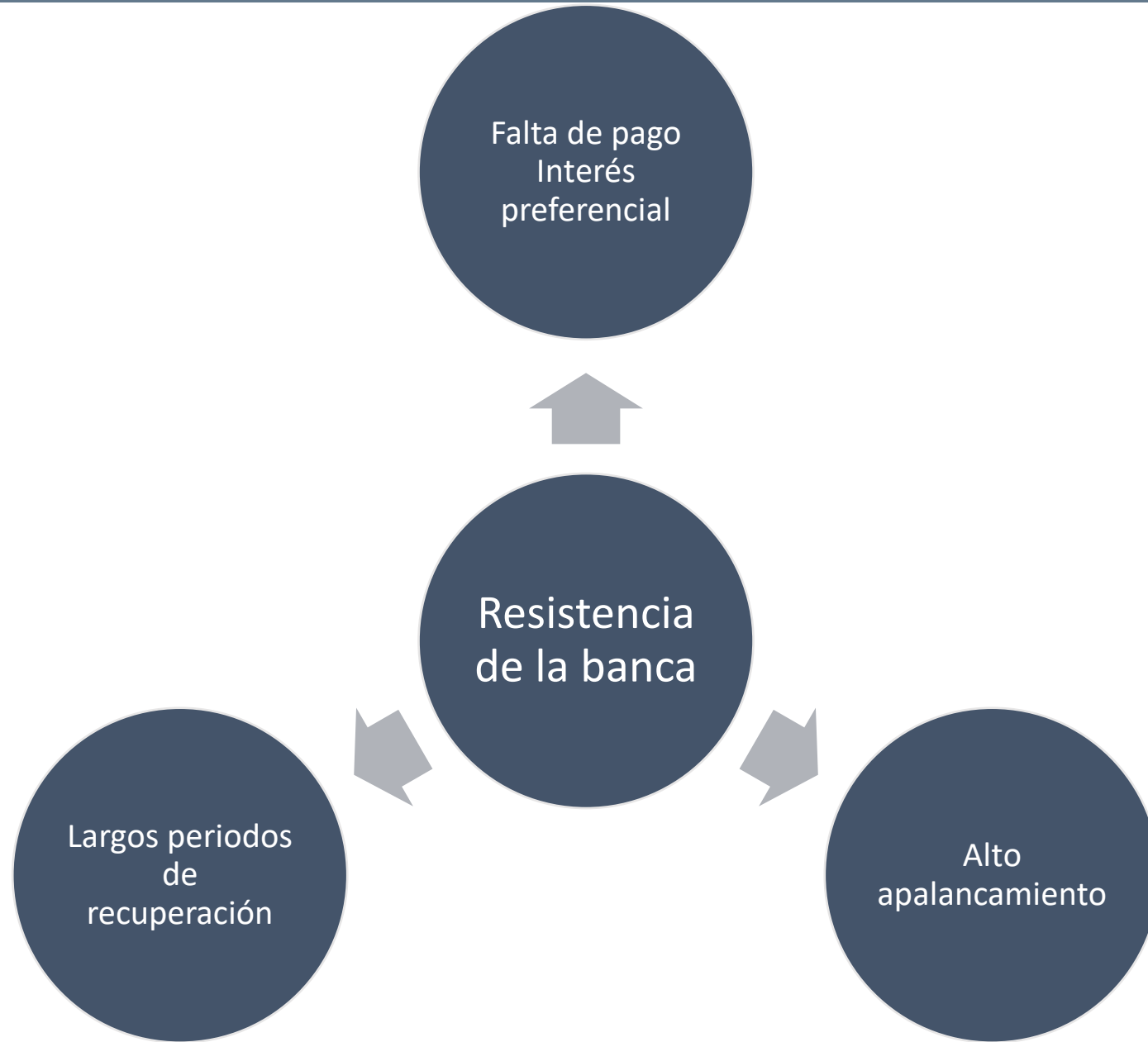


Fuente: SBP

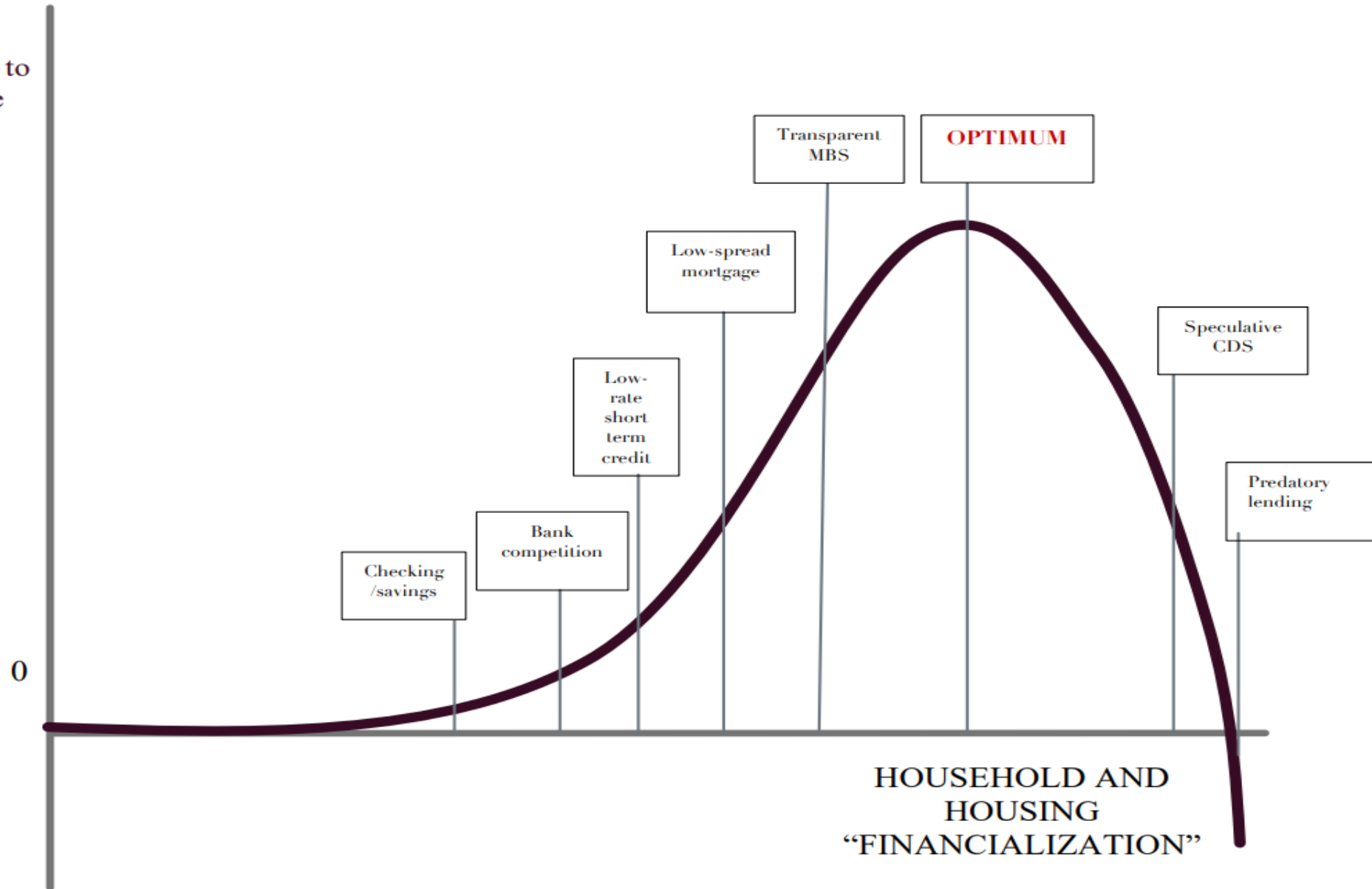
Propuesta

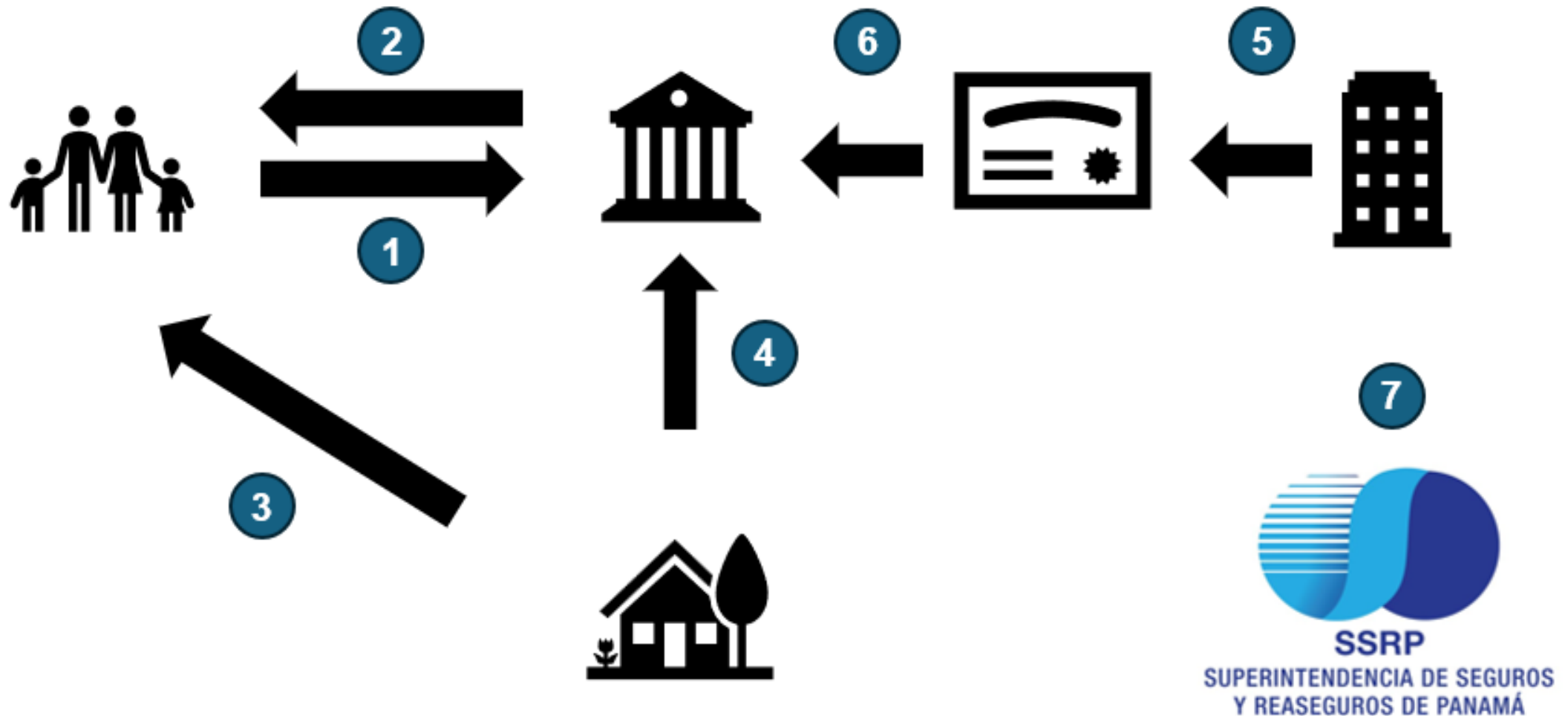
EMF
CONSULTING

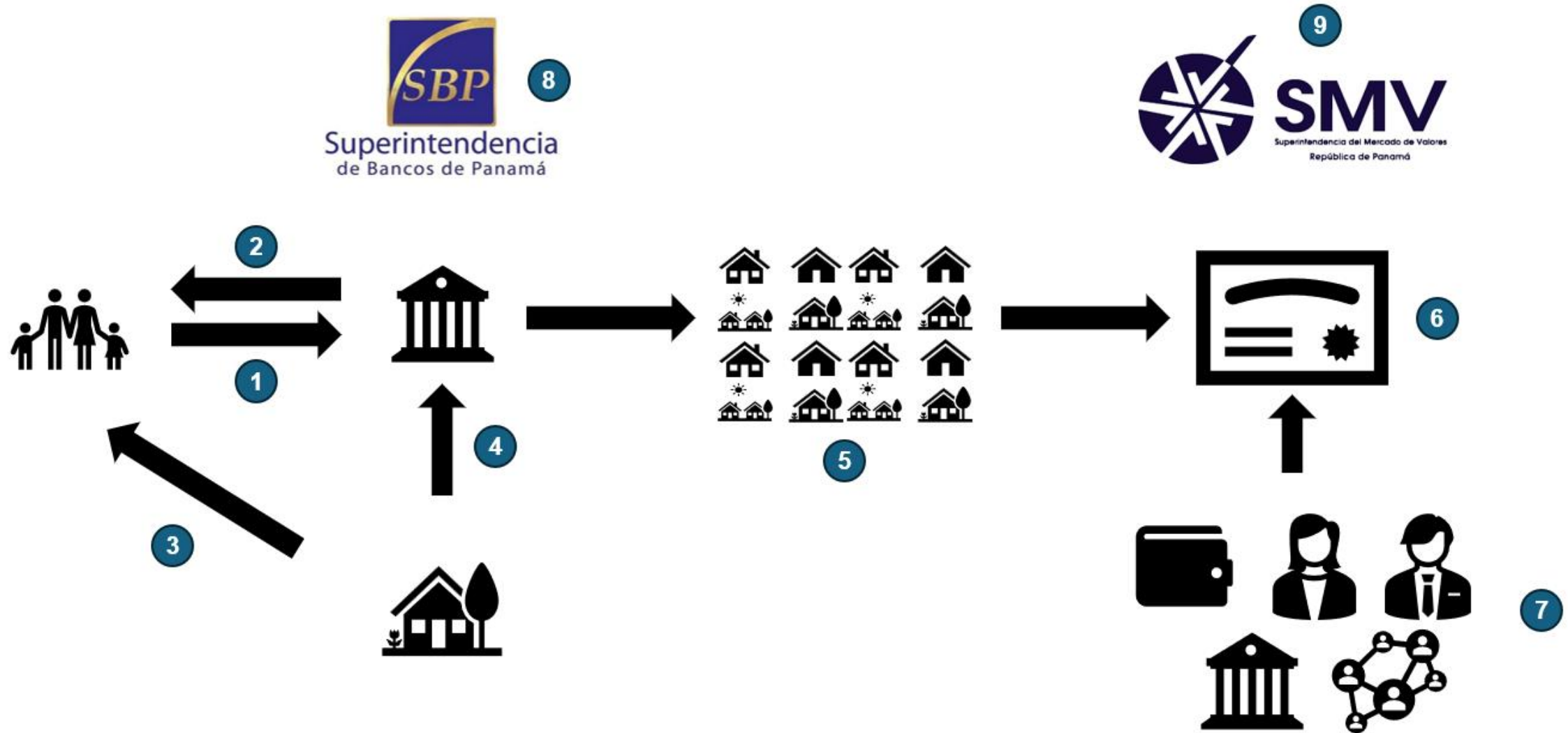




BENEFIT-
COST: low to
mid-income
families







Conclusiones

EMF
CONSULTING



El incentivo a la construcción privada ha reducido la ruralidad



Los programas de propiedad de vivienda ayuda al crecimiento vertical



El estado no tiene capacidad para reducir el déficit por si solo

El privado es 30% más eficiente que el estado en construcción de viviendas



Cada \$1 de FSV se tradujo en \$6 de inversión privada



Los programas actuales de vivienda son un beneficio neto positivo al contribuyente

Hay que aprender de las lecciones aprendidas de otros países



Dinamizar el mercado de MBS para reducir la barrera de salida a la banca



Desarrollar el seguro de crédito hipotecario como vehículo para incentivar a la banca



Hablemos



(507) 6616-0674



eric@emfconsultingfirm.com



[@profericmolino](https://www.instagram.com/profericmolino)

emfconsultingfirm.com