INNOVACIÓN EN
INCLUSIÓN FINANCIERA

Número 8

LOS CASOS DE LAS INICIATIVAS DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA INCREMENTAL: IBUILD HOME LOANS, MICROBUILD FUND Y CEMENT BLOCK SAVING

Fotos: (arriba izquierda) Nate Cull, (arriba derecha) Jefferson Bernardino, (izquierda abajo) Ashley Wheaton, y (Abajo derecha) Laura Kraft

Imágenes: (arriba izquierda) IBuild, (arriba derecha) AmiscusHorizon, y (Abajo) Habitat for Humanity

Resumen

En los países en vías de desarrollo, la mayoría de las personas, frente a la falta de oferta de vivienda asequible y que se adapte a sus necesidades, opta por la autoproducción incremental de vivienda.

Es decir, son las personas mismas quienes se encargan de construir sus viviendas, poco a poco y en la medida que sus recursos y circunstancias se los permiten. Uno de los retos que enfrentan es poder acceder a financiamiento formal que les permita construir, hacer crecer y mejorar sus viviendas.

Desde hace varios años, ha aumentado el interés en la autoproducción incremental asistida de vivienda, lo que significa que las personas reciben apoyo para ese proceso. Por ejemplo, a través de financiamiento y asistencia técnica. Esta publicación documenta tres iniciativas de este tipo, dirigidas a poblaciones de ingresos bajos y medios.

IBuild Home Loans es una iniciativa impulsada por Sofala Capital y aliados, que se especializa en proveer créditos y asesoría en Sudáfrica, para que las personas puedan agrandar sus viviendas y construir habitaciones adicionales para rentar, y de esta manera generar nuevos ingresos y ayudarse para cubrir el costo del crédito.

MicroBuild Fund, por su parte, es un instrumento de Habitat for Humanity y aliados que otorga financiamiento a microfinancieras para que, a su vez, éstas otorguen créditos, asesoría técnica y educación financiera a las personas y logren construir y mejorar sus viviendas.

En tanto, en Gambia, *Cement Block Saving* de Amiscus Horizon, permite a las personas adquirir bloques de cemento poco a poco y almacenarlos en forma de ahorro. Una vez que las personas cuentan con suficientes bloques para construir, se envían sin costo adicional a los clientes para su uso en el proceso de vivienda incremental.

> *[...] Al mismo tiempo que adoptamos tecnologías innovadoras de construcción, no olvidemos que la vivienda es más que ladrillos y mortero. Resolver la falta de vivienda a nivel global, requerirá innovación en políticas, financiamiento, planificación urbana y más.*
>
> *Luis Triveno* & Olivia Nielsen***
>
> **Especialista Sr. de Desarrollo Urbano, Banco Mundial & ** Asociada Principal, Miyamoto International*

Triveno & Nielsen (2021)

Introducción

El concepto de vivienda va más allá de tener un techo sobre nuestras cabezas. Ésta debe proveer seguridad, resistir a fenómenos naturales y climáticos, adaptarse a las necesidades de las personas a lo largo de sus vidas, ser asequible y accesible. Además, estar ubicada cerca empleos, servicios y espacio público, integrar y no alejar a las personas de oportunidades ni segregarlas involuntariamente y sistemáticamente por ingreso o etnicidad.

Por otro lado, aunque hay quienes no cuentan con una vivienda propia, en muchos casos, lo que necesitan las personas que sí cuentan con vivienda o un terreno, es poder construir, mejorar, adaptar y hacer crecer sus viviendas. Asimismo, que puedan acceder a financiamiento. Esto es particularmente difícil para las personas en la base de la pirámide, de ingresos irregulares o empleados en la economía informal, quienes muchas veces pudieran no ser elegibles para financiamiento formal bajo los esquemas tradicionales de crédito. Este escenario requiere soluciones innovadoras que partan de un entendimiento del contexto, realidad y necesidades de estas personas.

Desafíos de la vivienda en el mundo

La Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible, señala en la meta 11.1 "*De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles [...]*". Según Naciones Unidas (UN) (2017), en el mundo 1.6 mil millones de personas habitan en viviendas inadecuadas, de los cuales mil millones se ubican en asentamientos precarios e informales. Para el 2030, 3 mil millones de personas necesitarán viviendas adicionales, asequibles y accesibles, lo que equivale a 96 mil al día (UN Habitat, 2021).

Foto: Wildredor

El Banco Mundial WB (2016) explica que invertir en una vivienda permite a las familias tener mayor voz en la comunidad y lograr mejores condiciones de salud. Asimismo, contribuye a que los niños asistan a la escuela y mejoren su desempeño, y constituye un activo importante para la vejez y futuro de los niños.

Por el contrario, la falta de una vivienda de calidad puede poner en riesgo a las personas, disminuir su autoestima, aumentar los niveles de estrés y depresión y derivar en violencia doméstica (Trevino & Nielsen, 2020)

Vivienda asequible y accesible

De acuerdo a Maimunah Mohd Sharif (2021), directora ejecutiva de ONU Habitat, la asequibilidad de la vivienda se ha convertido en una preocupación global, y 80% de las ciudades en el mundo no cuentan con vivienda asequible para la mitad de su población. La asequibilidad, ahonda Sharif, implica que el gasto en este rubro no ponga en riesgo otras necesidades como la alimentación o la salud. Para ONU-Habitat, esto significa que no exceda el 30% del ingreso total de la familia.

