

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE HONDURAS
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
MAESTRÍA EN METODOLOGÍAS DE INVESTIGACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL



TESIS

**“FACTORES QUE INCIDEN EN LA EXCLUSIÓN SOCIAL
EN EL MERCADO HABITACIONAL DE LA POBLACIÓN
VULNERABLE EN HONDURAS 2001-2009”**

PRESENTADA POR:

HECTOR ANTONIO ALVARADO PINEDA

PREVIO A OPTAR AL GRADO DE:

**MASTER EN METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN
ECONÓMICA Y SOCIAL**

ASESOR: DOCTOR RODULIO PERDOMO

TEGUCIGALPA M.D.C.,

FEBRERO DE 2012

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE HONDURAS

AUTORIDADES UNIVERSITARIAS:

LICENCIADA JULIETA CASTELLANOS

RECTORA

DRA. RUTILIA CALDERÓN

VICE RECTORA DE ASUNTOS ACADÉMICOS

DRA. OLGA JOYA

DIRECTORA SISTEMA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO

ABOGADA EMMA VIRGINIA MEJÍA

SECRETARIA GENERAL

MAE. BELINDA FLORES DE MENDOZA

DECANA DE LA FACULTAD DE

CIENCIAS ECONÓMICAS

Msc. HENRY RODRÍGUEZ COREA

**COORDINADOR DE LA MAESTRÍA EN METODOLOGÍA DE
INVESTIGACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL**

DEDICATORIA

Reconozco que las fuerzas, la constancia y la inteligencia vienen de un poder supremo. Este poder que nos da la vida y nos da una razón de vivir a Él le doy las gracias y dedico este trabajo, a Dios el altísimo. A mi familia que me apoyaron incondicionalmente dando aliento cuando más lo necesitaba. Sus oraciones permitieron alcanzar esta bendición, a los Doctores Rodulio Perdomo y Rafael del Cid por sus comentarios e indicaciones y a la Licenciada Cristiana Nufio de Figueroa por su apoyo en este proceso.

Tabla de contenido

1. Objetivo	8
1.1 Objetivo general	8
1.2 Objetivo específicos	8
2. JUSTIFICACIÓN	9
3. MARCO TEORICO	11
3.1 <i>Exclusión social, pobreza y déficit habitacional</i>	11
3.2 <i>Mercados y su funcionamiento</i>	14
3.3 <i>Acceso al mercado de capital e hipotecario</i>	16
3.4 <i>Política social, intervención estatal y efectos en el mercado habitacionales</i>	16
4. Hipótesis	18
5. Operacionalización de variable	19
6. METODOLOGIA	19
6.1 <i>Diseño de la investigación</i>	19
6.2 <i>Muestra y población</i>	20
6.3 <i>Recolección de datos</i>	20
6.4 <i>Procesamiento y Análisis de datos</i>	21
6.4.1. <i>Metodología de cálculo del déficit habitacional</i>	21
6. 4. 2. <i>Modelo biprobit sobre déficit habitacional y los determinantes socio económicos</i>	24
II. DÉFICIT HABITACIONAL EN AMERICLATINA Y HONDURAS	26
1. Déficit habitacional en América Latina	27
2. Déficit en Centro América	29
2.1 Déficit habitacional en El Salvador.....	31
2.2 Déficit en Nicaragua.....	32
2.3 Déficit en Costa Rica	34
2.4 Déficit en Guatemala	35
3. Déficit en Honduras	36
3.1. <i>Características de la vivienda en Honduras</i>	39
3.2 <i>Estructura de la vivienda</i>	41
3.3 <i>Acceso a servicios básicos</i>	44
3.4 <i>Hacinamiento</i>	48
4. Déficit habitacional total en Honduras	48
III. POLITICA PÚBLICA HABITACIONAL Y MAPEO INSTITUCIONAL DE HONDURAS	51
1. <i>Políticas e instituciones entre los sesenta y ochenta</i>	56
2. <i>Políticas e instituciones en la década de los noventa y primeros años del 2000</i>	62
IV. CONDICIONANTES SOCIO-ECONOMICAS Y DEMOGRAFICAS QUE INFLUYEN EN LA EXCLUSIÓN EN EL MERCADO HABITACIONAL	74
1. <i>Determinantes de la demanda y déficit habitacional</i>	75

1.1 Ingreso y déficit habitacional	75
1.2 Ingreso per cápita y distribución de ingresos en Honduras	77
1.3 Características socioeconómicas, ingreso y déficit.....	79
1.4 Oferta laboral y déficit habitacional	80
1.5 Edad y déficit habitacional	82
2. Tenencia de vivienda.....	83
3. Discusión de los resultados (Modelo biprobit)	84
CONCLUSIONES.....	87
BIBLIOGRAFIA	89
ANEXOS	93

I. INTRODUCCIÓN

La Declaración de Vancouver sobre los Asentamiento Humanos: Párrafo 8 de la sección III, de 1976. Establece que:

“La vivienda y los servicios adecuados constituyen un derecho humano básico que impone a los gobiernos la obligación de asegurar su obtención por todos los habitantes, comenzando por la asistencia directa a las clases más desfavorecidas mediante la orientación de programas de autoayuda y de acción comunitaria...”.

La vivienda desde el punto de vista económico y social es un bien tangible siendo un satisfactor de las necesidades básicas de las familias como: abrigo, resguardo, intimidad, reposo y sirve como referencia individual (Torres, 2007). Sin embargo no todos los miembros de la sociedad gozan de la calidad mínima requerida y del acceso a este bien que les permita mejorar sus condiciones de vida.

El mercado habitacional en Honduras actualmente denota ese desequilibrio a lo que se conoce como déficit habitacional. Según datos extraídos de la encuesta permanente de hogares del Instituto Nacional de Estadísticas (INE, 2008), el déficit habitacional representó el 47.5% del total de hogares a nivel nacional, significando que de cada 100 hogares aproximadamente 48 presentan problemas relacionados a este. Para este año el 7.5% de los hogares habitan en viviendas cuyas paredes son construidas de materiales inapropiados como bahareque, vara o desecho. El 4.3% presentan problemas de calidad en sus techos. El 39.9% presenta déficit en cuanto al acceso a los servicios básicos, que en términos absolutos es de 657,090 viviendas y el 14% presentan problemas de hacinamiento. En cuanto a la tenencia de una vivienda por parte de los hogares el 15% no tienen este bien en propiedad.

El problema habitacional en Honduras tiene características multidimensionales y son varios los factores relacionados a la exclusión en el ámbito habitacional.

Según la Dirección de Vivienda y Urbanismo (2007) los factores que influyen en la deficiencia en el mercado habitacional está más relacionado a factores estructurales entre los cuales están: la dinámica demográfica, la pobreza, la informalidad en cuanto al acceso de viviendas y alta exposición a riesgos ambientales. Estos factores inciden de forma directa ó indirecta en los procesos de exclusión entendiéndose esta por “la imposibilidad de un sujeto o grupo social en participar efectivamente a nivel económico, social, político e institucional” (Gacitúa 2000). Para otros teóricos la exclusión social hace referencia a una situación prolongada de desempleo, inestabilidad y degradación del empleo, incremento el déficit habitacional...,(Ziccardi, 2008). Uno de los aspectos importantes en la exclusión social se manifiesta por medio de la prolongada situación de déficit habitacional en que están los hogares de ingresos bajos que les imposibilita a acceder a los mercados de capital e hipotecario para mejorar su situación.

Otro factor conexo a la problemática habitacional en el país son las relacionadas al rol que desempeña la política pública sectorial como instrumental de desarrollo. Este elemento a considerar incide desde dos vías: la primera referida al uso eficiente de los recursos de tal forma que genere un nivel máximo de bienestar social y la segunda con el efecto equitativo de esta distribución. Desde el punto de vista económico se puede afirmar que el mercado habitacional es ineficiente y que la intervención del Estado es justificable en tal sentido. Según Stiglitz (1986) por lo menos son cuatro elementos atribuibles a problema desde la optica económica:1) la poca existencia de competidores en el mercado para ofrecer el bien; 2) la característica de heterogeneidad del bien; 3) la información imperfecta, por lo que se distorsionan los efectos de asignación de recursos en este mercado y; 4) la existencia de mercados incompletos. Un mercado incompleto se da cuando existe demanda pero no existe quien produzca dicho bien. En los sectores de bajos ingresos estos se da por la imposibilidad de estos a acceder a créditos de corto o largo plazo y por lógica al mercado de viviendas.

Sin duda el Estado tiene gran responsabilidad en la asignación y funcionamiento del mercado de forma eficiente y equitativa a través de la política pública sectorial.

Por lo anterior este trabajo pretende dar respuestas a los siguientes interrogantes:

¿En qué medida existe exclusión social en el mercado habitacional en Honduras?,
¿Cuáles han sido los factores asociados a la exclusión social en el mercado habitacional en Honduras desde el punto de vista del demandante en el periodo comprendido entre 2001 al 2009?, ¿Qué instituciones a nivel nacional están relacionadas al mercado habitacional?, ¿Qué políticas públicas han estado destinadas a atender el problema habitacional en el país? y ¿Como han sido direccionadas?

1. Objetivo

1.1 Objetivo general

Identificar los factores relacionados a la exclusión social en el mercado habitacional de la población vulnerable en Honduras para el periodo 2001- 2009.

1.2 Objetivo específicos

- a. Describir los principales factores que inciden en la exclusión social en el mercado habitacional en Honduras.
- b. Identificar las instituciones y políticas públicas encaminadas a atender el tema habitacional en Honduras actualmente.

2. JUSTIFICACIÓN

Según los datos del PNUD el déficit habitacional (Asociación Libertad y Democracia, 2008: 56-69) fue de 749 mil hogares para el 2003, llegando a representar más de la mitad del total en el país. Esta situación actualmente ha disminuido desde el punto de vista de la estructura poblacional, sin embargo existe más hogares viviendo en esta situación hoy con 774 mil hogares al compararla con los datos de 2003. Pese a los avances con respecto a los instrumentos de política sectorial destinada al problema habitacional los logros han sido casi imperceptibles. Según la Dirección de Vivienda y Urbanismo después de 35 años de existencia del INVA apenas se pudieron construir aproximadamente 40 mil unidades habitacionales. Esto representa una tasa de construcción anual promedio de 1,142 unidades habitacionales siendo muy baja con respecto a la tasa de formación de nuevos hogares en el país.

Otro ejemplo de esto es el informe de gestión presentando por el Banco Hondureño de Producción y Vivienda (2009) que indica que el monto de inversión de 2009 para atender esta situación fue de 2,832 millones de lempiras y que en comparación al año anterior esto significó un crecimiento del 36%. Si se hubiese destinado este monto de inversión en la construcción de viviendas para los estratos de bajos ingresos se hubieran construido aproximadamente 5,664 unidades habitacionales nuevas. Esto estimula una pregunta de carácter reflexivo. ¿En qué medida los recursos financieros están siendo focalizados adecuadamente para incrementar la oferta habitacional que responda no solo a la clase alta ó media sino también a los estratos sociales en situación de pobreza?

Al parecer todavía no se ha dimensionado el problema habitacional en toda su magnitud, siendo uno de los sectores más descuidados en el país por muchas décadas. El problema habitacional en el país es explicado a través de los procesos de exclusión en los mercados como: el crédito y de capital para la adquisición de una vivienda y; los bienes intermedios para la construcción de

viviendas. En muchos casos la población autosatisface sus necesidades en el largo plazo. Según Dr. Shlomo citado por la Dirección de Vivienda entre el 65 al 75% de la producción habitacional se hace en el sectores informales. Por otro lado los bajos ingresos de los hogares pobres es quizás uno de los mayores problemas estructurales que afecta la accesibilidad a estos mercados y a su vez este es explicado por la exclusión de los miembros del hogar en el mercado laboral.

El problema de exclusión en el mercado habitacional debe ser analizado desde el punto de vista holístico y multidimensional y así contribuir a la formulación de políticas sectoriales encaminadas a dar respuestas concretas a este problema. Por lo que en este trabajo se pretende mostrar que instituciones han estado relacionadas ha atender el problema, con qué instrumentos de políticas públicas se ha contado y cuales han sido hasta la fecha los logros alcanzados. Otros elemento importante en este trabajo es proponer una metodología sobre el cálculo del déficit habitacional según estándares internacionales que se pueda ajustar a la realidad nacional.

3. MARCO TEORICO

3.1 Exclusión social, pobreza y déficit habitacional

Existe una relación estrecha entre la pobreza, exclusión social y el déficit habitacional. Por una parte la definición sobre pobreza es entendida como la carencia de las personas u hogares de no contar con elementos necesarios para la subsistencia. Esta puede referirse tanto a las necesidades básicas insatisfechas o por no contar con los ingresos adecuados que le permitan acceder a los bienes para suplir las necesidades (Perona, s.f.). El método de necesidades insatisfechas identifica a aquellos hogares que pueden o no ser pobres de acuerdo al nivel de satisfacción de sus necesidades mínimas en cuatro dimensiones: 1) acceso a vivienda que asegure un estándar mínimo de habitabilidad para los hogares; 2) acceso a servicios básicos que aseguren un nivel sanitario adecuado; 3) acceso a educación básica y 4) capacidad económica para alcanzar niveles mínimos de consumo (Feres y Mancero, 2001). Entonces se puede afirmar que si el estado de una vivienda no ofrece las condiciones mínimas requeridas y el hogar no accede a los servicios básicos como agua, luz y eliminación de excretas, existe déficit y este se considera como una manifestación de los procesos de exclusión y pobreza.

El déficit habitacional es entendido como la carencia que experimentan los hogares de no contar con una vivienda o si poseyéndole esta no ofrece las condiciones mínimas para la habitabilidad. Sin embargo existe una diferencia conceptual del déficit habitacional, la primera hace referencia al desequilibrio de mercado existente entre la demanda y la oferta de este bien y la otra se refiere más a las cualidades estructurales, espaciales y de acceso a los servicios básicos de las viviendas.

El mercado habitacional se comporta de la misma forma que los demás bienes, existe una población demandante de este bien o servicio y los productores u

oferentes. Este puede ser producido de tres formas según el actor que participa; 1) los productores privados o compañías constructoras cuya finalidad es el beneficio, 2) el Estado por medio de los programas de vivienda social. La finalidad de este no es el lucro sino proveer el bien o servicio que no se produce de forma privada. Los mecanismos para el logro de este fin han cambiado de acuerdo a las tendencias de la política económica y es por eso que ha pasado de un Estado productor a uno normador y regulador de las condiciones de este mercado. Y, 3) cuando los mismos hogares buscan satisfacer su necesidad de vivienda por autoconstrucción.

Como ejemplo de esta última parte el 2007 según Shlomo citado por DGVU el esfuerzo en la producción de viviendas fue de 34,000 unidades por año en las principales ciudades. Al contrastar esta cifra con la misma tendencia de conformación de hogares para el 2006 aproximadamente 32,200 son los nuevos hogares. Se observa que la tasa de producción supera a la tasa de demanda de nuevas vivienda. Esto implica que el mayor porcentaje de déficit reportado se da más por el lado cualitativo que el cuantitativo.

La segunda definición del déficit habitacional tiene dos dimensiones implícitas, la cualitativa y la cuantitativa. Esta es más completa ya que pone en discusión teorica que el déficit no solo se trata de la construcción de viviendas unicamente, sino de mejorar las existentes. Esto conlleva retos más serios por la alta dispersión de los hogares y sus problemas habitacionales.

El déficit cualitativo se define como aquellas viviendas que presentan algún tipo de ineficiencia estructural, espacial ó de acceso a los servicios básicos (Arriagada, 2003). Esta definición hace referencia a viviendas que pueden ser recuperables. En este tipo no es necesario construir una vivienda nueva, sino mejorar la presente para que reúna las condiciones mínimas requeridas de habitabilidad. Una de las trampas en que se puede caer es que los planes, programas y proyectos sean destinados a solventar este tipo de déficit sin analizar los costos requeridos y la complejidad del mismo. Por ejemplo una vivienda puede tener un techo de

material inapropiado, no acceder a servicio de agua, ni gozar de un sistema de eliminación de excretas. Analizando el programa “Techos dignos” de la Alcaldía del Distrito Central este va destinado a solventar una deficiencia estructural, sin embargo sino se hacen programas más integrales que ayuden a solventar todas las necesidades no se podrá salir de este tipo de déficit.

El déficit cuantitativo sin embargo contabiliza la cantidad de viviendas que deben ser construidas por la existencia de familias allegadas o si poseyéndola esta se considera como irrecuperable y debe remplazarse.

Factores de exclusión habitacional en América Latina

Los factores de exclusión social en el mercado habitacional en Honduras son parecidos al resto de países en Latinoamérica, unos con mayor o menor intensidad. Por lo que, en esta parte se expondrá de forma breve lo que ha sucedido en esta región, explorando los factores coincidentes.

En América Latina son muchos los factores que inciden en el elevado déficit habitacional, entre las principales causas están: problemas de orden estructural, referido a la distribución de los recursos en la población, la propensión a permanecer en los mercados informales de trabajo por parte de los jefes del hogar, bajo poder adquisitivo en los ingresos que en alguna medida restringe el acceso a los mercados de bienes y servicios, disminuyendo la probabilidad de acceder a créditos hipotecario y los altos costos en el sector construcción. Como ejemplo una vivienda costaba aproximadamente seis veces más que el ingreso promedio anual de una familia de estratos bajos (CEPAL, 2006).

Como segundo factor relacionado es la dificultad al acceso a los suelos urbanos. Esto debido a la migración rural a las zonas urbanas por parte de la población, por ser estas las que más foco de crecimiento económico tienen. Esto trae consigo repercusiones relacionadas a acceso a servicios básicos, invasiones en zonas no apropiadas para la construcción, problemas de espacios públicos entre otros. Según el informe de la CEPAL para 2003 el 40% de la población vivían en

situación de asentamientos informales (tugurios) a raíz de esta migración entre las causas referidas. Como tercer factor que explica la situación habitacional en Latinoamérica es la orientación de la política pública reflejada en el gasto social destinado a atender el sector habitacional, que hasta la fecha ha sido insuficiente. En el caso de Honduras el gasto destinado al sector habitacional pasó de 4,2% en el periodo 1990-1991 a 3,5% en el 2000 al 2001 (CEPAL).

Cuadro No 1: Porcentaje del Gasto Público destinado al Sector Habitacional en Honduras

1990-1991	1992-1993	1994-1995	1996-1997	1998-1999	2000-2001
4,2	4,0	5,0	6,2	3,3	3,5

Fuente: División de Desarrollo Social, CEPAL

3.2 Mercados y su funcionamiento

Antes de continuar describiendo los factores o determinantes que influyen en el estado actual del déficit en el país es necesario analizar la relación existente entre el funcionamiento de los mercados relacionados al habitacional teóricamente hablando como factor de exclusión social. Para analizar el mercado habitacional primero se debe examinar cómo funciona un mercado en competencia perfecta, por ser este un ideal que persigue el pensamiento económico actual.

El mercado competitivo se caracteriza porque existe gran número de compradores y de vendedores, los productos son homogéneos, existe libre movilidad de factores y hay perfecta información de los precios y estructuras de los costos (Parkin et al. 2006). En el caso del mercado habitacional este bien no es homogéneo sino heterogéneo, existen costos de transacción ligados a la falta de información y no existe suficientes productores que completen el mercado y puedan atender la demanda creciente de vivienda (Valiño, s.f.).

Para que el mercado competitivo pueda funcionar eficientemente es necesario la no intervención del Estado y que los agentes sean capaces de concertar los precios y cantidades que se intercambiaran. Según Hernández (2005^a) este sistema se basa en la libertad que tienen los agentes tanto para que el consumidor sea capaz de elegir aquellos bienes que prefieran y que los vendedores puedan vender los productos a precios que establece la libre competencia. Sin embargo hay muchos hogares que desearían suplir sus necesidades elementales de vivienda, sin embargo su condición de precariedad les imposibilita acceder al mercado habitacional. Este tipo de estratos se ven relegados a acceder a servicios de viviendas en lugares que usualmente son considerados como tugurios pues ofrecen la facilidad de reducir los alquileres que se ajustan de alguna forma a los limitados presupuestos familiares. Como ejemplo de esto para el 2009 en Honduras el 41.9% de los hogares que alquilan están concentrados en los tres quintiles más bajos de ingreso.

El punto en donde se iguala la demanda y la oferta se denomina equilibrio de mercado, esto supone un punto eficiente ya que la disponibilidad a pagar por parte de los consumidores es igual a los costos mínimos que asumen los productores que los estimula a producir (Parkin). En el caso que la disponibilidad a pagar por parte de los consumidores excede a los costos sociales de los productores conviene incrementar la cantidad a un punto eficiente. Para el mercado habitacional se intuye que aunque los demandantes quisiesen acceder al mercado, existen obstáculos de orden estructural que les impide tener la libertad de acceso a suficientes ingresos en los hogares.

Tanto la demanda y la oferta pueden afectar el equilibrio del mercado, esto explicado por la variación de sus determinantes. Entre los determinantes de la demanda habitacional están: el precio, nivel de ingreso de los consumidores, los gustos y preferencias, bienes relacionados como los complementarios y número de la población. A excepción del primero toda variación en los determinantes puede expandir o contraer la demanda. En el caso de la oferta los determinantes son: el precio del bien, el nivel tecnológico usado en los procesos productivos,

precio de los insumos como; mano de obra, materiales de construcción, costos del terreno que impactan en los costos de producción y número de productores en el mercado. Estos factores condicionan en cierto modo que los hogares puedan o no tener acceso al mercado habitacional.

A medida que el precio es alto habrá pocos demandantes efectivos en el mercado y por lo tanto la oferta reaccionará en esa medida. En el caso de la oferta de viviendas sociales estas pueden ser atractivas para segmentos de la población si el precio de reserva es coincidente con el precio del mercado, de lo contrario se les consideraría como demandantes potenciales si mejoran las condiciones económicas del núcleo familiar.

3.3 Acceso al mercado de capital e hipotecario

Existen limitaciones por parte de la población de bajos ingresos para acceder a los mercados de capital e hipotecarios. Usualmente la población de ingresos medios o bajos suelen financiar la adquisición o mejoras de vivienda por medio de créditos de largo plazo (Gonzales, 2002). Uno de los factores que explica este tipo de exclusión son las políticas crediticias institucionales, usualmente pueden discriminar el tipo de cliente de acuerdo a las condiciones previas de calificación y así escoger quienes son o no sujeto a crédito.

Según Gonzales una de las modalidades para atraer la inversión privada al sector habitacional es el subsidio directo no reembolsable por parte del Estado y que a su vez se exija un ahorro previo por parte de las familias beneficiadas. Esto logra incrementar la producción de nuevas viviendas por el incremento de la demanda potencial a la demanda efectiva de los hogares.

3.4 Política social, intervención estatal y efectos en el mercado habitacionales

La política social es entendida como el objeto y resultado de las decisiones que ocurren dentro de un modelo en relación al Estado (Sottoli, 2002). Dentro de las estructuras de la política están las dimensiones económica y social. El objetivo de la dimensión económica procura la asignación de los recursos de forma eficientes en búsqueda del bienestar de la sociedad. Para Lichtenztein citado por Hernández (2005b) la política económica tiene cuatro categorías básicas: a) el centro de poder ó de decisión esto hace mención a los actores que se dedican a hacer política. Hay que recordar que siempre existen grupos de poder ligados a la cúpula de dirección estatal que manifiestan sus intereses y estos pueden o no coincidir con los deseos de la sociedad, b) las acciones, medios o instrumentos a lo que se denomina las prácticas o mecanismos de decisión. Estos medios por lo general son los programas e instituciones ejecutoras de las políticas. c) Destinatarios sociales de decisiones y d) propósitos de las decisiones referidos a fines, objetivos, metas, conductas y comportamiento.

La dimensión social sin embargo enclava conceptos como compensación, focalización y combate a la pobreza (Sottoli, 2002) en cierta medida es complementaria a la dimensión económica. Su interés va más orientado al logro de equidad en la distribución de los recursos. De forma general este tipo de política sectorial está orientada a favorecer los sectores excluidos de la sociedad por medio de subsidios o subvenciones, estímulo del ahorro e inversión a los agentes privados para integrarlos a este sector.

Para el paradigma del Desarrollo Humano la política debe ser entendida como una herramienta para alcanzar el bienestar de la población, acceso a mercados, libertades y oportunidades. Este debe contar con cuatro condiciones básicas, a) productividad entendida como uso eficiente los recursos, b) equidad referida a la justa distribución de los beneficios y costos en la sociedad, c) sostenibilidad, que busca asegurar la dotación de recursos a las generaciones venideras y d) participación referido a consultar las aspiraciones de los usuarios (PNUD, 2010). En este caso la políticas y programas de vivienda en el país deben ser analizada en base a los criterios anteriores.

La política pública ha sufrido diversas mutaciones provocadas por los cambios de los diferentes paradigmas económicos. Los objetivos y finalidades de la política han variado de la década de los setenta y ochentas cuando existía un Estado interventor y paternalista. En los noventa cuando el Estado concentra el crecimiento y bienestar social a través del mercado y en la actual década denominada por Sottoli como “política social emergente” destinada a reducir el impacto de políticas de ordenamiento estructural impulsadas por el Fondo Monetario Internacional. En esta década la reducción y combate a la pobreza se hace en base a la eficiencia y equidad.

Bajo este contexto las políticas de asignación orientadas al sector habitacional han cambiado de escenarios y de finalidades condicionando los resultados de este. Uno de los problemas relacionados a estos modelos es la exclusión a la que son objeto segmentos pobres y extremadamente pobres de la población. La exclusión social por lo menos tiene tres dimensiones: a) la económica haciendo referencia a términos de privación material, acceso a mercados y de servicios. Bajo esta premisa se puede afirmar que hay una exclusión en el mercado habitacional por diversas razones, entre las atribuibles están las estructurales como los bajos ingresos, desempleo crónico y pobreza. Solo en Honduras para el 2008 existían 986,644 hogares en situación de pobreza que representa el 60,3% del total de hogares para ese periodo. b) La política e institucional referido a los derechos civiles y políticos y c) la sociocultural (Gacitúa 2000).

4. Hipótesis

4.1 La exclusión social en el mercado habitacional de la población vulnerable de Honduras medido a través del déficit habitacional está determinada por las características sociodemográfica y económicos del jefe de familia y del hogar como; experiencia laboral, edad del jefe, condición actual, sexo, nivel educativo, si tiene cónyuge e ingreso del hogar.

4.2 Uno de los factores relacionado a la exclusión social en el mercado habitacional esta relacionado a la orientación de la política pública sectorial en Honduras.

Para el análisis de esta hipótesis se evaluara los efectos de la política pública y gestión institucional en dos periodos divididos según el paradigma económico vigente.

5. Operacionalización de variable

Variables de la investigación

H1: La variable dependiente de esta hipótesis es el grado de exclusión social en el mercado habitacional, medida a través de la variable proxy “déficit habitacional” en los hogares. Entre las variables independientes para explicar la exclusión están: las de tipo estructural como ingresos que condicionan al acceso a créditos y características sociodemográficas del hogar y del jefe de familia.

H2: Para la hipótesis dos el déficit habitacional es condicionado por la orientación de la política pública sectorial.

Existen variables que son denominadas por Hernández, Fernández y Baptista (2006) como intervinientes. Estas afectan de una forma u otra el objeto que se pretende investigar. En el caso del presente trabajo esta variable son las de tipo institucional, de política pública sectorial y los efectos en el mercado.

6. METODOLOGIA

6.1 Diseño de la investigación

En el presente trabajo se analizaran los efectos de la política pública sectorial medida a través de déficit habitacional segmentada por periodos, por lo que el tipo de investigación es transversal con retrospectiva histórica. En el caso de la política

e instituciones se analizara el periodo comprendido desde 1957 a 2005. Para el cálculo del déficit y su relación con los determinantes a nivel individual se estudiara el periodo 2001-2009.

6.2 Muestra y población

Las unidades de análisis para esta investigación son: los hogares, las viviendas, jefe del hogar, las instituciones relacionadas al actual problema y las políticas públicas sectoriales. Para los tres primeros incisos la información disponible corresponde a la Encuesta Permanente de Hogares y Propósitos Múltiples de Mayo de 2001, 2003, 2008, 2009 y 2010. Para los actores institucionales se utilizará información secundaria, como registros administrativos y publicaciones periódicas. Las instituciones financieras nacionales como bancos e instituciones de jubilación y pensión se trabajaran a través de registros secundarios proporcionados por la CNBS.

6.3 Recolección de datos

La recolección de datos es un plan detallado que conduce al investigador a reunir datos. Este plan debe contener: las fuentes de localización de la información, los medios y métodos a utilizar para recolectar la información (Hernández, et al. 2006: 274). Las fuentes de información son los actores institucionales que tienen alguna relación con el problema habitacional en Honduras. Para este trabajo los actores se dividen en tres tipos de fuentes; 1) la entidades gubernamentales encargadas del manejo de la política pública habitacional entre las cuales se tienen; INVA, FINAVI, FOSovi, BANHPROVI, PROVICSOL y SOPTRAVI y otras vinculadas al sector. 2) Entidades públicas proveedoras de registros administrativos como BCH, INE, CNBS, instituciones internacionales de desarrollo y ONG y 3) instituciones privadas como: bancos, INJUPEM, IMPREMA, RAP, FUNDEVI.

Las fuentes de información en su mayoría corresponden a registros administrativos, como estadísticas sectoriales, informes y reportes.

6.4 Procesamiento y Análisis de datos

Los datos que son utilizados en esta investigación son los de la encuesta pos censal del 2001 y la Encuesta Permanente de Hogares y Propósitos Múltiples de Mayo de 2003 y 2009, ya que estas contienen información demográfica, de vivienda y hogares que ayudaran tanto en la estimación de la variable proxy propuesta, como las variables que explican desde el punto de vista socioeconómico la exclusión social en el mercado habitacional.

Para el análisis de datos primero se calculara el déficit habitacional de acuerdo a la metodología propuesta por el INE. Esta metodología no ha sido propuesta oficialmente por esta institución. En el caso de los determinantes sociodemográficos como las características del jefe de familia, acceso a crédito de acuerdo al nivel de ingreso se proponen un modelo biprobit que permitirán explicar la relación entre el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo y las características demográficas y económicas del hogar y el jefe de familia.

6.4.1. Metodología de cálculo del déficit habitacional

Uno de los problemas desde el punto de vista metodológico es como medir el déficit habitacional de un país. Según Arriagada esto se debe a que existe un sesgo en producir viviendas nuevas y considerar simplemente el problema como un desequilibrio entre cantidades producidas y demandadas en una sociedad, omitiendo otras dimensiones para este cálculo. Para este trabajo se propone la metodología utilizada por la CEPAL y el Instituto Nacional de Estadística (2007).

Para comenzar se define el déficit habitacional como la carencia que experimentan los hogares a contar con una unidad habitacional que ofrezca las condiciones mínimas de habitabilidad ó si poseyéndola exista deficiencias estructurales, espaciales o de acceso a los servicios básicos con que debe contar una vivienda. Esta definición engloba dos componentes el déficit cuantitativo y el cualitativo. El

déficit cualitativo se refiere a aquellas viviendas que deben ser mejoradas es sus atributos de materialidad servicios y espacio (Arriagada). Al respecto se pueden clasificar tres tipos de viviendas: 1) viviendas en buen estado, estas no requieren de ningún tipo de intervención para ser usadas ya que ofrecen las condiciones necesarias para su habitabilidad. 2) Viviendas deficientes pero recuperables, estas requieren de intervención específica y 3) viviendas irrecuperables que son viviendas que por su estado necesitan ser repuestas al parque habitacional existente. Por lo que esta entra en la contabilización de déficit cuantitativo.

El déficit cuantitativo se refiere a la necesidad que existe en construir nuevas viviendas. Este se da por dos razones: 1) la existencia de hogares allegados al principal. Esto hace referencia al déficit natural pues se considera que para cada hogar debe contar por lo menos con una vivienda. 2) La condición de irrecuperabilidad de la vivienda que son aquellas que están en mal estado debiendo remplazar la existente (Szalachman 2000).

Para la construcción de indicadores pertinentes para la medición del déficit habitacional es necesario contar con la información socio-demográfica. Esta información es obtenida del censo de población y vivienda pues ofrecen una gama de variables que son utilizadas para tal fin (Szalachman 2000 y Arradiaga 2003). Los componentes referidos son; a) Componentes demográficos como materialidad, tasa de fecundidad, nupcialidad, migración, distribución espacial, entre otros, b) componentes sociales como: indicadores socioeconómicos, escolaridad, ocupación y c) componente físico que son variables relativas a la vivienda. En el caso de Honduras se utilizarán las encuestas permanentes de hogares de INE de los años 2001, 2003, 2009 y 2010.

Componentes del déficit habitacional

Antes de iniciar el cálculo se deben definir conceptos importantes relacionados a esta:

Calculo del déficit cuantitativo:

El déficit cuantitativo se da por dos razones:

a) Déficit natural (faltante natural): este ocurre cuando existen más de dos hogares compartiendo una misma vivienda. Para su cálculo simplemente se resta el número de hogares y viviendas habitadas.

b) Viviendas irrecuperables: causado porque el estado de la vivienda no reúne las condiciones aceptables para que pueda ser habitada y requiere de un remplazo (INE, 2007). Para esta estimación se deben contar las viviendas improvisadas, los barracones y los locales no construidos para vivienda pero utilizados para tal fin.

Calculo del déficit cualitativo

Para estimar el déficit cualitativo se deben tomar los siguientes indicadores:

a) Insuficiencia en el espacio (déficit por hacinamiento): Se da cuando en la vivienda viven más de tres personas por pieza, exceptuando la cocina y los baños.

b) Servicios básicos ineficientes (déficit por servicios básicos): Se toma en cuenta el acceso adecuado a agua, luz y eliminación de excretas. Para calcular este tipo de déficit se toman los conceptos utilizados en la metodología de las necesidades básicas insatisfechas (NBI). Se considera deficiencia en el servicio del agua cuando en las zonas urbanas no se cuenta con servicio público, ni privado y el área rural cuando no tienen servicio público, ni privado colectivo, ni cuentan con pozo. Existe deficiencia en el servicio de energía eléctrica cuando en área urbana no esté conectada al servicio público, ni privado y que se alumbran con candial, vela u ocote en el área rural. Se considera necesidad insatisfecha en saneamiento cuando en el área urbana la vivienda no tiene acceso a letrina conectada a un pozo séptico y que en el área rural no tienen letrina con pozo simple.

c) Materiales de construcción regulares: esta hace referencia al estado estructural de la vivienda. Se da cuando el estado de las paredes, techos o pisos son

deficiente o la calidad es inferior al requerido. Para este cálculo se contabilizan las viviendas que tiene piso de tierra, el techo es de paja, palma o material de desechos y las paredes de bahareque, vara o caña.