En países de la OCDE, en los últimos dos decenios, los precios de la vivienda han crecido tres veces más que la mediana de los salarios (OCDE, 2019) y una de cada tres personas de bajos ingresos que rentan gastan más del 40% de su ingreso en vivienda (OCDE, 2021).

El World Economic Forum (WEF) (2019) subraya también que para considerar a una vivienda como asequible no debe tampoco alejar a las personas de oportunidades económicas y servicios, ni derivar en gastos excesivos en transporte. Explica, por ejemplo, que en algunas ciudades mexicanas quienes viven en la periferia gastan hasta tres veces más que los que viven en el centro.

Además, ahonda el WEF (2019), algunos habitantes de bajos ingresos que han sido reubicados en nuevas viviendas lejos de las oportunidades para generar un sustento, abandonaron sus casas en menos de un año. Triveno & Nielsen (2021) añaden que la producción masiva y estandarizada de vivienda en lugares muy poco deseables ha llevado incluso a un colapso del mercado de vivienda y a que muchas unidades estén vacías.

Desigualdad y segregación

Según UN Habitat (2016), dos de cada tres ciudades en el mundo son más desiguales hoy que en 1980, y las políticas y prácticas de vivienda muchas veces han contribuido a empeorar la desigualdad. Además, las familias de bajos ingresos afectados por los precios altos de la vivienda se han empobrecido mientras que quienes poseen una vivienda en ubicaciones privilegiadas se han enriquecido (UNHRC, 2017).

La desigualdad tiene un despliegue espacial y junto con las dinámicas de vivienda, impulsan también uno de los retos crecientes en muchas ciudades: la segregación residencial. Es decir, una distribución desigual de poblaciones a lo largo de los vecindarios por ingreso o etnicidad, la separación de personas de altos y bajos ingresos geográficamente (van Ham, Tammaru & Jansen 2018; Tammaru et al 2021).

Vivienda Incremental

"La autoproducción asistida de vivienda es la manera más asequible e inteligente de proveer refugio sostenible. Es barato porque se basa en estándares mínimos [...]. Es flexible porque las unidades de vivienda están diseñadas para poder crecer en el tiempo".

UN Habitat (2005)

Bredenoord & van Lindert (2010) explican que en la mayoría de los países en vías de desarrollo los principales proveedores de vivienda son las personas mismas, quienes al no contar con otras opciones, optan por la autoproducción incremental. Según Ferguson & Smets (2010) entre el 50 y el 90% de la vivienda en estos países es incremental.

La vivienda incremental, describe Goethert (2010), puede ser una de las soluciones para enfrentar los desafíos de vivienda y consiste en un proceso paso a paso, en la que muchas veces, se inicia por construir un refugio simple como un cuarto y que, con tiempo y recursos, va creciendo hasta convertirse en una casa, incluso añadiendo cuartos adicionales para rentar. El crecimiento de la vivienda, apuntan Ferguson & Smets (2010), responde también a la necesidad de albergar a miembros adicionales de la familia.

Según The Cities Allience (2011), las estrategias de vivienda incremental han sido efectivas en tanto responden a las necesidades fluctuantes de las personas y sus posibilidades. Sin embargo, para ser todavía más efectivas y eficientes requieren apoyo adicional.

Bredenoord & van Lindert (2010) añaden que se ha visto un renacimiento de la autoproducción asistida de la vivienda, lo que significa que las personas reciben apoyo para construir y mejorar sus viviendas, a través de por ejemplo: asistencia técnica, micro-financiamiento o la provisión de terrenos con servicios básicos bajo el esquema de *sitios-y-servicios*.

Mejoramiento de vivienda

"[...] En la mayoría de los países en vía de desarrollo [...] dos de cada tres personas necesitan una mejor vivienda, no una nueva"

Triveno & Nielsen (2020)

Van Noorloos et al (2019) señalan también que el reto de vivienda es cuantativo y cualitativo. En América Latina y el Caribe, según Adler et al (2018), en un estudio del Banco Interamericano de Desarrollo, el principal desafío es mejorar el stock existente, considerando que solo el 6% del déficit de vivienda es cuantitativo y el 94% es cualitativo; a pesar de esto, la mayoría de las soluciones en la región se enfocan en el desarrollo de vivienda nueva.

Triveno & Nielsen (2020) añaden que incluso hacer pequeñas mejoras y sin altos costos en viviendas pueden marcar la diferencia en la vida y la salud de las personas. Además, resaltan la importancia de fortalecer las edificaciones y hacer mejoras estructurales para hacerlas más resilientes antes que un desastre natural ocurra.

Fotos: (izquierda) Kristian Bertel, (en medio) A. Savin, y (derecha) Pallabjyoti Kalita

El reto del financiamiento

Para muchas familias, explica el WEF (2021), el principal obstáculo para adquirir una vivienda es conseguir financiamiento. Según el Banco Mundial (2016), el financiamiento no está logrando mantener el ritmo con la demanda de vivienda y la aceleración de la urbanización; el 93% de los adultos en el mundo no tienen acceso a financiamiento de vivienda.

Acceder a una crédito hipotecario es un reto para quienes trabajan en el sector informal, no cuentan con títulos de propiedad o comprobantes de ingreso, no pueden cumplir los requisitos de enganche (Triveno & Nielsen, 2021) o no tienen historiales crediticios (IADB, 2014). Otro reto son las cargas de costos administrativos relacionados a las hipotecas tradicionales (WEF, 2021).