6. 4. 2. Modelo biprobit sobre déficit habitacional y los determinantes socio económicos

Los modelos de elección discreta son utilizados cuando la variable que se desea predecir está entre dos o más categorías. En este caso el explicar la probabilidad de ocurrencia versus la no ocurrencia de un evento dados el comportamiento de las variables independientes. Para los modelos de demanda y déficit habitacional son apropiados estos tipos de modelos, ya que mide la probabilidad de que un hogar este en déficit asignándole 1 versus la probabilidad de que el evento no ocurra asignándole 0.

Existen varios modelos que se pueden aplicar a este problema entre ellos están: los modelos lineales de probabilidad (MLP), modelo de probabilidad no lineal entre los cuales están los logit y probit y los modelos de respuesta múltiple entre los cuales están los logit multinomial, logit condicional y logit anidado.

Para el presente estudio se hará uso de los modelos de probabilidad no lineal específicamente el probit. Este permite predecir variables que son dicotómicas o sea que se encuentran entre dos posibles repuestas 1 y 0. Este tipo de modelos no utilizan la metodología de mínimos cuadrados ordinarios MCO ya que la variable independiente es inobservable, por lo que, se utiliza los de máxima verosimilitud MV. Este modelo es de distribución normal cuya función de densidad acumulada es la siguiente:

$$\varphi(z) = \int_{-\infty}^z \frac{1}{\sqrt{2\pi}} e^{-\frac{z^2}{2}} dz$$

Los modelos probit se calculan a través de un índice de conveniencia I_i o conocida como variable latente. Entre mayor es esta la probabilidad de que el hogar este en

déficit será mayor. De lo cual se tiene la Función de Densidad Acumulada Normal Estandarizada y es expresada como:

$$P_i = P(Y=1|X) = P(I^* \leq I_i) = P(Z_i \leq \beta_1 + \beta_2 X_i) = F(\beta_1 + \beta_2 X_i), \text{ (Gujarati)}$$

donde $P(Y=1|X)$ esto significa que la probabilidad de que los hogares este en condición de déficit habitacional será condicionado por los valores que tomen las variables X_s , en este caso las variables socio demográficas descritas anteriormente.

Modelo de déficit habitacional

$$\text{Pr}(\text{def_total}=1|X) = B_0 + \text{Lnytothg}X_1 + \text{edad}^2 X_2 + \text{trabaja}X_3 + \text{sexo_j}X_4 + \text{Nivel2}X_5 + \text{cony}X_6 + \text{edadj}X_7 + \text{urbano}X_8$$

donde; Lnytothg es los ingreso total del hogar mensualmente transformado a logaritmo natural, edad^2 es la experiencia laboral, trabaja es una variable que mide si una persona está en situación de ocupado o desocupado. Sexo_j es el sexo del jefe de familia, se asignará 1 si el sexo del jefe de familia es hombre y 0 para una opción diferente. Nivel2 es el nivel educativo, para esta variable se tomo aquellos jefes de familia que tenían nivel secundario o superior como 1 y para el resto cero. Cony define 1 si el hogar está conformado por la pareja y 0 para aquel hogar que está en otra condición, edad es la edad del jefe de familia y la variable urbana define el estrato en que está ubicado el hogar. Se asigna 1 para los hogares urbanos y 0 para los rurales.

II. DÉFICIT HABITACIONAL EN AMERICA LATINA Y HONDURAS

Los problemas de déficit habitacional no son exclusivos de Honduras sino en gran parte de los países en Latinoamérica. En esta parte se explorará que ha pasado en esta región y exclusivamente en Centro América mostrando el estado de déficit de cada país y sus principales causas que lo determinan.

1. Déficit habitacional en América Latina

La situación para varios hogares en Latinoamérica en cuanto a vivienda y hábitat no ha sido favorable. Son varios los problemas relacionados a la situación de pobreza y precariedad que enfrenta las familias. Entre los problemas asociados a esto está el déficit habitacional.

En 1990 se estimó que en América Latina el déficit cuantitativo era de dieciocho millones y el cualitativo superó los veinte millones de viviendas con un crecimiento de 2,5 millones de nuevos hogares (Arriagada). Según el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) citado por Duncan entre 10 a 15 millones de hogares habitaban en viviendas inadecuadas para el 2003 y se estima que esta tendencia continuará. Para el 2007 solo el 60% de las familias vivían en viviendas adecuadas y el 40% presentaban problemas de déficit habitacional de los cuales el 22% requerían de mejoras y el 18% de viviendas nuevas.

El crecimiento poblacional ha sido una causa que ha agravado esta situación en Latinoamérica, como ejemplo entre 1980 a 1997 la población de esta región creció a una tasa de 2,4% anual, pasando de 136 a 204 millones de habitantes (Duncan, 2003). Esto ha tenido como efecto asentamientos informales en las áreas marginales de las ciudades a lo que se denomina tugurios. Uruguay en 1992 fue uno de los países más urbanizados con una tasa cerca al 92% del total de la población. Esto significó que de cada 100 habitantes, 92 se concentraban en zonas urbanas, seguido por Argentina y Chile con tasas del 80% respectivamente (CYTED, 1999). Esto sin duda ha presentado un reto para estos países en materia habitacional, desplegando gran parte de los recursos por medio de políticas focalizadas para reducir el impacto de una alta urbanización en la región.

Entre los efectos de la migración masiva de la población rural a las ciudades es la sobreexplotación a la que es objeto los recursos para la dotación de servicios básicos como agua, energía eléctrica, sistema de eliminación de excretas y el encarecimiento de los suelos habilitados para viviendas. Por lo que entre más alta es la tasa de migración, mayor será la demanda de recursos y mayor será el impacto en la situación de déficit en estas regiones.

Existe una relación estrecha entre pobreza y vivienda inadecuada. Esta relación es considerada cíclica porque la manifestación de la pobreza es a través de cuadros de déficit habitacional en los estratos de bajos ingresos. Una de las metodologías (Necesidades Básicas Insatisfechas, NBI) utilizadas para este cálculo utiliza como indicadores al hacinamiento, la calidad estructural de la vivienda y el acceso a servicios básicos que de cierta forma miden las condiciones de precariedad y de déficit habitacional que sufren los hogares. Entre los elementos que han contribuido a la situación de precariedad habitacional en América Latina está la distribución inequitativa de los ingresos y quizás para muchos teóricos esta es la razón principal.

Como factor subyacente está la transición de la política económica en donde el Estado era el asignador de los recursos a una política de austeridad y ahorro público que afecta de forma inversa los gastos sociales. Según Sottoli durante la década de los noventa el avance de las reformas económicas fue orientado a la estabilización macroeconómica y una mejor disciplina fiscal. Esta tendencia generó en la década de los ochenta y noventa un retroceso o estancamiento en la inversión en programas y proyectos destinados a reducir la pobreza y por ende el déficit habitacional (Duncan).

La situación de las mujeres en cuanto al déficit habitacional en América Latina es mucho más difícil que el de los hombres ya que en muchas sociedades además de luchar con obstáculos económico-estructurales deben luchar en contra de discriminación y exclusión a la que son objeto. En el caso Hondureño todavía se muestra una alta discriminación en cuanto a la inserción al mercado laboral por

parte de las mujeres. De los seis millones de personas en edad de trabajar en 2009 el 52.6% son mujeres, de las cuales el 18.8% del total de la PET (población en edad de trabajar) pertenecen al mercado laboral y el 33.8% están inactivas.

La importancia de poseer una vivienda en propiedad en América Latina aumenta la posibilidad de incrementar los ingresos por parte de los hogares. Según Duncan las familias sin vivienda tienen menos posibilidad de generar más ingresos por dos razones principales: primero estas suelen utilizar las viviendas como activos para fundar su propio negocio. Se estima que la vivienda contribuye entre el 40 al 60% de los activos que posee una microempresa. La segunda razón está relacionada a la tenencia legítima de la vivienda que potencia el acceso a créditos hipotecarios para mejoramiento de la misma o para realizar actividades económicas.

2. Déficit en Centro América

Actualmente la población centroamericana es aproximadamente 39.9 millones de habitantes de los cuales el 49.4% son hombres y el 50.6% corresponde a mujeres (CELADE). La tasa de crecimiento poblacional en promedio oscila entre 2.58% para el quinquenio referido (2010 – 2015). Honduras y Guatemala poseen el promedio más alto en el área con tasas de crecimiento poblacional de 2,87% y 4,5% respectivamente. El ingreso per cápita en esta región es de US\$ 2,409.7 por año medido a precios constantes del 2000. Costa Rica y Panamá están por encima de los US\$5,000 dólares anuales por habitante siendo estos los que en mejor condición se encuentran en cuanto a este indicador.

Cuadro No 2: Porcentajes de Hogares Pobres e Indigentes en Centro América por año

País	Año de referencia	Pobreza	Indigencia
Costa Rica	2008	14,8	5,5
El Salvador	2004	40,4	19,0
Guatemala	2006	46,7	29,1
Honduras	2007	63,1	45,6
Nicaragua	2005	54,4	26,8
Panamá	2008	21,5	9,5

Fuente: Panorama Social de América Latina 2009

En el cuadro 2 se presentan los datos de pobreza e indigencia en los países del área centroamericana. Los países con mayor incidencia en pobreza son Honduras y Nicaragua (CEPAL, 2009). Se espera que las peores condiciones en cuanto a déficit habitacional se pueda presentar en estos países, incluyendo a Guatemala por ser el país que presenta la mayor tasa de crecimiento poblacional y la segunda tasas de indigencia más alta en el área.

Según el Consejo Centroamericano de Vivienda y Asentamientos Humanos (Quintanilla, 2010) de un total de 11.3 millones de hogares en la región, 4.84 millones presentan problemas de déficit habitacional para el 2010. Incluso para los países que presentan mejor posicionamiento en variables macroeconómicas estos indicadores no son alegadores. Costa Rica presenta uno de los déficits en calidad más altos con un 91% y Panamá con el número más alto de hogares sin tenencia de vivienda que es aproximadamente el 73%.

Una vez contextualizado el problema desde la óptica de grandes agregados. Se pasará a describir lo que ha pasado en cada uno de los países de Istmo

centroamericano en cuanto al problema habitacional. Esto permitirá hacer una comparación del estado del déficit habitacional de los países del área y Honduras.

2.1 Déficit habitacional en El Salvador

En 1992 el déficit habitacional en El Salvador fue de 595,102 viviendas de las cuales 544,171 eran déficit cualitativo. En términos porcentuales representó el 91.4% del total de hogares en déficit y el 8.6% como déficit cuantitativo para este año. Si se observa la mayor proporción del déficit estimado para este año se presentó en la zona rural con un total de 442,341 viviendas. Para el 2000 el déficit total fue de 525,521 viviendas, el 93% de éste presentaba carencia en cuanto a lo estructural, lo espacial o sufrían problemas de acceso a los servicios básicos como agua, luz y eliminación de excretas y el 7% presentaban problemas déficit cuantitativo (Sorto, 2004).

Según Sorto las causas que explican el déficit habitacional en este país están relacionadas a los procesos de exclusión social a los que son objetos las familias salvadoreñas. Uno de los determinantes que ayudan a explicar esto son los ingresos insuficientes para acceder al consumo de viviendas ó créditos hipotecarios de largo plazo. Para 2004 más de la mitad de los hogares en este país no poseían ingresos suficientes, siendo excluidos de los mercados de créditos por la banca nacional, por no ser considerados sujeto de crédito. Este segmento se ha mantenido como demandantes potenciales más no efectivos. Por otra parte esto también tiene efectos adversos en el mercado de vivienda porque existe incompatibilidad entre la oferta y la demanda por segmentos de ingresos. Otro factor relacionado al problema habitacional es la imposibilidad de la política sectorial en no contar con los mecanismos apropiados para reducir el déficit. Finalmente y una de las causas más importantes es la desarticulación institucional de los actores relacionados al problema habitacional.

Con respecto a la tenencia de vivienda por parte de los hogares para el 2002 el 12.5% era inquilino, el 64.8% eran propietarios y el 22.7% estaba ubicada en otras

categorías (colono, guardián de vivienda, ocupante gratuito, otros). Según estimaciones de la OPES citado por Sorto la demanda de viviendas nuevas en promedio es de 46,850, pasando de 40,639 en el 2003 a 53,600 viviendas nuevas en el 2015.

Por el lado de la oferta El Salvador contaba con el Instituto de la Vivienda Urbana IVU, esta tenía dentro de sus funciones ejecutar programas habitacionales. Se estima que durante los 40 años de existencia del IVU construyó 40,000 (Sorto). Pero como es una constante en los países latinoamericanos esta institución empezó a enfrentar problemas financieros. Son dos factores que incidieron al debilitamiento de ésta: la primera se relaciona a la gestión de recursos externos a los habituales, estos tenían tasas de interés más elevadas y por lo tanto costos de transacción en el otorgamiento de financiamiento más elevados; y en segundo lugar en 1981 el gobierno dejó de subsidiar la construcción de viviendas. Uno de los elementos a resaltar era la descoordinación que tenía el IVU con las empresas prestadoras de servicios para producir vivienda, esto ocasionaba cada vez más retraso e ineficiencia en la producción de viviendas.

2.2 Déficit en Nicaragua

Nicaragua es uno de los países de área centroamericana cuyos indicadores económicos y sociales reflejan un deterioro en las condiciones de vida de la población y una alta desigualdad de la distribución de los ingresos. Según Acevedo citado por Hábitat (2008) el 80% de la población vive con menos de dos dólares al día y de esta el 45.3% vive con menos de un dólar. El nivel de ingreso del 75% de la población promedio es de US\$ 190 mensuales, pero el costo de la canasta básica es de US\$ 170, significando que este estrato no cuenta con los ingresos suficientes para suplir las necesidades en cuanto a la vivienda. Entre los problemas más agudos está la desnutrición en infantes que es de aproximadamente el 17.8% de los niños menores de 5 años, el nivel de

analfabetismo que es de 24.35%, la inasistencia al sistema de educación primaria por parte de los niños que representa el 18%.

Esta situación se refleja en las condiciones de hábitat en que se encuentran los pobladores en este país. Para el 2005 un estudio realizado por Morales (2006) citado por Hábitat mostro que existía un déficit cuantitativo de 345 mil viviendas esto debido al deterioro del parque habitacional existente, por lo que necesitan ser repuestas, esto representó el 31% del total de hogares. Al sumar las 66 mil viviendas se deberían construir para resolver problemas de allegamiento y las 22 mil viviendas se deberían ser construidas por crecimiento vegetativo de la población, esta cifra alcanza las 433 mil viviendas.

En el estudio presentado por Hábitat para la Humanidad (2008), el 52,4% de las viviendas sufrían problemas en cuanto a la estructura, el 45.6% tenían pisos de tierra, el 20,5% paredes inadecuadas y el 5.3% presentaban precariedad en el techo (Hábitat, 2008). Los hogares que presentan problemas de hacinamiento eran 367,248, de estos el 54% se ubican en la zona urbana. Para el 2001 el 39.9% presentaban problemas de acceso a agua potable y de estos el 73.9% de los hogares estaban en la zona rural. En Nicaragua para este año existen problemas en cuanto a la tenencia de las propiedades legalizadas, aproximadamente 385,655, de las cuales el 59,8% de estas pertenecen a la zona urbana.

Entre los problemas asociados al sector habitacional en este país está la migración de zonas rurales a la urbana, por lo que Managua, recibe el 60% de la fuerza laboral procedente de otros departamentos. Esto ha provocado un aumento en la demanda de viviendas en los últimos 20 años de forma más acelerada.

Según Fernández y Sepúlveda (2006) citado por Hábitat, por el lado de la oferta son dos actores que atienden la demanda de vivienda, el sector privado que atiende a los estratos de ingresos altos construyendo aproximadamente 2,000 viviendas en promedio anualmente y el sector público que atiende a los segmentos de bajos ingresos con una producción anual de 3,000 viviendas. Esto significa que existe un

desequilibrio en cuanto a la necesidad de vivienda y el número de viviendas construidas.

2.3 Déficit en Costa Rica

Para el 2009 la población de Costa Rica fue de 4,5 millones de habitantes. La densidad poblacional fue de 140.7 habitantes por kilómetro cuadrado. La población total se distribuye en 1,256,701 viviendas con un promedio de 3.67 personas por vivienda. El 51.5% son casas independientes y apenas menos del 0,5% de la población total vive en tugurios. El 99.3% de las viviendas están conectadas al servicio de luz eléctrica. El 70.7% de las viviendas poseen tanque séptico y si se suma las viviendas que están conectadas a alcantarillas se alcanza una cobertura del 96,9%.

En una investigación realizada por Szalachman (2008) para los años 2002 y 2005 se estimó que el 57.5% de los hogares no presentan ningún tipo de déficit. Esta cifra disminuyó en el 2005 reflejando un deterioro en el sector habitacional y que representó que de cada 100 hogares 54 no presentaban déficit habitacional. El déficit cuantitativo en 2002 era de 14.2% y el cualitativo de 30.1%. Para el 2005 el 15.2% y 30.4% respectivamente. La mayor proporción del déficit cuantitativo en el 2005 era por la condición de irreuperabilidad de las viviendas con el 12.3%. La mayor proporción del déficit cualitativo para este año se dio por la calidad estructural de la vivienda que representaba aproximadamente el 20.2%.

Costa Rica es uno de los países del área que tienen una política habitacional más definida y desarrollada. El organismo encargado de esto es el Sistema Nacional Financiero para la Vivienda. Este es encargado de generar recursos para los demandantes de vivienda. Entre los mecanismos (Szalachman) usados por este son los subsidios a la demanda, posibilitando el acceso a créditos hipotecarios y construcción de nuevas viviendas. Uno de los puntos positivos de la

Institucionalidad en este país es la integración de las entidades privadas y públicas para atender a los sectores excluidos.