Tammaru (2021), quien desarrolló el concepto del *ciclo vicioso de la segregación*, explica también que las personas de ingresos altos comúnmente vienen de familias adineradas y reciben apoyo para adquirir su primera vivienda, a lo que se refiere como el efecto del *banco de mamá y papá*. Además, las personas tienden también a casarse con personas similares a ellas en cuanto a niveles de escolaridad e ingresos lo cual impacta en su capacidad de acceder a financiamiento.

Una pareja de dos ingresos altos, ahonda Tammaru, tiene mayor credibilidad para recibir un crédito y más poder de decisión en el mercado de vivienda que una de dos ingresos bajos. Además, sus preferencias por viviendas en vecindarios céntricos y de prestigio impulsan la desigualdad de vivienda y segregación residencial empujando a poblaciones de bajos recursos a las afueras de las ciudades.

Financiamiento de vivienda incremental

Según Van Noorloos et al (2019), las personas en mayor condición de pobreza son quienes tienen mayor dificultad para encontrar financiamiento formal para la construcción incremental y recurren a estrategías alternativas para asegurar recursos y construyen con base en lo que pueden pagar.

Las personas de ingresos de bajos a moderados, ahondan los autores, implementan una mezcla de mecanismos para financiar el proceso incremental que incluyen el ahorro informal mediante, por ejemplo, bienes de consumo y grupos de ahorro.

Otras fuentes de financiamiento, según Ferguson & Smets (2010) son las remesas y préstamos de familiares y amigos. Muchas veces, apuntan los autores, algunos de los cuartos adicionales que se contruyen se ponen en alquiler, lo cual ayuda pagar esos préstamos informales.

En cuanto a las soluciones formales, Van Noorloos et al (2019) destacan que el micro-financiamento ofrece nuevas posibilidades para asegurar recursos incluyendo los micro-créditos no hipotecarios y los del sector de la construcción.

Asimismo, el IADB (2014) explica que el modelo de mejoramiento de vivienda, constituye una serie de mecanismos que apoyan el proceso incremental y mejoramiento de vivienda a través de financiamiento, en ocasiones acompañado con asistencia técnica, acceso a materiales de mejor calidad y menores costos, así como a trabajadores calificados.

El acceso a financiamiento adecuado, añade SAHIF (2020), puede se un factor clave para reducir los tiempos de construcción y costos, así como mejorar la calidad de la vivienda incremental.

Financiamiento de vivienda e inclusión financiera

Es importante analizar también este tema desde la perspectiva de la inclusión financiera. Según Kihato (2014), para quienes trabajan en promover el financiamiento de vivienda asequible, parecería que a este tema no se le da atención suficiente en el discurso de inclusión financiera. Señala, por ejemplo, que en los marcos de inclusión financiera de algunos países no se menciona el financiamiento de vivienda y que muchas veces se diluye bajo la categoría más amplia de “crédito”.

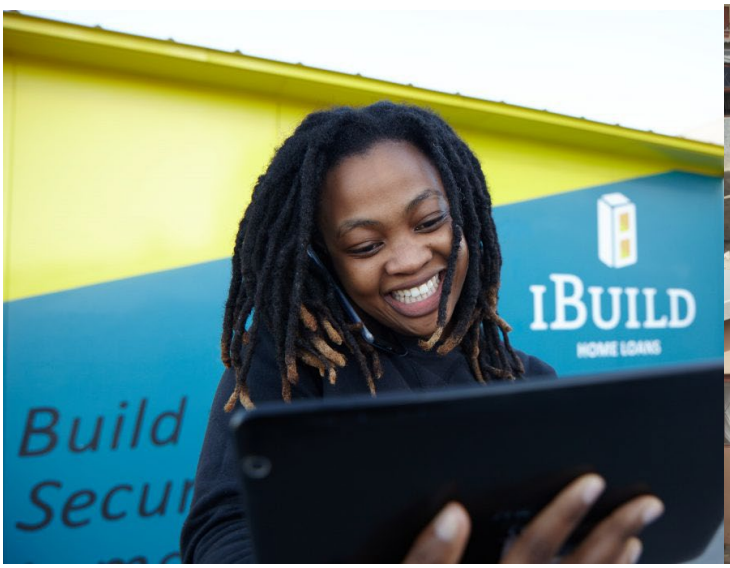
De acuerdo a Kihato, si se adoptaran mecanismos más innovadores de financiamiento de vivienda asequible se pudieran también abrir nuevas posibilidades para la inclusión financiera.

Asimismo, es imperativo mirar más cuidadosamente este tema desde la perspectiva de inclusión financiera, poniendo más atención en mecanismos de financiamiento, no solo de vivienda nueva, sino incremental y de mejoramiento, incluyendo los no hipotecarios. Además, tomando en cuenta no solo si se tiene acceso y hace uso de un crédito hipotecario, sino también como esto impacta en la calidad de vida de las personas y la sostenibilidad de las ciudades.

Una persona que utiliza un crédito para comprar una vivienda nueva pudiera considerarse un indicador positivo. Sin embargo, no lo sería tanto si la vivienda que pudo comprar lo aleja de servicios e infraestructura (incluyendo la financiera), empleos y personas de otras ingresos, hace que pierda cuatro horas al día en traslados y gaste una parte substancial de su ingreso en transporte.

Además, si lo empuja a adquirir un auto a crédito que antes no necesitaba, que contribuye al tráfico y contaminación de la ciudad donde vive, y si eventualmente opta por abandonar su vivienda, sin posibilidad real de rentarla o venderla.