El sector institucional habitacional está integrado por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos; el Banco Hipotecario para la Vivienda; el Instituto Nacional de la Vivienda y Urbanismo y el Instituto Mixto de Ayuda Social. (Szalachman)

2.4 Déficit en Guatemala

Al igual que la mayoría de países en el istmo centroamericano el déficit habitacional en Guatemala es un problema crónico. Se estima según datos de Hábitat para la Humanidad en Guatemala que las cifra de este supera los 1.5 millones de viviendas (Amézquita, 2010). Este problema está asociado más a los hogares en condición de pobreza y bajos ingresos. Entre los grupos más vulnerados están las mujeres por estar en una condición de mayor exclusión que los jefes de familia hombres. Según las estimaciones hechas por Hábitat Guatemala aproximadamente 252 asentamientos humanos están en condición de precariedad y en riesgo ya que muchos de estos se ubican en zonas de alto riesgo. De acuerdo con el Instituto Guatemalteco de Seguridad Social citado por Hábitat 600 mil casas no reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad, por lo que se considera déficit cuantitativo. La composición del déficit habitacional corresponde más al déficit cualitativo aproximadamente un 75%. Caracterizada por la baja calidad de las viviendas en la parte estructural y carencia en servicios básicos. El 41% de la población viven en condición de hacinamiento, el 12% no tienen cuentan con un sistema de saneamiento. El 35.9% tiene pisos de tierra, el 13.2 % de las viviendas tienen techos de tejas o paja y el 24% de estas tienen paredes de adobe.

Así como todos los países a nivel Latinoamericano la Constitución guatemalteca asegura el derecho a contar con una vivienda digna y accesos al financiamiento a los trabajadores (Artículo 105). Para lo cual cuenta como instrumento de ejecución

al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda. Entre sus objetivos tiene formular y hacer cumplir las políticas de vivienda y asentamientos humanos.

Según el Decreto 120-96 la Ley de Vivienda y de Asentamientos Humanos tiene como objeto;

“Apoyar, fortalecer, fomentar y regular las acciones del Estado y los habitantes de la República, con el fin de desarrollar el sector vivienda y asentamientos humanos para establecer las bases institucionales, técnicas y financieras, que permitan a las familias acceder a una solución habitacional digna y adecuada.”

Al observar los datos de los países en Centroamérica se puede constatar que existe similitud con los problemas experimentados en Honduras en el sector habitacional. Altos grados de déficit cualitativo, una desarticulación institucional en tres de los cuatro países analizados que inciden en los mercados habitacionales e hipotecarios y problemas desde el orden estructural en cuanto a insuficientes ingresos que les facilite el acceso a este bien por parte de grandes segmentos poblacionales.

3. Déficit en Honduras

Contexto socio-demográfico y económico en Honduras

Antes de describir el estado actual del déficit habitacional en el país es necesario contextualizar las características demográficas ya que estas se relacionan a la problemática analizada.

Honduras cuenta con una población estimada de 8,042,367 habitantes para el 2010, de los cuales el 54.5% viven en la zona rural y el 45.5% en las zonas urbanas. Existen dos polos importantes de crecimiento demográfico, San Pedro Sula que alberga el 7,4% del total de la población y Tegucigalpa con el 12,5%. Ambas ciudades concentran aproximadamente el 20% de la población según las

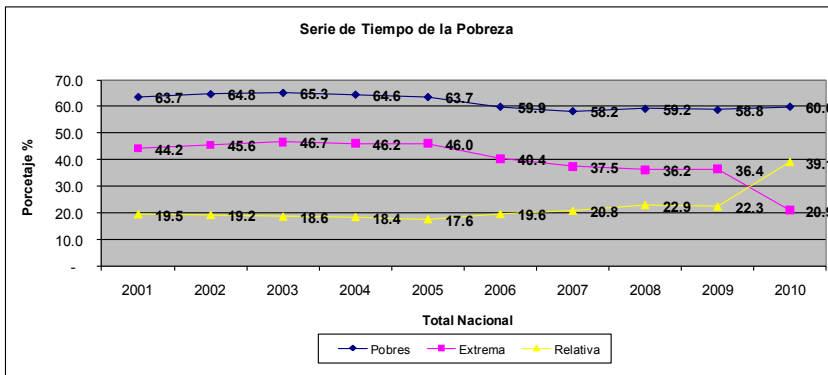
estimaciones de Instituto Nacional de Estadística (Mayo 2010). La densidad poblacional por kilómetro cuadrado es de 71.5 habitantes a pesar de estos hay zonas que son más densamente pobladas como es el caso de Francisco Morazán y Cortes, y departamentos que tienen una baja densidad como Gracias a Dios, Lempira entre otros.

En el 2001 existían 1.2 millones de viviendas habitadas que en promedio albergaban 5.2 personas. Al comparar estas cifras con las del 2009 el número de personas en promedio por viviendas ha disminuido a 4.7. Esto tiene implicaciones en cuanto a la conformación de nuevos hogares, pues menos habitantes por vivienda significan que hay más conformación de nuevos hogares que se convierten en demandantes potenciales de viviendas.

Con respecto a la distribución de los ingresos Honduras es uno de los países a nivel latinoamericano que muestra los mayores grados de desigualdad. Se estima que el 45.5% de la población viven con menos de dos dólares diarios que traducido a moneda local representa unos L1,140 por persona mensualmente. De estos la mitad viven con menos de un dólar diario.

Para el 2010 del total de hogares (1,732,600) el 60% viven en condición de pobreza medida a través del método de la línea de la pobreza. Esta se define como la capacidad que tienen los hogares en satisfacer las necesidades por medio de las adquisiciones de los bienes y que depende del nivel de ingresos. El 54,3% y 65,4% de los hogares ubicados en las zonas urbanas y rurales son pobres. La proporción de la población viviendo bajo pobreza es de 66,2%. Esto significa que de cada 10 hondureños aproximadamente 7 son considerados pobres.

Gráfico No 1: Series Históricas de Pobreza de los Hogares en Honduras



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Para el 2010 la población en edad de trabajar (personas que están entre 10 años y más) representó el 78.6% del total de la población a nivel nacional. La tasa de participación para este año fue de 53.6, significando que esta es la porción de la población en edad de trabajar que pertenecen a la PEA. Los ocupados representan el 96.1% y una tasa de desempleo abierta de 3.9%. El mayor porcentaje de personas sin empleo está en Distrito Central con una tasa de desempleo abierto de 8.1% considerada una la más alta a nivel nacional, seguida por San Pedro Sula con el 7.6%. La tasa de participación de los hombres es mayor que el de las mujeres. Para los hombres la tasa es del 71% esto quiere decir que 7 de cada 10 hombres pertenecen al mercado laboral comparado con los datos de las mujeres es tan solo de 37.4%. O sea que existe mayor inactividad en la población femenina que masculina.

El ingreso per cápita es usualmente un indicador que permite medir el crecimiento de un país tomando en cuenta el número de población. Bajo la óptica económica tradicional un elevado ingreso per cápita es un buen diagnostico de un aumento del bienestar, de la actividad económica, crecimiento de la producción, generación de empleo y distribución del ingreso. En Honduras el ingreso per cápita es de L 2, 655.00 por mes según datos de INE, o L 31,860.00 anuales por habitantes. Al desagregar este indicador por estratos el Pib per cápita urbano es de L 3,702.0 mensuales y el rural es de L 1,652.0, representando aproximadamente el 44.6% del ingreso promedio de una persona el estrato urbano. Las fuentes de

procedencia del ingreso de los hogares se dividen de la siguiente manera: el 47% provienen de salarios, el 34.9% son cuentapropistas, el 5.8% proviene de remesas, el 5.6% de ayuda familiar y el restante 6.7% de diferentes fuentes según el INE.

3.1. Características de la vivienda en Honduras

La vivienda es considerada como un satisfactor de las necesidades de los hogares. Este bien por sus características puede ser considerado como bien de capital porque puede ser transable en los mercados de capital; y financiero debido a su valor de mercado. El valor de mercado de este depende en gran medida de su ubicación, de la cercanía a focos poblacionales de crecimiento económico, del acceso a los servicios básicos y otros. Este bien es considerado según las características como heterogéneo. Por ejemplo dos viviendas con características similares usualmente tienen precios diferentes explicados por los factores expuestos anteriormente. En cierto modo esto condiciona a los hogares en Honduras con respecto a la tenencia, su valoración y acceso a este bien.

Las principales características de las viviendas a considerar son; las estructurales referidas a tipos de pisos, paredes y techos; acceso a servicios básicos como agua, luz y eliminación de excretas, tipo de vivienda y tenencia.

Tipo de vivienda, estructura y acceso a servicios básicos

La calidad de la vivienda está en función de indicadores relacionados a la misma. El primero se relaciona de acuerdo a su estructura. Este indicador se puede clasificar en viviendas adecuadas las que no presentan ningún tipo de deficiencia estructural y las que presentan deficiencia estructural. Estas se clasifican en: recuperables si cualquier acción permite mejorar la calidad actual de la misma y las irrecuperables que por su estado es mejor construirla de nuevo.

El segundo indicador está relacionado a lo espacial, aquí se pueden clasificar dos tipos de viviendas; las que manifiestan hacinamiento por no contar con el espacio necesario para albergar cómodamente a los miembros del hogar y las viviendas que no presentan hacinamiento. Y el tercer indicador está relacionado a la dotación de servicios básicos como agua, luz y eliminación de excretas.

En el caso concreto en Honduras esta caracterización se hará en el periodo de referencia de 2001-2009. Antes de describir las características físicas de la vivienda se describe los diferentes tipos de vivienda, referido a si esta es considerada casa individual, apartamento, rancho, casa improvisada o local no construido para vivienda.

Cuadro No 3

Tipo de Vivienda según sexo del jefe de la familia
Año 2001

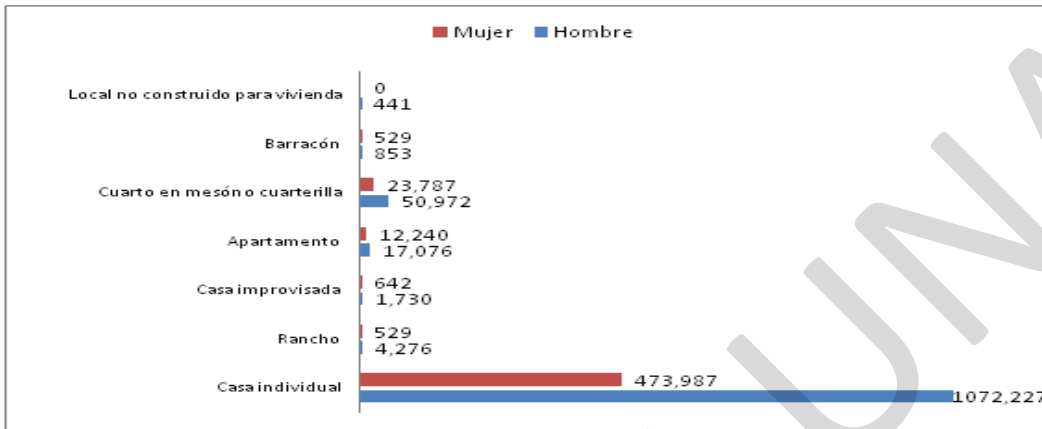
Tipo de vivienda	Sexo		Total	%
	Hombre	Mujer		
Casa o apartamento independiente	854,464	290,875	1145,339	93.45
Rancho	9,400	2,168	11,568	0.94
Cuarto en meson o cuarterías	44,045	18,740	62,785	5.12
Barracón	4,320	1,186	5,507	0.45
casa improvisada	261	0	261	0.02
Local no construido para vivir	190	0	190	0.02
Total	912,680	312,969	1225,650	100.00

Fuente: Cálculos propios en base a datos del INE

Para el 2001 el tipo de vivienda individual representó el 93.4% del total de viviendas habitadas, de las cuales el 74.6% de estas tenían como jefe de hogar a un hombre. El 5.1% de los hogares primarios habitaban en cuartos en mesón o cuarterías, representando en términos absolutos más de 62 mil. Esto explicado por el nivel de ingreso familiar reducido que relega a este tipo de estratos a estas prácticas. El 1.4% restante está distribuido en casas improvisadas cuyas estructuras son de materiales inadecuados como desechos, materiales naturales, barracón y locales no construidos para vivir. Del total de viviendas a nivel nacional

para este año el 49.4% de estas se ubicaron en el estratos urbanos y el 50.6% en el rural.

Gráfico No 2: Tipo de vivienda por sexo del jefe del hogar. Periodo 2009



Fuente: Datos INE

Para el 2009 esta distribución no había variado significativamente. El 93.2% de las viviendas eran individuales del parque habitacional existente a nivel nacional que en términos absolutos sobrepasó más del millón. A diferencia de 2001 para este año el INE introduce una nueva categoría de tipo de vivienda, el apartamento. Esto se ha dado principalmente por varias circunstancias; los altos costos de los terrenos en las zonas urbanas, el aprovechamiento de espacio y los cambios de gustos y preferencias de los estratos de ingresos medios y altos en cuanto a la demanda de este tipo de bien. Como ejemplo de esto para el 2009 el 75% de los apartamentos son habitados por hogares cuyos ingresos se encuentran en los dos quintiles más altos de ingresos.

3.2 Estructura de la vivienda

Es importante considerar la estructura predominante de la vivienda. Para esto se consideran tres indicadores importantes: el material predominante en paredes, el tipo de pisos y techos de la vivienda.

Tipos de paredes

Cuadro No 4

Tipo de peredes perdominantes en la vivienda según estrato y año

Material predominante en las paredes	Año 2001				Año 2009			
	Urbano	Rural	Total	%	Urbano	Rural	Total	%
Ladrillo, piedra o bloque	451,022	142,712	593,733	48.4	610,373	256,582	866,955	52.25
Adobe	64,090	307,947	372,037	30.4	126,754	413,442	540,196	32.56
Material prefabricado	0	0	0	0.0	4,759	2,250	7,008	0.42
Madera	74,332	43,807	118,139	9.6	57,800	63,129	120,929	7.29
Bahareque, vara o caña	13,686	123,412	137,098	11.2	12,265	104,245	116,510	7.02
Material de desechos	695	1,328	2,023	0.2	1,269	1,103	2,372	0.14
Otro	1,886	733	2,619	0.2	2,144	3,176	5,320	0.32
Total	605,711	619,939	1225,650	100.0	815,363	843,927	1659,290	100.00

Fuente: Cálculos propios en base información del INE

En el 2001 el 48.4% de las viviendas tenían como material predominante el ladrillo, piedra o bloque. De estas el 75.9% están ubicadas en áreas urbanas y el 24.1% en los estratos rurales. Para el 2009 esta estructura cambio y ahora más de la mitad de las viviendas a nivel tienen estos materiales predominantes en las paredes.

El segundo material predominante en paredes es el adobe con el 30.4% y 32.6% a nivel nacional para el 2001 y 2009 respectivamente. Esta tendencia está influenciada por el predominio en la utilización de este tipo de material en el área rural que representó más del 70% en ambos años en esta categoría, por ser un material de bajos costos y que se encuentra al alcance de los hogares rurales.

Las viviendas en Honduras se catalogan deficitarias por la calidad en sus paredes a aquellas cuyo material predominante en las paredes es bahareque, vara o caña; material de desechos y otros tipos de material predominante. En el 2001 el 11,6% de estas presentaron deficiencia en el tipo de paredes predominantes. Las viviendas ubicadas en el área rural son las que presentaban mayor problema con 10.2% del total nacional. Para el 2009 la porción de viviendas construidas con este tipo de material represento el 7.4%, que representan más de 116 mil viviendas.

Tipo de pisos

Cuadro No 5

Material predominante en pisos de la vivienda según estrato por año

Tipo de pisos	2001				2009			
	Urbano	Rural	Total	%	Urbano	Rural	Total	%
Cerámica	16,818	2,108	18,926	1.54	83,166	21,594	104,761	6.31
Ladrillo de cemento	291,246	87,144	378,390	30.87	256,909	80,525	337,434	20.34
Ladrillo de barro	6,824	15,145	21,969	1.79	5,405	8,242	13,647	0.82
Plancha de cemento	234,390	232,086	466,476	38.06	344,242	416,067	760,309	45.82
Madera	12,394	8,339	20,734	1.69	9,457	11,852	21,309	1.28
Tierra	43,900	274,423	318,323	25.97	38,571	288,970	327,541	19.74
Ladrillo granito	-	-	-	-	75,182	15,352	90,534	5.46
Otro	139	500	638	0.05	2,432	1,323	3,755	0.23
Ignorado	0	195	195	0.02	-	-	-	-
Total	605,711	619,939	1225,650	100.00	815,363	843,927	1659,290	100.00

Fuente: Cálculos propios en base información del INE

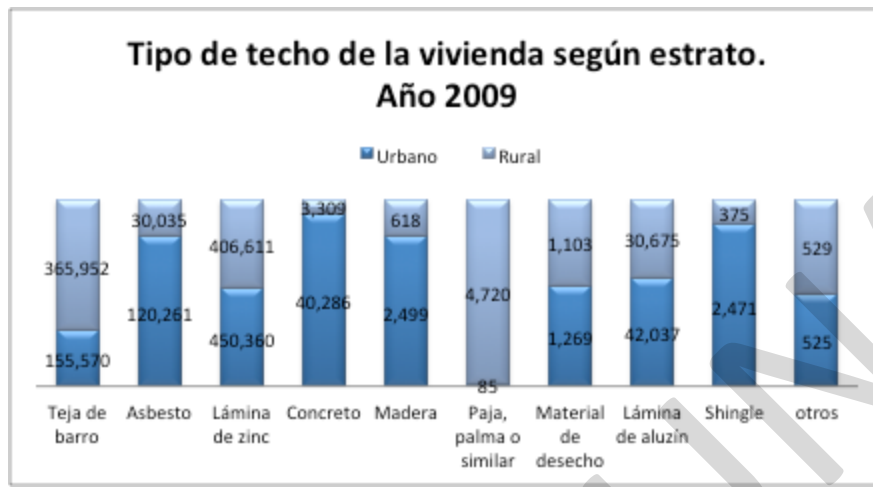
La mayor proporción de viviendas en Honduras tienen como material predominante en los pisos la plancha de cemento. Se observa que para el 2009 esta porcentaje se incrementó de un 38% en el 2001 a un 45.8%. Este incremento se ve explicado de alguna forma por la eficiencia de programas y proyectos orientados a mejorar este tipo de material, denotado por la reducción en el tipo de piso de tierra para estos años.

En el 2009 el 19.7% de las viviendas tenían como material predominante el piso de tierra. Este es considerado de mala calidad y por lo tanto las viviendas que presentan este indicador se considera deficitario. La mayor proporción de ésta se ubica en el área rural. Algunos problemas relacionados al uso de este tipo de piso por parte de los hogares son las enfermedades respiratorias e infecciones intestinales por la contaminación aérea en los alimentos.

Tipo de techos

Como se ha mencionado anteriormente en la encuesta de hogares de 2001 el techo no fue considerado como variable para medir la calidad de estructura de la vivienda. A partir de 2003 se introduce esta variable, por lo que solo se presentarán los datos correspondientes al 2009.

Gráfico No 3:



Fuente: Datos en base a la Encuesta de mayo de 2009 INE

La mayoría de viviendas en el país tienen como material predominante en sus techos lámina de zinc, ésta representa el 51.6% de total nacional. Este se distribuye uniformemente en el estrato urbano y rural. El segundo material predominante es el techo de barro y representan el 31.4%, de las viviendas a nivel global. Este material es usado más en los estratos rurales que en los urbanos. El tercer materia predominante es el asbesto con el 9%. Con respecto a los techos deficientes estos representan menos del 0.43% y están categorizados como material de desecho, paja, palma o similares y otros.

Una de las críticas a la información utilizada para determinar si existe o no deficiencia estructural en la vivienda es que no existe una variable que permita evaluar la calidad física de la vivienda por cada indicador. Bajo esta premisa se puede caer el error de subvaluar el número de viviendas deficientes.

3.3 Acceso a servicios básicos

El acceso a los servicios básicos puede definir si una vivienda se encuentra o no en déficit habitacional. Para computar éste tipo de déficit por acceso a servicio se considera; el acceso a agua potable de los hogares en la vivienda; la existe o no de alumbrado eléctrico; y si la vivienda cuenta con un sistema de eliminación de

excretas. Para el cálculo del este tipo de déficit se hace uso de la definición de las Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) en cuanto al acceso de los servicios básicos insatisfechos (Sin ALEX).

Se considera como deficiencia en el servicio de agua cuando la vivienda en el estrato urbano no tiene servicio público, ni privado. Para el 2009 se estimó en 40,628 viviendas sin este servicio en la zona urbana y en el 2010 este fue de 41,614. Para el estrato rural se considera deficitaria sino está conectada a un servicio público, ni privado y no tiene pozo. En el 2009 ésta representa el 11.9% del total a nivel nacional y en términos absolutos representó 190,328 viviendas. Para el 2010 se estima que el 9.5% del total de viviendas presentan este tipo de déficit a nivel nacional.

Cuadro No 6

Vivienda con acceso a agua potable por sistema como se obtener según estrato

Año/Estrato	Total	Servicio público	Servicio privado	Pozo malacate	Pozo con bomba	Rio, riachuelo	Carro cisterna	Pick-up con dron	Llave pública	Otra
2004 Total	1,370,434	410,678	672,631	33,965	33,880	146,245	20,084	5,107		47,844
Urbano	663,417	368,428	244,342	4,765	5,090	4,029	16,024	2,689		18,050
Rural	707,017	42,249	428,289	29,200	28,790	142,216	4,061	2,418		29,794
2005 Total	1,458,190	397,090	748,728	28,683	35,201	132,342	23,670	5,805		86,670
Urbano	720,853	381,372	282,980	4,182	4,228	4,291	19,741	3,262		20,795
Rural	737,337	15,718	465,747	24,501	30,973	128,052	3,929	2,543		65,875
2006 Total	1,526,673	474,013	761,247	29,681	29,296	133,112	23,399	3,245	8,027	64,652
Urbano	742,345	440,882	247,249	3,534	5,193	3,228	20,162	1,030	2,661	18,405
Rural	784,327	33,131	513,999	26,147	24,103	129,884	3,236	2,214	5,366	46,247
2007 Total	1,595,107	491,766	827,708	26,990	25,097	102,710	21,705	5,500	6,261	87,372
Urbano	782,997	451,245	282,967	2,152	5,684	2,510	17,890	2,872	2,361	15,316
Rural	812,110	40,521	544,741	24,838	19,413	100,200	3,815	2,628	3,899	72,056
2008 Total	1,628,485	555,781	809,787	25,794	18,957	85,761	21,745	3,200	2,983	104,476
Urbano	805,795	514,604	245,510	2,756	3,311	2,375	18,134	1,051	576	17,479
Rural	822,689	41,177	564,277	23,039	15,646	83,386	3,611	2,149	2,407	86,997
2009 Total	1,659,210	541,253	848,098	21,748	22,080	73,438	16,391	3,545	2,431	130,226
Urbano	815,283	508,277	266,378	948	3,978	1,294	11,803	1,251	137	21,217
Rural	843,927	32,976	581,720	20,800	18,102	72,143	4,588	2,294	2,294	109,009
2010 Total	1,711,965	609,237	857,443	20,828	26,456	61,374	16,234	5,007	4,340	111,046
Urbano	839,748	566,753	232,381	176	5,267	759	13,820	1,681	1,657	17,253
Rural	872,217	42,484	625,062	20,652	21,189	60,615	2,414	3,326	2,682	93,793

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

En cuanto al acceso a servicios de energía eléctrica según la metodología de NBI se considera déficit cuando en el área urbana la vivienda no está conectada al servicio público, ni privado o se ilumina con planta eléctrica o energía solar; y en

el área rural cuando se alumbran con candil, vela u ocote. Los datos demuestran que el 21.7% de las viviendas a nivel nacional carecen de servicio de alumbrado eléctrico para el 2009 y el 2010 la deficiencia en este servicio fue de 19%.

Los mayores problemas de conexiones y alumbrado eléctrico se tienen en las zonas rurales, esta representan el 20.7% para el 2009. Los que significa que de cada mil viviendas a nivel nacional 207 presentan este tipo de déficit.

Cuadro No 7

Viviendas con acceso a servicio de Energía eléctrica, por sistema que los proporciona según Año y Estrato

Categorías	Total	Servicio publico	Servicio privado colectivo	Planta propia	Energía solar	Vela	Candil o lampara de gas	Ocote	Otro
Año 2010									
Total	1711,965	1355,795	1,095	10,514	18,962	77,701	158,109	82,060	7,728
Urbano	839,748	829,032	290	-	-	5,660	2,494	176	2,096
Rural	872,217	526,763	805	10,514	18,962	72,041	155,615	81,884	5,632
Año 2009									
Total	1659,210	1262,798	6,221	6,524	22,359	77,626	186,864	86,707	10,112
Urbano	815,283	796,344	1,810	128	125	6,806	4,859	969	4,244
Rural	843,927	466,454	4,412	6,397	22,234	70,820	182,005	85,738	5,867
Año 2008									
Total	1628,485	1216,656	4,874	6,619	15,875	80,864	201,197	95,093	7,307
Urbano	805,795	787,688	1,521	-	143	7,364	5,454	1,133	2,492
Rural	822,689	428,967	3,353	6,619	15,732	73,500	195,743	93,960	4,814
Año 2007									
Total	1595,107	1151,164	6,033	4,323	11,864	95,167	233,443	87,991	5,121
Urbano	782,997	761,469	2,133	-	81	9,124	7,527	1,439	1,222
Rural	812,110	389,694	3,899	4,323	11,783	86,043	225,916	86,552	3,899
Año 2006									
Total	1526,673	1064,729	5,570	4,995	11,939	93,812	248,518	91,657	5,454
Urbano	742,345	716,044	2,675	55	271	11,027	9,957	1,718	599
Rural	784,327	348,684	2,896	4,940	11,668	82,785	238,560	89,939	4,855
Año 2005									
Total	1458,190	982,687	7,335	3,236	11,326	85,871	269,858	92,223	5,652
Urbano	720,853	688,446	3,868	-	-	13,293	11,212	2,310	1,723
Rural	737,337	294,241	3,467	3,236	11,326	72,578	258,646	89,913	3,929
Año 2004									
Total	1370,434	904,022	5,313	3,057	7,209	78,110	274,894	94,697	3,133
Urbano	663,417	632,731	3,397	-	-	13,230	9,853	3,811	396
Rural	707,017	271,291	1,916	3,057	7,209	64,880	265,040	90,887	2,738

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Saneamiento y eliminación de excretas

Se considera necesidad básica insatisfecha por saneamiento cuando en el área urbana la vivienda no cuente por lo menos con letrina conectado a pozo séptico; y en la zona rural cuando esta no tiene letrina con pozo simple. Par el 2009 el 22.3% de las viviendas no contaban con un sistema de eliminación de excretas. El mayor problema lo enfrentan los habitantes de la zona rural ya que 193,027 viviendas no cuentan sistema de saneamiento. Para el 2010 la porción de familias sin un sistema de saneamiento se redujo representando el 8.9% del total de viviendas a nivel nacional.

Cuadro No 8

Viviendas con acceso a servicio de Saniamiento, por sistema que los proporciona según Año y estrato										
Categorías	Total	Inodoro conectado a alcantarilla	Inodoro conectado a pozo	Inodoro con desagüe a río, laguna o	Letrina con descarga a río, laguna o	Letrina con cierre hidráulico	Letrina con pozo séptico	Letrina con pozo negro	Otro Tipo	No Tiene
Año 2010										
Total	1711,965	601,228	274,108	16,725	4,685	364,357	99,343	194,358	3,262	153,899
Urbano	839,748	555,230	98,189	13,453	3,344	51,624	35,429	67,978	2,726	11,774
Rural	872,217	45,998	175,919	3,272	1,341	312,732	63,914	126,380	536	142,124
Año 2009										
Total	1659,210	567,321	228,129	10,332	4,626	350,218	127,834	174,457	3,266	193,027
Urbano	815,283	528,485	90,011	6,979	3,068	63,718	40,022	59,250	2,471	21,279
Rural	843,927	38,836	138,118	3,353	1,559	286,500	87,812	115,207	794	171,749
Año 2008										
Total	1628,485	564,049	220,636	6,467	2,096	350,545	122,782	174,008	4,358	183,544
Urbano	805,795	523,473	89,367	4,747	1,666	64,710	39,138	60,533	2,467	19,694
Rural	822,689	40,576	131,269	1,719	430	285,835	83,644	113,474	1,891	163,850
Año 2007										
Total	1595,107	526,971	188,858	7,952	3,313	324,053	154,256	190,534	2,428	196,743
Urbano	782,997	489,672	79,841	5,239	2,127	65,161	49,054	69,226	1,581	21,096
Rural	812,110	37,299	109,016	2,713	1,187	258,892	105,201	121,308	848	175,646
Año 2006										
Total	1526,673	483,560	190,120	10,521	3,553	284,423	114,021	220,472	220,002	-
Urbano	742,345	449,322	84,765	6,943	2,361	52,591	37,624	84,116	24,623	-
Rural	784,327	34,238	105,355	3,577	1,192	231,832	76,397	136,357	195,379	-
Año 2005										
Total	1458,190	422,376	206,654	9,078	2,982	262,363	114,498	212,961	-	227,277
Urbano	720,853	391,634	99,405	6,767	2,057	72,366	36,142	87,683	-	24,799
Rural	737,337	30,742	107,249	2,311	925	189,997	78,356	125,278	-	202,479
Año 2004										
Total	1370,434	410,334	151,263	13,720	1,483	219,484	132,382	221,330	-	220,439
Urbano	663,417	384,144	64,528	8,792	1,483	53,680	48,294	77,244	-	25,252
Rural	707,017	26,189	86,735	4,928	-	165,804	84,088	144,086	-	195,187

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

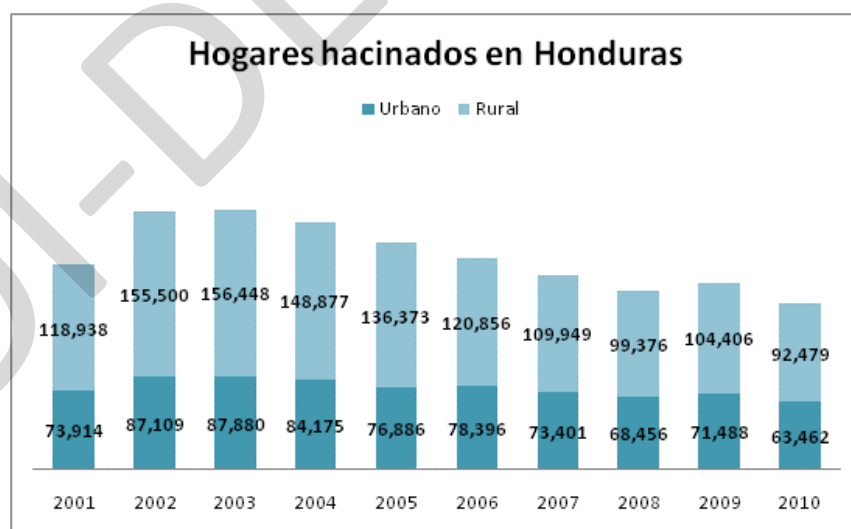
Los mayores problemas de déficit en las viviendas se relacionan más al acceso a servicios básico. Para el 2009 este llegó a representar el 35.4% del total a nivel nacional que en términos absolutos representa más de medio millón de estas.

3.4 Hacinamiento

Según la definición utilizada por el INE el hacinamiento hace referencia al coeficiente entre número de personas del hogar en la vivienda y número piezas sin contar el baño y la cocina que se utilizan para dormir. Se considera que existe hacinamiento cuando existen más de tres personas por pieza.

En el 2001 el total de hogares hacinados era de 192,852 que representaba el 15.3% del total de hogares. Para este año había en promedio 5 personas por pieza. Para el 2010 este porcentaje fue del 9%. Al comparar las cifras presentadas en el 2010 con la de 2001 se muestra una mejoría significativa en cuanto al grado de hacinamiento de los hogares representando una reducción del 19.1% que en términos absolutos es de 36,912.

Gráfico No 4



4. Déficit habitacional total en Honduras

El déficit habitacional total se calcula sumando el déficit cuantitativo y cualitativo. Para el cómputo del déficit cualitativo según Zsalachman (2000), se deben considerar tres variables: 1) viviendas urbanas sin “ALEX” (agua, luz o servicio de saneamiento). En este caso el indicador puede ser incluyente, ya que una vivienda puede presentar más de una deficiencia en el acceso al servicio básico. 2) La segunda variable hace referencia a la tipología de materialidad, se considera déficit cuando la estructura presente por lo menos una deficiencia en la estructura en los pisos, paredes o techos, y 3) hogares hacinados. En el caso de Honduras el criterio para calcular el hacinamiento es que haya más de tres personas por pieza.

Cuadro No 9

Deficit Habitacional, por tipo de Deficit Según Dominio, 2009

Tipo Deficit	Total	Urbano			Rural	
		Total	Distrito Central	San Pedro Sula		Resto Urbano
Total de Viviendas	1659,290	815,363	222,380	138,825	454,157	843,927
Total Deficit	785,065	200,081	53,316	25,224	121,541	584,985
Total Deficit Cuantitativo	33,780	15,413	4,896	2,855	7,662	18,367
Hogares(-) Viviendas Precaria III	29,585	14,145	4,768	2,187	7,189	15,440
	4,195	1,269	128	668	473	2,926
Total Deficit Cualitativo	751,285	184,667	48,420	22,368	113,879	566,618
1 Def	420,661	147,050	40,399	18,956	87,696	273,611
2 Def	280,900	31,964	6,921	2,744	22,299	248,936
3 Def	49,724	5,653	1,100	668	3,884	44,071
Total Deficit	47.3	24.5	24.0	18.2	26.8	69.3
Total Deficit Cuantitativo	2.0	1.9	2.2	2.1	1.7	2.2
Total Deficit Cualitativo	45.3	22.6	21.8	16.1	25.1	67.1

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Para el 2009 el déficit habitacional total en el país fue de 785,065 viviendas representando el 47.3%. Por su parte el déficit cualitativo represento el 45.3% del total de viviendas a nivel nacional. De estas 420 mil presentaban por lo menos un tipo de déficit cualitativo, 280 mil presentaban dos tipos y 49,724 viviendas tenían

problemas con hacinamiento, carecían de por lo menos un servicio básico y presentan déficit en la parte estructural. Se puede inferir que estas viviendas (tres deficiencias) están más cercanas a ser consideradas como déficit cuantitativo por lo que el déficit cuantitativo sería 83,504 mil viviendas que necesitarían ser construidas para mejorar la calidad de vida de los hogares.

El déficit cuantitativo está compuesto por el déficit natural y viviendas en condición de irrecuperabilidad. El déficit natural para este año fue de 29,585 viviendas. Este se calcula por la diferencia entre el número de hogares y viviendas habitadas. Cuando el número de hogares es mayor al de viviendas existe déficit cuantitativo. Este se da porque existen hogares secundarios (allegados) en la vivienda de un hogar principal. El déficit por irrecuperabilidad es 4,195 viviendas por lo que se necesita construir nuevas viviendas.