Foto IBuild/FSDAfruca



Lo que opinan los clientes

"Tengo 5 niños y mi madre vive con nosotros. Con la ayuda de IBuild pude ampliar mi casa de 1 a 3 recamaras"

Elizabeth Nongxa

"Vimos que con el dinero que nos dieron sería suficiente para construir dos cuartos, y los rentamos en 1400 rands (~ 2 mil MXN) cada uno"

Regina Zinsiswa Kanzi

Fuente: IBuild, (2021)

IBuild Home Loans

"[...] En prácticamente cualquier ciudad en África, se ven miles de casas construidas a medias. La gente trabaja todos los días para poner dinero en una casa pero no tienen el financiamiento para construirla y terminarla. Comúnmente lo que hacen es comprar un pedazo de tierra y cuando su salario se los permite empiezan a comprar cemento y ladrillos, y lentamente va avanzando [...]"

Michael Waller, Director de Gestión, Sofala Capital

Fuente: IBuild, (2021)

En África, explica Sofala (2021), pocos tienen acceso a un crédito hipotecario, construyen sus casas ellos mismos incrementalmente lo que puede tomarles incluso ocho años y en ese proceso, viven comúnmente en estructuras temporales impactando en su seguridad, salud y otros indicadores de pobreza.

Al sur del continente, en Sudáfrica, según el Fondo Sudafricano para la Vivienda e Infraestructura SAHIF (2020), más de 3 millones de personas habitan en viviendas inadecuadas, y la vivienda incremental es una principales estrategias para tener refugio. Según el Global Findex 2017, del Banco Mundial (2017), en ese país solo el 6% de la población adulta tenía un crédito hipotecario activo.

Sofala Capital, explica Yin (2019), es el accionista mayoritario de *IBuild*, el cual provee créditos y asistencia en construcción a personas de bajos recursos para vivienda incrementa en Sudáfrica. Busca hacer frente a la escasez de créditos orientados para que las personas puedan construir y mejorar sus viviendas en ese país. En el 2018, ahonda Yin, la institución de desarrollo FSD Africa adquirió el 25% de Sofala.

Sofala invierte en compañías innovadoras de financiamiento de vivienda. Establece y opera empresas reguladas y especializadas, ofreciendo productos de crédito de vivienda diseñados acorde a la demanda local y en colaboración con inversionistas locales (Sofala, 2021).

IBuild es un proveedor de crédito registrado. Opera con un modelo inspirado en el financiamiento comunitario y cuenta con sucursales en ocho ciudades. Se especializa en el otorgamiento de financiamiento para la construcción de cuartos adicionales con entrada separada de la principal, para ser rentados y ayudar a cubrir el costo del financiamiento (*IBuild*, 2021).

La renta obtenida, señala *IBuild* (2021), es comúnmente más alta que el costo del crédito, lo que le permite a las personas generar un ingreso fijo. Algunas familias, según Waller (2018), incluso han duplicado sus ingresos.

Las adiciones a la vivienda se convierten en activos que pueden ser una fuente de ingreso a lo largo de los años, incluso en la etapa de retiro o para los hijos (*IBuild*, 2021). Por otro lado, los cuartos adicionales que se rentan contribuyen también a aumentar la oferta local de vivienda asequible en alquiler.

IBuild busca proveer soluciones para personas de bajos ingresos y que tendrían dificultad para acceder a un crédito de un banco. Para ser elegible las personas deben de contar con un salario mínimo combinado de 5 mil 500 rands mensuales (IBuild, 2021) (~7 mil 500 pesos mexicanos MXN).

Los créditos otorgados van desde 60 mil rands (~83 mil MXN) hasta un máximo del valor total de la vivienda. Los pagos mensuales del crédito pueden ser desde mil 500 rands (~2 mil MXN). La mitad del monto del crédito *IBuild* lo entrega directamente al proveedor de materiales y el resto al cliente para gastos de trabajo y otros (*IBuild*, 2021) .

Waller (2018) explica que *IBuild* es como una mezcla entre microfinanzas y financiamiento hipotecario, que integra además asesoría a sus clientes. Cuando llega un potencial cliente a sus oficinas con un plan, un asesor ayuda a revisarlo así como a determinar el monto requerido para la construcción o ampliación.

Una vez que el cliente toma la decisión, se analiza la capacidad de pago y se organizan los desembolsos según las fases de la construcción.

Sofala trabaja en colaboración con *CashBuild*, el proveedor de materiales más grande en Sudáfrica. Entre sus aliados se encuentra también Habitat for Humanity. Sofala ha contribuido a que 105 familias generen ingresos con cuartos de renta y a que se reparen y remplacen 102 chozas. Ha apoyado también al empleo local de más de 4 mil personas. (Sofala, 2021).

Uno de los retos que ha enfrentado *IBuild* es que muchas veces ha tenido que ofrecer asesoría adicional para que sus clientes puedan regularizar su propiedad (Yin, 2019).

Fotos: Habitat for Humanity

MicroBuild Fund

"[...] En estos tiempos extraordinarios, se le ha pedido a la gente que mantenga refugio en un lugar, encerrarse, trabajar y distanciarse socialmente desde casa. Para casi 2 mil millones de personas globalmente, esto significa replegarse en refugios inseguros y por debajo de los estándares, los cuales deben servir como lugar de trabajo, escuela, lugar de sustento y refugio para sus familias. Una mejor vivienda es esencial y emergente como una primera línea de defensa contra la COVID-19 y nuestra capacidad para navegar el tumulto de salud y económico de nuestros días."