Al observar el comportamiento del déficit habitacional se tiene que este es mayor en los estratos rurales representando el 74.5% del total de viviendas con este problema. Las zonas rurales usualmente son más desatendidas porque representan mayores retos para el gobierno en cuanto a la distribución y atención en estos estratos. Las políticas sectoriales encaminadas a mejorar la condición de habitabilidad de los hogares deben ser más integrales enfocadas verdaderamente en los problemas de cada comunidad. Esto conlleva retos especiales ya que no se cuenta con un mapeo o diagnóstico tan desagregado por comunidad y la información lamentablemente se ve limitada a los indicadores de la encuesta.

III. POLITICA PÚBLICA HABITACIONAL Y MAPEO INSTITUCIONAL DE HONDURAS

El propósito de este capítulo es mostrar un mapeo institucional y que se ha hecho en cuanto a la política pública social habitacional en el país.

Existen dos puntos de quiebre en el análisis institucional y de políticas públicas sectoriales. La primera está referida al papel activo del Estado como regulador, productor y proveedor de este bien especialmente a los estratos pobres en el país. La segunda está marcada más por los cambios de orden estructurales, los ajustes macroeconómicos y la continúa lucha por mejor estos indicadores.

La política pública es en todo la intención que tienen las autoridades del gobierno en buscar el bienestar de la población por medio de instrumentos normativos que permiten visualizar como debe funcionar una sociedad, la forma en que deben ser utilizados los recursos y la manera en que se deben distribuir. Según Sottoli es “el objeto y resultado de procesos de decisiones políticas que ocurren dentro de un determinado modelo de relación entre el Estado, la economía y la sociedad...”.

La política pública sectorial habitacional de Honduras está amparada bajo la Constitución de la República. Esta reconoce el derecho de los ciudadanos a poseer una vivienda digna en el cual el Estado a través de sus instituciones vinculadas es el responsable de formular y ejecutar programas de vivienda de interés social (Art 178).

Sin embargo la orientación de la política ha cambiado conforme a las tendencias internacionales. Ha pasado de un Estado interventor en las acciones económico-social a un Estado normador. Este cambio de paradigmas a dejado secuelas y efectos no deseados como el estancamiento o retroceso de las condiciones de vida de la población. La situación habitacional en Honduras no ha sido diferente de esta panorámica. Como se puede observar la política habitacional en el país se ha fraccionado en dos: la primera orientada a la creación de instituciones proveedoras de servicios de vivienda ya sea de forma directa o a través de financiamiento para la compra y mejoras de esta. La segunda responde a crear condiciones en donde se facilite el acceso a los recursos financieros a los agentes

económicos que más lo necesita, integrando para este propósito al sector privado como actor principal a través del libre mercado.

Uno de los cuestionamientos de esta nueva política sectorial es, si realmente promueve la eficiencia en la distribución de recursos. Esto ha conducido a dejar que el mercado sea el asignador eficiente de estos a través del mecanismo de precios. Sin embargo existe una gran porción de la población en el país que se ven relegados a no ser considerados como demandantes efectivos por los altos precios de estos bienes. Lo que conlleva a estos grupos a alternativas menos viables como habitar zonas de alto riesgo, lugares que no ofrecen las condiciones mínimas de habitabilidad o son condenados a convertirse en arrendadores de cuartos o viviendas que usualmente no reúnen las condiciones mínimas.

Según Chocano para 1980 aproximadamente ciento ochenta barrios estaban en deterioro en la ciudad capital. Entre las determinantes que explican estos fue el crecimiento vegetativo y migraciones especialmente de la zona sur, suroeste y central del país. Esto fue un acelerador para el surgimiento espontaneo de los asentamientos populares que en su mayoría eran consideradas invasiones de tierras ejidales o privadas. Mas del 50% de estos se iniciaban por tomas de tierras ejidales. Entre 1980 y 1983 se crearon 54 nuevos asentamientos bajo estas condiciones.

Es a partir de la década de los noventa en que la nueva política sectorial entra en vigencia dando fin a una de las instituciones insignias de la década de los sesenta a ochenta como lo era el Instituto Nacional de la Vivienda (INVA) a través de la creación de instituciones como el Fondo Social para la Vivienda (FOSOVI), Regímenes de Aportación Privada (RAP), Fondo Hondureño de Inversión Social (FHIS), La Dirección General de Vivienda y Urbanismo (DGVU) adscrita a SOPTRAVI entre otras.

En el siguiente cuadro se muestra las principales leyes e instituciones creadas por el sector público para atender al sector habitacional del país.

Cuadro No: 10

Decretos legislativos sectoriales

Decreto	Fecha de emisión	Objetivo	Descripción
Decreto No 30	1/02/ 1957	Creación del Instituto Nacional de la vivienda	Este decreto le da vida al INVA como organismo técnico que velara por el que hacer en el sector habitacional para los segmentos de bajos ingresos.
Decreto No 105	1957	Ley orgánica del INVA	Las principales objetivos del INVA son: a) Readapción social en materia de vivienda. b) Proveer de una vivienda aquellos segmentos de la población que carezcan de una. c) Facilitar y construir viviendas de forma directa o indirectamente d) Conceder créditos para la construcción de viviendas de interés social. l) Promover y efectuar estudios e investigaciones sobre los diferentes aspectos de la vivienda y el urbanismo con el fin de orientar el país en el futuro desarrollo de sus núcleos urbanos y rurales.
Decreto No 208	18/03/1975	Creación de la Financiera Nacional de la Vivienda (FINAVI)	Es el organismo que rectorará el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo
Decreto No 308	14/01/1976	Ley de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo	Estas son Instituciones de carácter privado cuya finalidad es promover el ahorro y captar recursos para facilitar fondos para la adquisición, construcción, reparación, mejoramiento y transformación de la vivienda.

Decreto No 121	1978	Creación de Comité Nacional de la Vivienda	El Objetivo primordial es estudiar, gestionar, promover y evaluar, los lineamientos, políticas y medidas conducentes al cumplimiento de la política nacional de la vivienda.
Decreto No 12-90	2/03/1990	Creación del Fondo Hondureño de Inversión Social	El objetivo es promover el mejoramiento de las condiciones de vida de los grupos sociales marginados en el área rural y urbana, mediante otorgamiento de financiamiento para programas y proyectos de desarrollo económico y social.
Decreto No 167-91	16/12/1991	Ley de creación del Fondo Social para la Vivienda (FOSOVI)	<p>a) Establecer la política para el sector vivienda y asentamientos humanos.</p> <p>b) Promover condiciones favorables para satisfacer las necesidades de vivienda de las familias hondureñas, especialmente a los menores ingresos.</p> <p>c) Generar y captar recursos financieros para canalizarlos a través de intermediarios financieros autorizados por FOSOVI.</p> <p>d) Promover una mayor participación del sector privado con o sin fin de lucro, en la solución del problema habitacional.</p>
Decreto No 53-97	30/05/1997	Ley del Fondo Nacional de la Producción y la Vivienda (FONAPROVI)	Esta ley tiene como objeto conceder financiamiento a mediano y largo plazo a bancos privados, asociaciones de ahorro y préstamos, sociedades financieras y cualquier otra facultada por la ley para que por medio de estas otorguen créditos para proyectos productivos y para la inversión en soluciones habitacionales para grupos de menores ingresos.
Decreto No 6-	2005	Ley del Banco Hondureño para la	Este es una institución financiera de segundo piso cuya finalidad

2005		Producción y la Vivienda (BANHPROVI)	primordial es promover el desarrollo y crecimientos de los sectores productivos mediante la concesión de financiamiento de mediano y largo plazo, en condiciones de mercado, para los sectores privados y sociales de la economía referentes a la producción, comercialización de la misma, servicios y vivienda.
Otras leyes relacionadas			
Decreto 180-2003	2003	Ley de Ordenamiento territorial	

Para analizar la institucionalidad y políticas sectoriales habitacionales es preciso dar un repaso de que instituciones estaban relacionadas a esto, que finalidades perseguían, que programas y planes diseñaron y cuáles fueron sus logros. Para esto se fraccionara la políticas en dos horizontes temporales la década de los sesenta hasta los ochenta y la décadas de los noventa y el nuevo siglo marcando un cambio de paradigmas de políticas sectoriales.

1. Políticas e instituciones entre los sesenta y ochenta

Para estos años (60, 70 y 80) las instituciones vinculadas directamente al sector habitacional en Honduras eran; el Instituto Nacional de la Vivienda, la Junta de Bienestar Social, la Financiera Nacional de la Vivienda y el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo. Además de contar con instituciones de jubilación y pensiones como INJUPEM e IMPREMA que atendían la demanda de sectores formales de la economía como al sector magisterial y los empleados públicos (Chocano).

Una de las principales instituciones que nace para atender la política habitacional en Honduras fue el Instituto Nacional de la Vivienda conocido por sus siglas como INVA. El INVA nace con el Decreto No 30 de 1957, este facultaba a esta institución como el ente rector de la política sectorial habitacional. El Decreto No

105 de este mismo año establece la Ley Orgánica de dicha institución y marca el inicio operativo de la misma. Las finalidades y objetivos de ésta fueron:

- a. Proveer de una vivienda a aquellos segmentos de la población que carezcan de una. Esto implicaba que esta institución tendría que buscar los mecanismos para convertirse en proveedora de este bien.
- b. Facilitar y construir viviendas de forma directa o indirecta.
- c. Conceder créditos para construcción de vivienda de interés social y;
- d. Orientar el desarrollo urbano y rural en el país en lo que referente al sector habitacional del país.

Entre los programas y proyectos ejecutados por el INVA según Zavala (1970) están;

1.1. Plan Cuatrienal Vivienda Popular en Honduras, 1962 – 1965 elaborado en conjunto con el Consejo Superior de Planificación Económica. En este se proponía la construcción de 3,350 viviendas en este periodo de las cuales solo 726 fueron construidas dejando un déficit rezagado de 657 viviendas por año.

1.2. Plan Bienal de Construcciones de Vivienda Popular 1963-1964: Este plan contemplaba la construcción de 1,416 viviendas de las cuales solo se construyeron 660 por la falta de recursos financieros.

1.3. Plan de Desarrollo Económico y Social de Honduras 1965-1969: Para 1964 según un estudio de las necesidades habitacionales basado en el Censo de Población y Vivienda de 1961, el déficit habitacional en Honduras era de 311 mil viviendas de las cuales el 18.7% se localizaban en los estratos urbanos y el 81.3% en la zona rural. Para lo cual se propuso construir 4,300 viviendas a nivel nacional distribuidas de la siguiente manera; 3000 en Tegucigalpa, 850 en San Pedro Sula y 450 en otras ciudades.

1.4. Plan de Inversiones del Instituto de la Vivienda 1966 – 1968: Para este periodo el INVA programo construir 2,794 viviendas. Los fondos provenientes para la ejecución de este proyecto fueron del Banco Interamericano de Desarrollo. Al

finalizar 1969 se construyeron 2,806 viviendas. Estas eran destinadas a estratos familiares que ganaran entre L110.00 y L260.00 mensuales.

1. 5. Plan de Vivienda Media. Departamento de Ahorro y Préstamo del INVA: Este plan fue destinado a los estratos de ingresos medios cuyo promedio era de L800.00 mensuales en las ciudades de Tegucigalpa Y San Pedro Sula.

1.6. Programa de Inversión 1970-1974: Se programo construir 4,660 viviendas con un monto inicial de inversión de L22.0 millones representando el 4% del total del Programa del Gobierno para ese periodo.

1.7. Plan Nacional de Desarrollo 1974-1978: En este plan se contempla el problema habitacional. Este se orientaba a atender las zonas rurales y urbanas marginales del país por ser estos segmentos poblacionales los que presentaban mayor deficiencia y vulnerabilidad. El Plan en su Capítulo II tomo VIII denominado “Plan de Vivienda” planteaba los siguientes objetivos:

- a. Reducir la deficiencia habitacional total y mínima, mediante la participación sistemática y creciente de los sectores públicos y privados.
- b. Reducir la situación de hacinamiento mediante la construcción de viviendas
- c. Mejorar la calidad estructural mediante la utilización de materiales adecuados (Cruz, Pinel, Navarro, Córdova y Villatoro, 1983).

Uno de las medidas claves de este plan era la conformación del Comité Nacional de Vivienda, después conocido como CONAVI, esta tendría como función principal coordinar la planificación a fin de garantizar la óptima utilización de los recursos naturales y financieros. Este organismo técnico fue creado por Decreto No 121 del 20 de agosto de 1977, el cual se integraba por: el Secretario Ejecutivo de CONSUPLANE, el Gerente del INVA, el presidente de la FINAVI, el gerente de la Federación Hondureña de Cooperativa de la Vivienda (FEHCOVIL), el Gerente de la Cámara Hondureña de la Construcción (CHICO) constituida legalmente en 1968 y representantes de las instituciones sin fin de lucro (Cruz et al.).

Financiera Nacional de Vivienda

La Financiera Nacional de Vivienda (FINAVI) fue creada por Decreto legislativo No 208 de 1975 la finalidad de esta era captar ahorros nacionales e internacionales para fomentar en forma permanente y sistemática la construcción de viviendas populares (Narváez, et al). Para tal fin esta institución era la responsable de rectorar al Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo integrada por La Vivienda S.A. creada en 1969; Casa Propia creada en 1971; Futuro y Financiera Metropolitana; la Constancia y Vivienda de Sula en San Pedro Sula (Chocano).

Junta de Bienestar Social

La Junta Nacional de Bienestar Social (JNBS) fue creado por Decreto No 24 de 1958 entre sus objetivos estaba dirigir, orientar, coordinar y ejecutar las actividades y programas relativos a la protección, asistencia social del individuo, de la familia y de la comunidad. Dentro de los servicios que prestaba esta institución incluía la mejora de viviendas y la dotación de servicios básicos destinados a los estratos rurales de más bajos ingresos (Narváez, et al.) La gestión de esta institución fue muy notable en el periodo 1974 al 1978 mejorando 10,900 viviendas y construyendo cerca de 700 viviendas.

La problemática habitacional para este periodo (1960- 1980) era más notable en los estratos rurales que en las urbanas. Problemas como hacinamiento y acceso a servicios públicos como agua, luz y servicios de alcantarillados eran más difíciles de solventar en estas zonas ya que las poblaciones se encontraban más dispersas y era más fácil canalizar los recursos en donde hubiese una mayor concentración de la población. En estas dos décadas se observar una fuerte tendencia a crear planes, programas y proyectos que atendieran a los estratos urbanos.

Instituto Nacional Agrario

El Instituto Nacional Agrario fue creado mediante Decreto No 69 del 6 de marzo de 1961. Esta Institución nace para impulsar la Reforma Agraria y es la rectora de la política agrícola del país. Según Cruz et al., una de las actividades secundarias

asignadas a esta fue la de fomentar el mejoramiento de la vivienda rural para lo cual canalizaría la ayuda interinstitucional, tendientes a diseñar y construir viviendas en nuevos centros agrícolas. Pero dicha gestión para el logro de este objetivo no fue significantes como lo revela el informe de CONSUPLANE citado por Cruz et al.

1.8. Programa Nacional de Vivienda Rural (PRONAVIR) 1983-1986

Este programa nace para atender los problemas habitacionales en los estratos rurales en Honduras. Se crea el PRONAVIR por Decreto No 526 del 4 de abril de 1983. Entre los objetivos primordiales de este son:

- a. Atender en materia de vivienda rural un número considerable de familias a través de la construcción y mejoramiento de viviendas campesinas.
- b. Creación permanente de mecanismos para el mejoramiento de vivienda campesina.

Entre las instituciones involucradas en esta propuesta estaban el Ministerio de Recursos Naturales, el Instituto Nacional Agrario y el Instituto de la Vivienda.

En 25 años de política pública sectorial y gestión institucional existe una baja ejecución y los efectos logrados son casi imperceptibles. Son varios los problemas relacionados al desempeño mostrado en estos años. Por una parte la política pública estaba orientada ha atender los segmentos de bajos ingresos pero al momento de llevar a cabo estas políticas por medio de los diferentes planes y programas beneficiaban usualmente a estratos que de cierta forma poseían recursos financieros y no tenían limitaciones con respecto al acceso de créditos.

Otro elemento a considerar era la descoordinación y falta de interés interinstitucional, esto repercutió en los efectos de una desarticulación total de las instituciones, desarrollando por su cuenta los programas y proyectos de vivienda sin ningún tipo de orientación. En este caso muchas de ellas no lograron cumplir con los objetivos planteados y los esfuerzos fueron de forma aislada.

Como último punto la institución rectora de la política para estos años no tuvo la fuerza y credibilidad necesaria para involucrar a los diferentes sectores, además ya presentaba signos debilitamiento financiero por la ineficiencia en el logro de los planes y programas.

En promedio se construyo 509 viviendas por año dejando brecha entre la oferta y demanda cada vez más acentuada que ha conducido al país al problema actual habitacional. Para el periodo 1982-1986 el Plan Nacional de Desarrollo estaba interesado en mantener la situación habitacional actual, por lo que, se propuso solo atender el crecimiento vegetativo de los hogares que para esas fechas ya era de 72 mil viviendas.

En el siguiente cuadro aparece la gestión institucional habitacional en Honduras realizada por el INVA en los diferentes planes, programas y proyectos:

Cuadro No: 11

Proyectos Habitacionales terminados por el INVA desde 1958-1983*

Localización	Unidades habitacionales construidas	Porcentaje
Tegucigalpa	9,766	76.9%
San Pedro Sula	2,106	16.6%
Otras ciudades	825	6.5%
Total	12,697	100%

Fuente: Narváez et al.