Mike Carscaddon,
Chairman MicroBuild Fund Board of Directors

Fuente: Habitat for Humanity 2020

MicroBuild Fund (MBF) es un vehículo de inversión de Habitat for Humanity que busca impulsar la innovación y ampliar el financiamiento de vivienda para personas de bajos ingresos (Habitat for Humanity, 2016).

A través de MBF, otorga préstamos a instituciones de microfinanciamiento, quienes a su vez dan pequeños créditos a las personas para que puedan construir viviendas seguras y durables, mejorarlas y hacerlas crecer (Habitat for Humanity, 2021).

Además, señala Habitat for Humanity (2021), mediante el Terwillenger Center para la innovación, provee asistencia técnica especializada a las instituciones de microfinanciamiento y les ha ayudado a diseñar, mejorar y pilotear nuevos productos de microfinanciamiento de vivienda.

Asimismo, se asegura que cuando se hace uso de los fondos, se apoye también al proceso de financiamiento a través de la provisión de educación financiera a los clientes (Habitat for Humanity, 2017).

MicroBuild se lanzó en el 2012 y solo tres años después, para el 2015, se había provisto financiamiento a 25 instituciones en 18 países, otorgado 35 mil créditos y beneficiado a 176 mil personas (Habitat for Humanity, 2015).

MBF se impulsa en colaboración con Triple Jump, Omidyar Network y la Fundación MetLife, quienes son socios y copropietarios. MBF es su propia sociedad de responsabilidad limitada controlada por Habitat mientras que Triple Jump sirve como administrador del fondo, se encarga de las transacciones con las instituciones participantes y las tareas de debida diligencia (Habitat for Humanity, 2021).

Según el Informe Anual de *MicroBuild* 2020 (Habitat for Humanity, 2020), hasta ese año se había otorgado financiamiento a 55 instituciones en 32 países, y beneficiado a 950 mil personas y 190 mil familias para que construyan incrementalmente y mejoren sus vidas.

El 78% de quienes reciben préstamos son mujeres y 68% viven en zonas rurales. El 39% son créditos para mejoramiento de vivienda, el 37% pequeños créditos de construcción, el 17% créditos completos de construcción y 7% para adquisición de terrenos.

La distribución geográfica del portafolio es la siguiente: 40% América Latina y el Caribe, 23% Europa del Este y el Cáucaso, 17% Asia-Pacífico, 11% Asia Central y 8% África y Medio Oriente.

Uno de los retos ahora y hacia adelante será poder maniobrar escenarios como la pandemia del COVID-19, donde al mismo tiempo que millones de personas tuvieron que quedarse en casa, muchos pospusieron mejoras a la vivienda por priorizar hacer frente a necesidades básicas y algunas microfinancieras también enfrentaron sus propios desafíos para mantenerse a flote.

En el 2017, *MicroBuild* recibió el premio Classy Award, el cual reconoce iniciativas en el sector social y considera aspectos como la innovación y el liderazgo para resolver un problema (Classy, 2017).

Historias de los clientes

"Bumak y su hijo Thanat, se han beneficiado de dos créditos de vivienda de microfinanciamiento de HKL, el cual han utilizado para instalar un techo, colocar pisos de loza y recubrir las paredes de su casa en Nom Pen, la capital de Camboya."

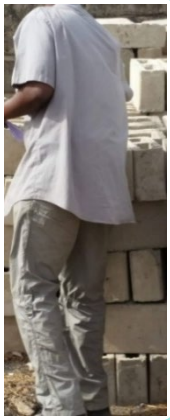
"Marlon y su hija Itza, pudieron añadir un baño completo en su casa en Ocotal, Nicaragua, a través de un crédito de vivienda de microfinanciamiento de Fundenuse."

"Hanna pudo mejorar su casa en Saida, Líbano, mediante un crédito de vivienda de microfinanciamiento por parte de Majmoua."

"Makhmud pudo reconstruir su casa en Kentu, Kazakstán, a través de un crédito de vivienda de microfinanciamiento por parte de KMF. "

Fuente: Habitat for Humanity 2017

Fotos: Amiscus Horizon



"Una de las principales razones por las que iniciamos Amiscus Horizon fue para apoyar a que personas de ingresos bajos y medios puedan pagar una vivienda básica. [...] Actualmente, Amiscus Horizon está trabajando para resolver el problema que tenemos en las manos, que es poder ayudar a nuestros clientes a empezar a construir con tan poco como 500 dólares gambianos (~200 MXN) al simplificar el ahorro de bloques de cemento destinado a sus casas"

Augustus Prom Jr, Fundador de Amiscus Housing

Fuente: Hartfield (2015)

Cement Block Saving

Gambia es un país de oeste de África, el más pequeño por extensión territorial de África continental (WFP, 2021) y cuenta con una población de 2.5 millones de habitantes (UNFPA, 2021). Por sus dimensiones y población podría ser comparable con el estado de Querétaro en México.

Se encuentra entre los países categorizados como de Índice de Desarrollo Humano (IDH) bajo, ocupando el lugar 172 entre 189 países y territorios (UNDP, 2020). Además, el 48% de su población vive por debajo de la línea de pobreza nacional (WB, 2020). A diferencia de sus países vecinos, ha sido un país relativamente estable (BBC, 2018).

El Centro para el Financiamiento de Vivienda Asequible en Africa CAHF (2020a), explica que uno de los retos en Gambia es la inclusión financiera, considerando que tiene una penetración bancaria de solo 35 por ciento y un mercado de hipotecas todavía no bien desarrollado.

En Gambia, añade CAHF (2020b), por los altos costos de financiamiento y materiales, adquirir una vivienda formal de un desarrollador o construir una, es costoso. Asimismo, tanto proveedores de hipotecas y desarrolladores, requieren comúnmente entre el 25 y el 35% de enganche, lo cual está fuera de las posibilidades de muchas de personas de ingresos bajos y medios.

Hartfield (2015), en una publicación de CAHF, explica también que en ese país hay un déficit de viviendas asequibles, lo que deriva en que las personas opten por la autoproducción y encuentren así una solución que se ajuste a sus bolsillos. Además, ahonda el autor, más de mitad de las viviendas se construyen con materiales semipermanentes y solo el 40% con permanentes.

Además, quienes construyen sus viviendas ellos mismos, tienen que esperar, incluso años, para conseguir o ahorrar suficiente dinero para adquirir los bloques de cemento que necesitan para construir, los cuales podrían encarecerse en ese tiempo.

Adler et al (2018), en una publicación del Banco Interamericano de Desarrollo, explican que Amiscus Horizon es una compañía que busca contribuir a hacer frente a los desafíos de escasez de vivienda en Gambia y provee soluciones para el mercado de vivienda asequible, particularmente para quienes no tendrían acceso a financiamiento formal. Amiscus se fundó en el 2013 e inició operaciones en 2014 (Hartfield, 2015).

Hartfield (2015) añade que Amiscus fue pionero en el desarrollo del concepto de *Cement Block Saving Sheme* en Gambia, o el esquema de ahorro de bloques de cemento, el cual permite que las personas, en lugar de tener que ahorrar grandes cantidades de dinero para adquirir cemento y construir, lo puedan ir haciendo poco a poco, evitando también así ser afectados por la inflación.

Funciona con un modelo *pay-as-you-go* o pago-por uso, mediante el cual las personas, en una forma de ahorro progresivo, pueden adquirir los bloques de cemento de manera mensual en pequeños pagos, la empresa los almacena y envía al sitio de construcción sin costo adicional cuando las personas están listas para usarlos (Adler et al, 2018).

Según Hartfield (2015) los clientes son personas de ingresos bajos y medios; y se estima que solo entre el 3 y 4% tiene acceso a algún tipo de financiamiento formal de vivienda en la fase de inicio de construcción.

Hartfield (2015) explica que no hay un proceso de evaluación del cliente inicial, simplemente llenan la solicitud y pueden comenzar adquirir los bloques y ahorrar a través de éstos. Un año después de haber iniciado operaciones, ahonda Hartfield, esta iniciativa contaba con seiscientos clientes. Además, hay una tasa de morosidad muy baja.

Amiscus inició operaciones comprando los bloques de cemento como mayorista, pero por la demanda que tuvo, optó por producirlos directamente y adquirir el cemento a granel y reducir así también el costo de éstos a sus clientes (Adler et al, 2018).

En el 2016, Augustus Prom Jr. Fundador de Amiscus Horizon, fue galardonado con el premio al emprendedor joven del año, *Young Entrepeneur Award*, por parte de la Cámara de Comercio e Industria de Gambia (GCCI, 2016; BusinessGambia, 2016).

Entre los retos, apunta Hartfield (2015), es que con el objetivo que los clientes contaran con un financiamiento más amplio, para todo el proceso de construcción, Amiscus se ha asociado con algunas instituciones financieras, sin embargo, no funcionó como se esperaba.

Hartfield explica que los productos hipotecarios existentes y ofrecidos por éstas a los clientes de Amiscus, que son de ingresos bajos y medios, no se adecuaban a sus necesidades, tenían intereses muy altos, condiciones de pagos poco favorables y mecanismos demasiado exigentes para ser elegibles del crédito.

Según CAHF (2020a), el éxito de Amiscus Horizon debería incentivar a otros actores del sector financiero para aprovechar oportunidades en este sector. Los altos niveles de autoproducción de vivienda en combinación con los marcos de regulación de microfinanciamiento en Gambia, ahonda CAHF, abre posibilidades para el desarrollo de productos de vivienda por la industria financiera, pero ese potencial todavía está por capitalizarse.

Foto: Geraint Hill

Foto: Madpai

Reflexiones finales

> *"[...] Mientras nos esforzarnos por crear ciudades para todos, una acción urgente para lograr vivienda asequible requiere un compromiso global efectivo y políticas inclusivas de vivienda"*
>
> Joan Clos, Ex-Director Ejecutivo UN Habitat

Fuente: UN (2017)

Hoy, más de la mitad de la población vive en ciudades y el mundo se urbaniza cada vez más. Como señala UN Habitat (2016), el futuro y sostenibilidad de las ciudades depende en gran medida de la vivienda, considerando que en la mayoría -alrededor del 70% del uso de suelo-, es de viviendas.

La vivienda incremental y su financiamiento, como en las tres iniciativas aquí presentadas, pueden ser una de las vías para hacer frente a los desafíos de vivienda. No obstante, es importante mirar estos procesos de una manera integral y tomar en cuenta aspectos como la ubicación y la condición del terreno.

Como señalan Van Noorloos et al (2019), la vivienda incremental puede enfrentar retos e incluso riesgos si se ubica en lugares de bajo valor, en zonas vulnerables, periféricas, alejadas de servicios y sin transporte, que no solo dificultan la movilidad de las personas sino también hacer llegar materiales de construcción.