Nota *: Estos datos están hasta el primer semestre de 1983

2. Políticas e instituciones en la década de los noventa y primeros años del 2000

En la décadas de los ochentas y noventas existen cambios de paradigma en el sistema económico que afectaron la orientación institucional en el sector habitacional. Este cambio obedeció a la necesidad del ordenamiento de las finanzas pública, reducción del endeudamiento público, desarrollar el sector exportador a nivel nacional en procura del crecimiento económico y la liberalización en los mercados. En tal sentido el papel del Estado se ve disminuido a un papel más normador y regulador de las condiciones de libre mercado. Esto conllevó a una serie de cambios desde el punto de vista en la administración pública; la privatización de empresas públicas, la reducción del aparato estatal y el desaparecimiento de instituciones estatales que hasta esa fecha generaban más costos que los beneficios esperados.

Esta reorientación en la política a nivel nacional tiene sus antecedentes en la estrategia política para Centroamérica propuesta por el Gobierno norteamericano en la década de los ochenta denominada “Reaganomic para Honduras” anticipándose a lo que años más tarde se conoce como el “Consenso de Washington”. Este era un acuerdo de los funcionarios económicos norteamericanos, funcionarios de los países centroamericanos con el Fondo Monetario Internacional y el Banco Mundial como respuesta a las crisis fiscales, inflacionarias, continuos desequilibrios en la balanza de pagos y el crecimiento de la deuda externa (Hernández, 2005^a).

Según Hernandez (2003^a) para 1983 se aprobaría la Iniciativa para la Cuenta del Caribe en donde el gobierno de Honduras era firmante. Esto obligaba al país a adoptar políticas económicas regionales antes mencionadas. El acuerdo daba prebendas a los firmantes como la generación de inversiones, intercambio comercial y asistencia financiera. El sector más beneficiado en este acuerdo era el sector privado pues era considerado como el motor generador del crecimiento

económico. Es así que los Planes de Desarrollo Nacional de los periodos 1972-1974 y 1974 a 1978 en donde el Estado era el principal actor desaparecen y se ven relegadas las políticas sociales destinadas a incrementar el bienestar de la población.

En la década de los noventa en Honduras se ve condicionada por algunos sucesos trascendentales. El primero hace referencia a los Paquetazos Estructurales cuya finalidad era el reordenamiento del funcionamiento de la economía del país. Es así que el 3 de marzo de 1990 fue aprobado mediante Acuerdo 18-90 denominado “Ley de Ordenamiento Estructural de la Economía” en el gobierno del Presidente Rafael Leonardo Callejas. En el cuatrienio siguiente es aprobado la “Ley de Estímulo a la Producción, a la Competitividad y Apoyo al Desarrollo Humano” que eran un conjunto de medidas fiscales que comprendían algunos aspectos de carácter social y económico.

Los efectos institucionales en la política pública sectorial en esta década fue el desaparecimiento del INVA en donde el Estado renuncia a ser proveedor de viviendas baratas y asequibles a los estratos de ingresos medios y bajos trasladando los activos y la responsabilidad a empresas financieras (Hernández, 2005a). Otra institución que desaparece es la FINAVI que era considerada hasta mediados de los ochenta como la rectora en la política financiera de vivienda.

Bajo este contexto económico y político en Honduras se detallan a continuación una serie de instituciones y políticas públicas sectoriales en la década de los noventa y el primer quinquenio del 2000.

2.1. Fondo de la Vivienda (FOVI).

Esta institución fue una financiera de segundo piso creada por Decreto 184-85 del 23 de octubre de 1985. Esta institución reemplaza a la Financiera Nacional de Vivienda y los fondos de esta fueron manejados por un fideicomiso en el Banco Central de Honduras. Entre los propósitos esenciales de esta eran (Unión Interamericana para la Vivienda, 1994):

- a. Mejorar la coordinación de crédito al sector de la vivienda bajo los planes y programas estatales.
- b. Promover la creación de las asociaciones de ahorro y préstamo para vivienda.
- c. Establecer y mantener un mercado secundario de hipotecas.
- d. Incorporar al sector público y privado para el financiamiento en el sector y;
- e. Financiar programas de viviendas de interés social.

2. 2. Fondo Social de la vivienda (FOSOVI)

Creado por Decreto Legislativo No 167-91 del 30 de octubre de 1991. Con la creación de esta institución se pone fin a 34 años de vida de INVA. Entre los objetivos que persigue esta institución están:

- a. Establecer políticas para el sector vivienda y de asentamientos Humanos.
- b. Promover condiciones favorables para satisfacer las necesidades de vivienda de la familia Hondureña, así como la adquisición de lotes, construcción, mejoramiento y acceso a servicios básicos.
- c. Generar y captar recursos financieros, canalizándolos a través de intermediarios financieros previamente autorizados por la institución.
- d. Integrar la participación de entidades privadas como institución sin fin de lucro.

2.3 Régimen de Aportaciones Privadas

Una de las instituciones que nace con el Decreto 167-91 de la Creación del FOSOVI es el Régimen de Aporte Privado (RAP). La finalidad de esta es fomentar el ahorro entre sus afiliados y así canalizarlos al sector habitacional. Este empieza a explotar un segmento de mercado que antes no era atendido por los sistemas de pensión y jubilación como el INJUPEM, IMPREMA e IMPREUNAH de forma directa.

Esta institución subsiste gracias a las aportaciones forzosas de sus afiliados según decreto de constitución. Para 1992 los aportes eran de L25 millones, y después de

de diez años de operación estas llegaron a L762.3 millones, reflejando un crecimiento significativo en las aportaciones y el número de afiliados. Al analizar el periodo 1993-2009 el monto acumulado de estas representaron L5,201.4 millones. Hasta la fecha (1993-2009) los préstamos acumulados en el sector habitacional ascendieron a L5,989.4 millones con una tasa de crecimiento promedio anual del 32.4%.

Al caracterizar los afiliados según rango de ingresos se tiene que el 87% de estos tiene un rango de ingreso menor o igual a los L10,000.0 mensuales para este año. Estos aportan al sistema el 42.5% del total de aportaciones en el sistema, sin embargo la cantidad máxima a la que puede acceder no sobrepasa ni los trescientos mil lempiras. Esto se convierte desde cierto punto de vista en una limitante especialmente para los estratos urbanos de Tegucigalpa y San Pedro Sula ya que esta cifra es insuficiente para la adquisición de una vivienda digna. Esto significa que de los 50 mil afiliados sin vivienda en el sistema la probabilidad de acceder a esta en propiedad es casi nula.

Otra limitante en el Regimen de Aportaciones Privadas (RAP) son las condiciones que imponen la banca privada a los prestatarios como ahorros previos que cubran el 10, 20 o 30% del monto de la inversión en la compra del terreno o vivienda. Para un hogar cuyos ingresos promedio son menores o iguales a dos salarios mínimos el tener ahorros es casi imposible pese a que la tasa de interés en los préstamos hipotecarios sea atractiva, actualmente del 11.5%. Estas condiciones son más favorables para aquellos hogares de ingresos altos, pues tienen capacidad de ahorro y de pago.

Una de las trampas en estos sistemas es que los estratos de ingresos altos son financiados por las aportaciones de los estratos de ingresos más bajos. Esto se da porque las personas con mayores ingresos tienen mayores probabilidades de honrar sus deudas siendo elegibles para las instituciones intermediarias al sector habitacional. Por lo que, se debería reformular políticas encaminadas a atender

los estratos de menores ingresos para que tengan más facilidades a los recursos financieros.

2.4. Fondo Nacional para la Producción y la Vivienda

Esta institución fue creada por Decreto Legislativo No 53-97 de 8 de mayo de 1997, FONAPROVI viene a sustituir las funciones del Fondo de Vivienda (FOVI) manejado por el Banco Central como un fideicomiso. Entre las funciones principales está canalizar recursos provenientes del Gobierno Central destinada al sector habitacional especialmente a los estratos de bajos ingresos a través de los intermediarios financieros. El artículo 30 de la presente ley define cuales son las instituciones elegibles para para colocar estos fondos al público, entre las cuales se tienen: la Banca Privada, Asociaciones de Ahorro y Préstamo, Sociedades Financieras y cualquier Institución legalmente establecida y calificada por la Comisión Nacional de Bancos y Seguros que se dedique a la intermediación financiera.

2.5. Banco Hondureño para la Producción y la Vivienda (BANHPROVI)

El Banco Hondureño para la Producción y la Vivienda fue creada mediante Decreto No 6-2005 para eficientar los recursos financieros y acceder al mercado nacional e internacional que le permitan obtener recursos para la consecución de los objetivos. Esta institución es un banco de segundo piso. Esto significa que no puede colocar los fondos directamente a los demandantes sino a través de intermediarios financieros. Entre sus finalidades están:

- a. Promover el crecimiento y desarrollo de los sectores productivos mediante la concesión de financiamiento de mediano y largo plazo a través de las instituciones de intermediación financiera, para proyectos del sector social, de producción y vivienda.
- b. Conceder financiamiento a microcréditos.

Una de las labores de esta institución es atender al Sector habitacional especialmente a los estratos de bajos ingresos en el país. Las condiciones de

créditos para préstamos de Programas de vivienda digna para la Gente en el 2010 según resolución No CD-071-07/2010 del Consejo Directivo es la siguiente:

- Para la adquisición de una vivienda se otorga un máximo de 66 salarios mínimos o L363,000.0 gozando de un subsidio de L41,600.0. El prestatario debe poner el 5% de la prima, la tasa de interés es al nueve por ciento, a un plazo máximo de 20 años, un tamaño no menor a 42 m² y un ingreso máximo nuclear de L22,000.0.
- Condiciones para la compra de terrenos. El techo máximo para la compra es de L121,340.0, a un plazo máximo 12 años, medidas mínimas permitidas son de 142 v², un subsidio de L16,600.0 y la garantía es hipotecaria.
- Condiciones para mejoras de la vivienda. Techo máximo a financiar L142,200.0, con subsidio L16,600.0, plazo máximo a 12 años.

Cuadro No 12

Préstamos trimestrales otorgados por BANHPROVI según actividad

Trimestre /Actividad	Compra de lote	Compra de lote y construcción	Compra de vivienda	Construcción de vivienda	Mejoras	Liberalización de hipotecas	Desarrollo de proyectos de vivienda	TOTAL
III 2006	1,299.1	523.3	24,227.0	3,606.8	426.1	-	-	30,082.3
IV 2006	829.4	7,216.1	36,305.0	3,983.3	2,013.8	-	-	50,347.6
I 2007	3,431.6	20,913.9	72,486.4	29,093.2	5,566.5	-	-	131,491.6
II 2007	19,129.2	86,212.0	163,075.0	76,957.7	14,337.6	1,621.8	-	361,333.3
III 2007	32,482.8	193,133.1	292,713.1	124,473.5	13,370.1	12,271.8	-	668,444.4
IV 2007	24,328.6	163,344.8	249,855.8	82,276.7	12,383.0	11,988.2	-	544,177.1
I 2008	12,672.0	97,024.6	177,491.9	56,518.5	15,251.5	2,740.2	-	361,698.7
II 2008	2,939.8	30,483.4	101,511.8	22,591.8	5,339.4	3,073.1	5,000.0	170,939.3
III 2008	56,209.9	479,378.7	578,278.6	175,319.3	24,380.2	20,237.8	3,500.0	1337,304.5
IV 2008	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND
I 2009	8,898.3	58,907.9	180,588.8	41,196.9	12,278.3	7,587.8	17,162.3	326,620.2
II 2009	19,416.1	121,269.7	249,966.5	112,137.6	18,207.2	24,452.0	8,742.1	554,191.2
III 2009	34,076.1	182,846.5	580,145.3	198,488.9	29,081.1	21,047.0	224.5	1045,909.4
Número de préstamos otorgados								
III 2006	5	4	148	10	5	-	-	172
IV 2006	5	30	188	14	8	-	-	245
I 2007	20	45	290	44	23	-	-	422
II 2007	54	124	412	138	56	2	-	786
III 2007	91	254	568	165	45	14	-	1137
IV 2007	80	223	581	131	50	9	-	1074
I 2008	39	125	445	81	51	3	-	744
II 2008	11	41	264	42	24	2	1	385
III 2008	152	534	950	205	85	22	1	1949
IV 2008	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND
I 2009	25	84	332	62	41	5	3	552
II 2009	44	148	408	138	53	40	2	833
III 2009	84	169	706	234	75	34	1	1303

Fuente: Datos propios en base a informes Trimestrales de Gestión BANHPROVI

Hasta la fecha, (III trimestre de 2006 hasta III trimestre 2009) sin incluir los datos del cuarto trimestre de 2008 el número de préstamos otorgados para la compra de terreno, construcción, compra y construcción de viviendas era de 8,947 que en términos monetarios equivale a una inversión de L5,290.2 millones y en promedio L 600 mil por prestatario que representó aproximadamente el 94.7% del monto total de inversión al sector habitacional en Honduras por parte de esta institución. Con respecto a los préstamos para mejoras en este periodo se atendieron 516 solicitudes representando un desembolso de L152.6 millones, aproximadamente L300 mil por prestatario.

2.6 Programa de Vivienda Ciudadana y Credito Solidario POVICCSOL

Este programa fue impulsado en el gobierno del Presidente José Manuel Zelaya Rosales entre el periodo 2006- 2009, entre los objetivos principales están:

- a. Propiciar y gestionar financiamiento con modalidad de crédito y subsidio para el desarrollo de la vivienda solidaria.
- b. Proveer estrategias de participación ciudadana y autogestión en todo el proceso de organización, construcción y mejoramiento de hábitat.
- c. Establecer los mecanismos para aprovechar eficientemente la estructura actual existente en el país en término de capacidad instalada y recursos financieros disponibles.
- d. Coordinar con las entidades administrativas los fondos destinados al sector habitacional. Aquí se promueve el fortalecimiento de organizaciones de la sociedad civil a través de cooperativas previamente calificadas por un órgano competente.

Según la Asociación Libertad y Democracia la meta de este programa era la construcción y mejora significativas de 200 mil viviendas. Estas irían destinadas a los sectores con bajos ingreso de la población. Para ser beneficiario de este

programa el ingreso no debería superar los tres salarios mínimos. Hasta la fecha no se conoce los alcances de este programa.

2.7. El papel de FUNDEVI

La Fundación para el Desarrollo de la Vivienda Social Urbana y Rural FUNDEVI fue constituida mediante acuerdo de transformación institucional de los siguientes programas de vivienda de interés social: a) Programa de Vivienda Mínima Rural que inicio operaciones en 1984. Para 1997 este programa es extendido a nivel nacional. A la fecha de su conformación se habían otorgado 10,590 créditos para vivienda y b) El Programa Integral de Mejoramiento Habitacional Urbano que inicio en 1993 destinado a cubrir las necesidades de los hogares de bajos ingresos a financiar sus proyectos habitacionales. Este programa proporciono un total de 22, 512 préstamos de viviendas (FUNDEVI).

FUNDEVI es una institución sin fin de lucro, cuyo interés es contribuir significativamente en solucionar en forma sostenible el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo de la población de bajos ingresos en el área urbana y rural de Honduras. Esta institución subsiste gracias a los fondos de cooperación internacional de la Agencia Sueca para el Desarrollo (ASDI) y el Gobierno de la República de Alemania a través de KFW.

FUNDEVI es una institución líder en el financiamiento de viviendas representando el 82% de los financiamientos de microcréditos para viviendas social en el país. Esto le da un posicionamiento en el mercado de forma particular ya que se ha especializado en este tipo de cartera de crédito y son pocas las instituciones que atienden de forma directa a este sector. Una de las finalidades es apoyar el esfuerzo de las familias de bajos ingreso. Estos deben estar entre medio y cinco salarios mínimos para ser sujeto de crédito y así optar a una solución habitacional por medio del financiamiento y asistencia técnica constructiva.

El financiamiento puede orientarse a compra de vivienda, construcción y mejoras de estas. La tasa de interés a la que se presta es de 18% actualmente, pero esta

fundación capta también los subsidios bajando el monto del préstamo que en cierto modo ayuda a las familias de bajos ingresos a acceder a estos créditos. El techo máximo de financiamiento es de L250,000.0 y las condiciones de para el otorgamiento de crédito es más flexible que la banca comercial privada. Para sere elegible de prestamos por parte de esta institución existen dos condiciones; la primera que las personas solicitantes no estén solteras y que tenga ingresos comprobables ya sea en el sector formal o ser un cuentapropista.

2. 8. El Sistema Financiero Nacional y la contribución al problema habitacional

El Sistema Financiero Nacional está constituido actualmente por 17 bancos comerciales privados. De los cuales siete son de capital nacional y 10 tienen capital mayoritario extranjero. Dos bancos comerciales públicos; BANADESA orientando su cartera al financiamiento del desarrollo en el sector de agrario hondureño y el Banco Central de Honduras que capta los depósitos de los bancos comerciales en forma de encaje legal. Once sociedades financieras; dos oficinas de representación cuya función principal según la Comisión es de otorgar préstamos sin recibir depósitos.

La contribución del Sistema Financiero al sector habitacional es significativa. Esta va más orientada a atender las necesidades de crédito de los estratos económicos, medios y altos a través de préstamos hipotecarios, rigiéndose por las condiciones de oferta y demanda en el mercado. Estos préstamos son otorgados a cambio de garantías suficiente que cubra el valor del préstamo. Usualmente los bancos pueden prestar el 70, 80 o 90% del valor del bien inmueble cubriendo así cualquier eventualidad de impago por parte de los prestatarios.