Por otro lado, es importante enfatizar que la autoproducción incremental asistida es una, dentro de muchas soluciones, que se pueden poner en marcha. Puede complementarse con la producción formal, privada y pública, de vivienda asequible y soluciones de financiamiento, por ejemplo, en sitios subutilizados, céntricos y de usos mixtos e incluso construidas mediante el uso de tecnologías innovadoras como la impresión 3D o materiales reciclados.

La start-up noruega *Othola* en colaboración con UN-Habitat, por ejemplo, está construyendo casas de bajo costo y sostenible con 100% desechos de plástico reciclado. Según la empresa, en el mundo existe suficiente desecho de plástico para la construcción de mil millones de casas (WEF, 2020).

Otra solución puede ser el modelo de "rentar para comprar". Este mecanismo explica el IADB (2014), facilita el acceso a vivienda nueva de producción formal mediante un esquema innovador de alquiler que permite a las familias generar un historial de pagos, al mismo tiempo que les permite ahorrar el suficiente capital para pagar el enganche de un crédito hipotecario. Sofala Capital, por ejemplo, además de *IBuild*, impulsa este modelo en África (Sofala, 2021).

La experiencia de Singapur, con sus retos y especificidades, merece también una mención. En los años 60 muchas personas vivían en asentamientos precarios, hacinados e insalubres y el país se enfrentaba al reto de acomodar a su población creciente. Singapur logró resolver su crisis de vivienda y mejorar la vida de sus habitantes y para el 2016, el 90% de las personas eran propietarias de la vivienda y 80% de vivienda pública (Bloomberg, 2018; HDB, 2016)

Jha (2018), del Banco Mundial, explica que entre las razones que hicieran que Singapur tuviera éxito, donde muchos fallaron, es que los desarrollos están bien diseñados, conectados a transporte público y escuelas de calidad, cuentan con espacios públicos que impulsan la convivencia y la cohesión, y la vivienda es mixta para albergar distintos ingresos y etnicidades. Los desarrollos de vivienda pública, para evitar la segregación, están obligados, por ejemplo, a tener cuotas de vivienda para su población de origen chino, malayo e indio, similares a la distribución étnica de ese país.

Además, toma en cuenta el ciclo de vida de las personas y se promueve que los jóvenes adquieran un apartamento pequeño, luego uno más grande en la medida que la familia crece y después en la vejez, cuando requieren menor espacio, se muevan una vez más a un espacio más pequeño, vendan y moneticen ese activo (Koon, 2015).

En cuanto al financiamiento, un aspecto clave, es el ahorro obligatorio para el retiro de alrededor de una cuarta parte del ingreso y al cual el empleador añade 17% para un total de casi 40% y que, entre los usos que debe tener ese ahorro, es para la adquisición de vivienda (Hoe, 2017). En Singapur, las personas gastan alrededor de un cuarto de su ingreso en vivienda, lo cual entra en el porcentaje que puede ser ocupado de esa bolsa (Koon, 2015).

El *Housing Development Board* o HDB, la agencia establecida en 1960 y encargada del desarrollo de vivienda pública en Singapur, ha recibido distintos premios y trabaja ahora también en impulsar vecindarios ecológicos y sostenibles y el uso de tecnología para mejorar la vida de las personas (HDB, 2016; National Geographic, 2018).

Por otro lado, la pandemia del COVID-19 que obligó a que millones de personas se quedaran en casa, nos recordó más que nunca la importancia de contar con una vivienda adecuada. Al mismo tiempo, el teletrabajo, la modificación de los patrones de movilidad, la reducción de traslados y el uso del automóvil, abrió la posibilidad sin precedentes para repensar este tema y por ejemplo, aprovechar mejor los espacios, mediante la conversión de oficinas a viviendas o estacionamientos, que actualmente son casas para autos, donde bien podría haber vivienda para las personas.

Finalmente, los desafíos y oportunidades alrededor de la vivienda requieren soluciones integrales, con perspectiva de inclusión y sostenibilidad, así como innovación y colaboración entre los sectores de construcción, planificación urbana y financiamiento.

Referencias

Adler V. et al (2018). Housing What's next? From thinking the unit to building the city. Inter-American Development Bank (IADB). Liga

BBC (2018). The Gambia country profile. Liga

Bloomberg (2018). How Singapore fixed Its housing problem. Liga

Bredenoord, J. & van Lindert, P. (2010). Pro-poor housing policies: Rethinking the potential of assisted self-help housing. Habitat International – Habitat Int. 34. 278-287. Liga

Business Gambia (2016). Winners of GCCI 2016 Business Awards. Gambia News. May 11, 2016. Liga

Centre for Affordable Housing in Africa CAHF (2020a). Gambia. By Jatta Hassan. Liga

Centre for Affordable Housing in Africa (CAHF) (2020b). 2020 Yearbook. Housing Finance in Africa. A review of Africa's housing finance markets. Liga

Classy (2019). Announcing the 2017 Classy Awards winners. News. By Allison Gauss. Liga

Ferguson, B. & Smets, P. (2010). Finance for incremental housing; current status and prospects for expansion. Habitat International. Liga

Goethert R (2010). Incremental Housing. A Proactive urban strategy. Massachusetts Institute of Technology (MIT). Monday Developments, September. Liga

Housing & Development Board (HDB) (2016). The world of HDB. Liga

Inter-American Development Bank (IADB) (2014). Many paths to a home. Emerging business models for Latin America and the Caribbean's base of the pyramid. Liga

Koon Hean C. (2015). In: Development Bank for Latin America (CAF) (2015). Public housing in Singapore: homeownership rather than rental. Liga

Jha A. (2018). "But what about Singapore?" Lessons from the best public housing program in the world. World Bank Blogs. Liga

Habitat for Humanity (2021). Habitat for Humanity website. MicroBuild Fund. Last access October 11, 2021. Liga

Habitat for Humanity (2020). MicroBuild Fund Annual Report. Liga

Habitat for Humanity (2017). MicroBuild Fund Annual Report. Liga

Habitat for Humanity (2016). MicroBuild Fund Annual Report. Liga

Habitat for Humanity (2015). MicroBuild Fund Annual Report. Liga

Hartfield J. P. (2015). Innovative affordable housing practices in Africa:. Cement Block Banking in the Gambia. Centre for Affordable Housing in Africa CAHF. Case Study 3. Liga

Hoe N. K. (2017). Public housing policy in Singapore. Global is Asian. Liga

IBuild (2021). IBuild Home Loans website. Last access October 11, 2021. Liga

Kihato M. (2014). Housing microfinance, the other financial inclusion. Centre for Affordable Housing in Africa CAHF. February 21, 2014. Liga

National Geographic (2018). City of the Future: Singapore. Liga

OCDE (2021). Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable", Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs, OECD, Paris. Liga

OCDE (2019). Under pressure: The squeezed middle class, OECD Publishing, Paris, Liga

Sharif, M., M. (2020) Addressing the housing affordability challenge: A shared responsibility. UN Habitat. Liga

Sofala Capital (2021). Sofala Capital website. Last access 11 October 2021. Liga

South African Housing and Infrastructure Fund (SAHIF) (2021). Incremental housing. Thought paper. Liga

Tammaru, T. (2021). The vicious circle of segregation and inequality. Building inclusive cities. Week 2 course. Delft University of Technology. TUDelftX. Liga

Tammaru, T., Knapp, D., Silm, S., van Ham, M., & Witlox, F. (2021). Spatial underpinnings of social Inequalities: a vicious circles of segregation approach. Social Inclusion, 9(2), 65-76. Liga

The World Bank (2020). Poverty & equity brief. Gambia. Liga

The World Bank (2017). The Global Findex 2017. Data. Liga

The World Bank (2016). Housing for All by 2020. Infographic. Liga

The Cities Alliance (2011). The case for incremental housing. Cities without slums. Cities Alliance Policy Research and Working Papers Series No. 1. By Patrick Wakely & Elizabeth Riley. Liga

Triveno, L. & Nielsen, O. (2021). Can new technology solve the global housing crisis? World Bank Blogs. Liga

Triveno, L. & Nielsen, O. (2020). Home Sane Home. World Bank Blogs. Liga

United Nations (UN) (2017). Affordable housing key for development and social equality, UN says on World Habitat Day. UN News. Liga

United Nations Development Programme (UNDP) (2020). Human Development Report 2020. The next frontier: human development and the anthropocene. Briefing note for countries on the 2020 Human Development Report. Gambia. Liga

United Nations Human Settlements Programme (UN Habitat) (2021) Housing. Last Access 6 October. Liga

UN-Habitat (2016). World Cities Report 2016. Urbanization and development. Emerging futures.

UN-Habitat (2005) Global Report on Human Settlements 2005. Financing urban shelter. Liga

United Nations Human Rights Council (UNHRC) (2017). Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context. Liga

United Nations Population Fund (UNPF) (2021). Data – World Population Dashboard. Gambia. Liga

Van Ham, M. & Tammaru, T. & Janssen, H. (2018). A multi-level model of vicious circles of socio-economic segregation. Liga

Van Noorloos F., Cirolia LR., Friendly A., et al. Incremental housing as a node for intersecting flows of city-making: rethinking the housing shortage in the global South. Environment and Urbanization. 2020;32(1):37-54. Liga

World Economic Forum (WEF) (2021). A Framework for the Future of Real Estate. Insight Report. Liga

WEF (2020). This Norwegian start-up wants to build houses out of 100% recycled plastic. Liga

WEF (2019). Making Affordable Housing a Reality in Cities. Insight Report. Liga

World Food Programme (WFP) (2021). Countries. Gambia. Liga

Yin K. (2019). Blended Finance Housing Deal: FSD Africa and Sofala Capital. Centre for Affordable Housing in Africa CAHF. October 8. 2019. Liga

Este artículo forma parte de una serie de casos de estudio de iniciativas, modelos de negocios y programas novedosos de inclusión financiera. Estos textos buscan contribuir al entendimiento, inspiración, y documentación de mejores prácticas. Son una invitación a la reflexión colectiva, a imaginar el futuro de la inclusión financiera y a que todos sumen a ésta.

Autores:

Isaac Pérez Serrano

Marco Antonio Del Río Chivardi

Serie: Innovación en Inclusión Financiera. Número: 8. Caso de Estudio. El caso de las iniciativas de financiamiento de vivienda incremental: *IBuild Home Loans, MicroBuild Fund* y *Cement Block Saving*.

Artículo publicado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), a través de la Dirección General para el Acceso a Servicios Financieros de la Vicepresidencia de Política Regulatoria en octubre de 2021. Las opiniones en este artículo no necesariamente reflejan las de la CNBV.