Entre las condicionantes mínimas exigidas por la institución supervisora para el otorgamiento de créditos por parte de los bancos están: las legales como copias de escrituras públicas que avalen la legalidad del bien inmueble, las de orden económico como comprobación de ingresos personales mediante constancias de trabajo si fuese asalariado o estados financieros comprobados en el caso de no

ser asalariado, constancia de historial de crédito en otras instituciones y en algunos casos se requiere de un aval solidario en el crédito.

Cuadro No 13

Saldos netos de los préstamos al sector habitacional en Honduras por parte de la banca privada

Periodo 1999-2010,

Valor en millones de lempiras

Años	Prestamos totales	Total urbano	Const. Viviendas	Rep. Y mejoras	Compra de viv.	Compra de solares	Total rural	Const. Viviendas	Rep. Y mejoras	Compra de viv.	Compra de solares
1999	307.40	298.90	155.00	56.38	49.64	37.88	8.49	-3.67	7.34	9.29	-4.47
2000	356.82	366.87	42.67	49.30	181.16	93.73	-10.05	5.82	-9.13	-5.52	-1.22
2001	203.98	221.55	45.41	49.45	117.42	9.27	-17.57	-18.87	0.17	-0.27	1.41
2002	-313.47	-355.62	-309.50	-16.48	-69.91	40.26	42.15	16.59	6.50	-6.68	25.74
2003	1790.10	1711.71	470.57	176.32	841.18	223.63	78.39	24.23	3.31	26.19	24.66
2004	1623.59	1485.20	376.14	162.55	837.27	109.24	138.39	11.72	16.36	56.51	53.79
2005	1054.43	1003.55	307.07	4.67	502.33	189.49	50.88	20.34	-7.05	-5.68	43.27
2006	4027.60	3889.99	1520.61	136.37	1852.53	380.48	137.61	-18.14	5.71	49.60	100.43
2007	5192.05	5028.19	2010.18	464.27	1585.67	968.07	163.86	35.66	3.69	51.44	73.07
2008	6064.11	5935.16	1481.91	168.74	3911.64	372.87	128.95	34.87	3.27	-60.00	150.81
2009	1677.70	1579.09	548.26	83.48	836.53	110.82	98.61	5.15	1.63	1.17	90.66
2010*	1701.61	1672.78	659.61	-24.60	689.69	348.08	28.83	-1.17	20.82	-6.07	15.25

Fuente: Comisión Nacional de Bancos y Seguros, División de Estadísticas y Publicaciones

Nota * Los datos para el 2010 están acumulados hasta octubre de este año

En los datos observados sobre los préstamos en el sector habitacional en Honduras por parte de la banca comercial privada se observa una expansión en los préstamos otorgados al sector habitacional desde el 2003 al 2008, esto coincide con la expansión que se vivió en este periodo en la economía hondureña con una tasa de crecimiento promedio del PIB de 5%. En el 2008 el monto de financiamiento ascendió a L6,064.1 millones de los cuales el 97.8% correspondió a créditos otorgados en los estratos urbanos y el 2.3% al rural. La mayor cantidad de préstamos fueron destinados a la compra de vivienda.

Para el 2009 se observa una caída significativa de estos préstamos explicado fundamentalmente por la depresión en el mercado inmobiliario norteamericano que de alguna medida afectó al mercado nacional. Otra circunstancia que podría explicar esta tendencia es por el aumento de la deuda interna por parte del sector gubernamental que en alguna medida ha disminuido la disponibilidad de fondos para el sector habitacional.

2.9. Cooperación Externa y Construcción de Viviendas Pos-Mitch. Caso Valle de Amaratéca

Para 1998 Honduras experimentó un fenómeno tropical de grandes magnitudes el Huracán Mitch. Las secuelas que dejó tras su paso fueron devastadoras para el país. Según Sanchis (2009) en el informe presentado en el II Congreso de Desarrollo Humano en Madrid el daño que sufrió el sector habitacional en Honduras fue muy serio, se estimó que alrededor de 120,000 viviendas quedaron destruidas y que 100,000 estaban seriamente dañadas. Esto dejó aproximadamente 1,5 millones de personas en condición de damnificados.

Entre los factores que influyeron para que este desastre tuviese tal magnitud fue que la mayoría de viviendas afectadas estaban en zonas de riesgo como laderas y zonas inundables. Esta es usualmente la característica de asentamientos precarios por su condición socioeconómica.

En el caso concreto de Tegucigalpa una de las zonas más afectadas obligó tanto al gobierno local y a la cooperación internacional a buscar estrategias que ayudaran a solventar el problema de vulnerabilidad de la población afectada. Una de las primeras medidas fue ubicar a los afectados en los macroalbergues donde las condiciones de habitabilidad no eran mejores, pero estas solo eran temporales. Sin embargo este proceso para algunas familias se alargó por un periodo de cuatro años.

Entre las estrategias para dotar a las familias afectadas fue reubicarlas en zonas que no fuesen de riesgo. El Valle de Amaratéca ubicado aproximadamente a 15 kilómetros de la capital era una alternativa viable y factible. Históricamente este Valle contaba con una población de 3,192 ubicadas en 670 viviendas (Sanchis).

El reto era como reubicar a los damnificados en seis proyectos habitacionales que tendrían una población de 18,800 habitantes. Con los diferentes problemas a solucionar como la dotación de servicios básicos, impacto ambiental y desarrollo económico de estos nuevos habitantes en la comunidad.

A continuación se detallan los proyectos habitacionales construidos en esta zona y las estrategias utilizadas por los organismos cooperantes para tal fin.

Cuadro No 14

Proyectos Construidos por la cooperación internacional en el Valle de Amaratéca

Proyecto Habitacional	No viviendas construidas	Organismo patrocinador
San Miguel Arcángel	502	Caritas
Hábitat	355	Habita para la Humanidad
La Roca	77	Ven a servir
Villa el Porvenir	465	ADRA
Nuevo Sacramento	177	Autogestión
Ciudad España	1,500	Cruz Roja, AECID
Divina Providencia	586	CESAL.FCP
Total	3,662	

Fuente: Sanchis, II Congreso de Desarrollo Humano Madrid

Una de las modalidades utilizadas para reducir los costos y que estas fuesen accesibles a la población damnificada fue la autoconstrucción dirigida. Esta modalidad permitía a la población beneficiaria integrarse al proceso constructivo directamente ya sea por pago directo a los trabajadores de su vivienda, por el aporte de su mano de obra o pago de algunos materiales de construcción.

La cooperación internacional no solo centro los esfuerzos en dotar a las familias de una vivienda digna, sino de crear condiciones de habitabilidad y desarrollo comunal. Los esfuerzos se centraron en la consolidación de la educación y fortaleciendo el sistema educativo del Valle. Entre las actividades realizadas esta la capacitación a docentes, equipamiento del colegio y construcción de nuevas áreas educativas. En salud los esfuerzos se encaminaron en mejorar la infraestructura existente. En lo económico se destino estos a la creación y fortalecimiento de microempresas a través de capacitaciones y fortalecimiento de los microcréditos.

**IV. CONDICIONANTES SOCIO-ECONOMICAS Y
DEMOGRAFICAS QUE INFLUYEN EN LA EXCLUSIÓN EN
EL MERCADO HABITACIONAL**

Existen condicionantes en cuanto al acceso al mercado habitacional, hipotecario y de capital por parte de los hogares. Estas se relacionan a factores socio económico del jefe de familia y del mismo hogar, entre las cuales están: el ingreso, la edad del jefe de familia, años de estudio, experiencia laboral, crecimiento poblacional, sexo del jefe de la familia y la tenencia misma de la vivienda. Algunos autores consideran que la tenencia de la vivienda es un disparador que pueden mejorar las condiciones de vida de los hogares y por ende las condiciones habitacionales de la misma. Por lo que se incluye dentro del análisis del déficit la situación de tenencia en propiedad de la vivienda.

Este análisis va destinado a explorar desde el punto de vista microeconómico específicamente los factores que influyen en la demanda de vivienda.

1. Determinantes de la demanda y déficit habitacional

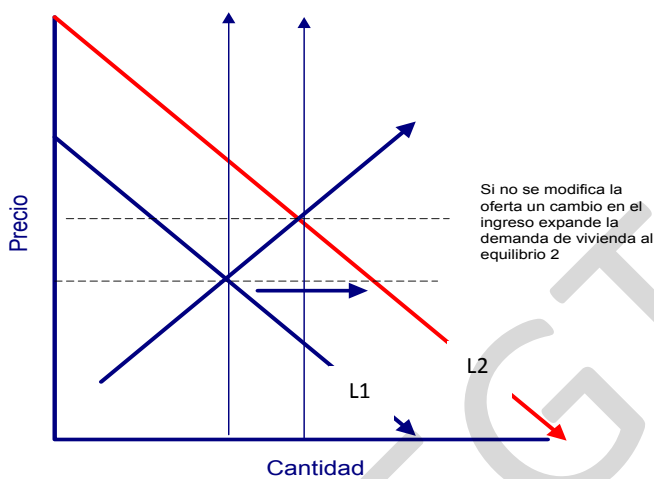
1.1 Ingreso y déficit habitacional

El ingreso es definido como la renta que perciben los hogares por diversas fuentes. Estas fuentes están relacionadas a remuneraciones por usos de los factores productivos, subsidios del Gobierno Central a favor de los hogares, donaciones directas por instituciones sin fin de lucro y remesas que reciben del exterior. El efecto de un aumento del ingreso del consumidor generalmente es expansivo en la mayoría de bienes, a estos se les conoce como bienes normales. La vivienda es catalogada como un bien necesario esto explicado por la importancia que tiene este para el consumidor y el grado de elasticidad de la misma. La elasticidad mide el grado en que reacciona la demanda del bien ante cambios de otros variables en este caso el ingreso. Al aumentarse el ingreso de los hogares la demanda de servicios habitacionales se incrementará menos que proporcional.

El problema de la demanda insatisfecha en los mercados no pasa por el deseo que tienen los consumidores para adquirir los bienes, sino por las posibilidades de

acceder a este bien sujetos a restricciones de índole económica como el nivel de ingreso del núcleo familiar, la pertenencia o no a los mercados laborales entre otras. Con respecto a esto el Estado a través de la política pública puede intervenir los mercados para mejorar el funcionamiento de este en dos vías. Reduciendo los precios de los bienes que aumentaría el excedente del consumidor y aumentando los medios de los consumidores (Valiño s.f.).

Figura No 1



En economías mixtas en donde existe una intervención del Estado en algunas actividades de mercado (usualmente ineficientes, o estratégicas) los instrumentos para mejorar los resultados de estos son: 1) la regulación por el lado de la oferta como: estándares mínimos de construcción, dotación de servicios complementarios por parte de los oferentes y la calidad de la vivienda entre otros. 2) Fijación de los precios de los insumos de construcción. Esto orientado a estabilizar los costos de los materiales de construcción. 3) Subsidios al consumo de vivienda. Estas son transferencias por parte del Estado a la familia de bajos ingresos para financiar la adquisición de los bienes o parte de ellos. El efecto de un subsidio es contrario al efecto que tienen los impuestos en los mercados, este ayuda a incrementar la demanda. 4) Regulación de las tasas de intereses para los préstamos hipotecarios. La forma usual para estabilizar las tasas de interés para los préstamos bancarios es a través de inyecciones de capital financiero a la

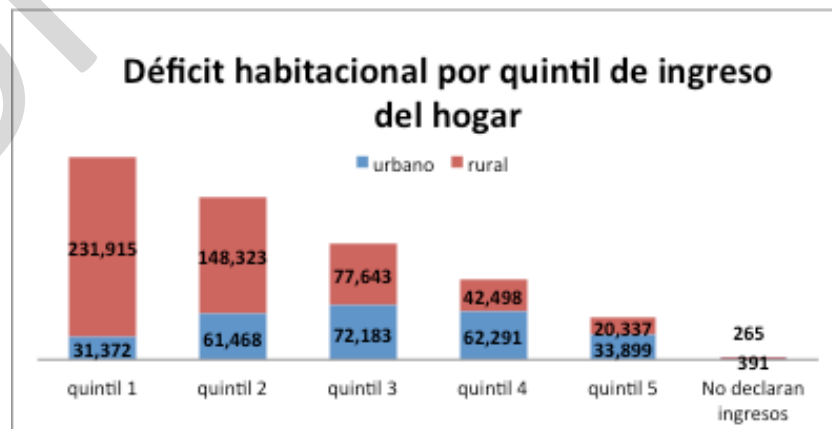
banca comercial. Ejemplo de esto son los fondos de préstamos hipotecarios de BANHPROVI para compra y mejoramiento de vivienda a la banca comercial y 5) reducción de gastos fiscales. Estas son medidas que ayudan a incrementar los ingresos reales a través de reducción de las tasas de impuestos a los demandantes de servicios de vivienda.

1.2 Ingreso per cápita y distribución de ingresos en Honduras

El PIB per cápita es usado para describir la situación de bienestar de una población. Para Honduras el Pib per cápita a nivel nacional es de L 2,579.00 mensual para el 2009. Al desagregarlo por estrato en la zona urbana este indicador es de L 3,617.00, representando 129% más que el promedio rural que es de L 1,578.00. Esto tiene implicaciones en las condiciones de habitabilidad y acceso a los mercados por parte de los hogares según el estrato de procedencia.

Según los datos de la Encuesta Permanente de Hogares de mayo de 2009 se observa una relación entre el ingreso y el déficit habitacional de los hogares. El 40% de hogares con quintil más bajo de ingresos (1 y 2) concentran el 60.4% del total de hogares en situación de déficit habitacional en el país. Al adicionar el tercer quintil de ingresos, éste acumula aproximadamente el 80%. Solo un 20% de los hogares con ingresos más altos tienen problemas habitacionales.

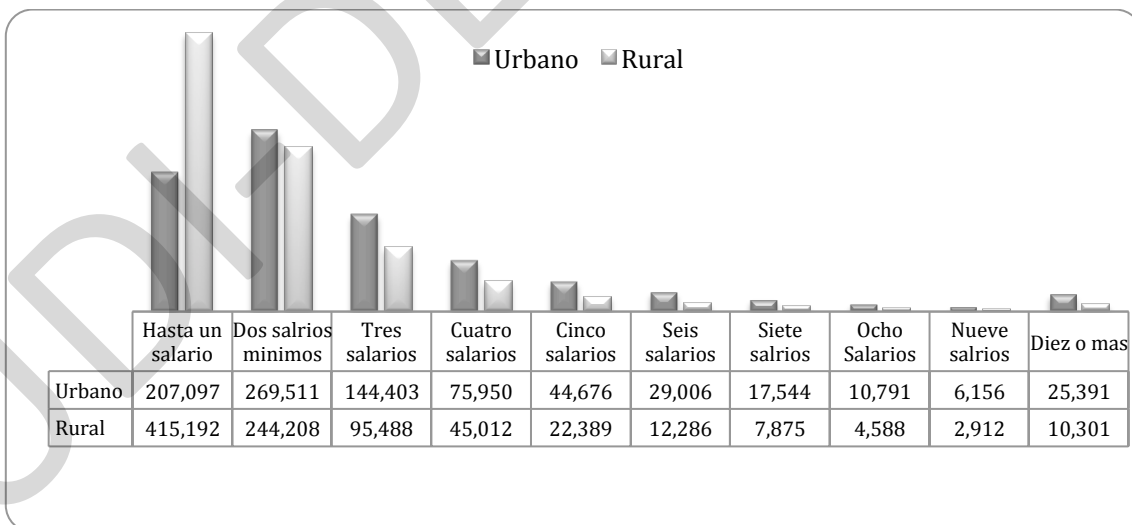
Gráfico No 5



En el estrato rural existe mayor precariedad habitacional. El 87.8% de estos se concentran en los primeros tres quintiles de ingresos más bajo del total que corresponde a esta área.

Al considerar el ingreso como uno de los determinantes del déficit habitacional este se relaciona de forma inversa. Esta tendencia es explicada porque los hogares con ingresos más altos usualmente tienden a acceder a los mercados relacionados (los financieros, mercados de capital) con menos restricciones que aquellos con ingresos bajos. Los mercados de intermediación financiera canalizan recursos de los ahorradores o empresas a aquellos agentes que necesitan financiar sus actividades, a cambio estos exigen garantías que respalden estos préstamos. Sin embargo hay que recordar que no todos los hogares son sujetos a créditos provocando exclusión en el mercado habitacional. Estos factores excluyentes se relacionados a los bajos ingresos familiares, acceso a mercados laborales formales por parte de los miembros del hogar y la tenencia legal del terreno que pueda servir como garantía bancaria para conseguir financiamiento.

Gráfico No 6: Distribución de hogares por estrato según número de salarios mínimos mensuales



Fuente: Calculos propios en base a datos del INE

Al observar la distribución de ingreso de los hogares hondureños medido por número de salarios mínimos este es totalmente inequitativo. El 67.2% de los hogares reciben entre uno y dos salarios mínimos que en términos absolutos representan 610,729 hogares para el 2009. Al compararlo entre estratos, el rural presenta las mayores deficiencias distributivas. Conforme el ingreso total del hogar aumenta (L 5,500.0 en la zona urbana y L 4,055.0 en la rural) el número de hogares en cada categoría va disminuyendo. Como ejemplo el 4.7% del total de estos, tienen ingresos iguales o superiores a nueve salarios mínimos.

1.3 Características socioeconómicas, ingreso y déficit

El déficit habitacional es uno de las manifestaciones de la pobreza. Según la metodología del cálculo de las necesidades insatisfechas, dos de los cuatro indicadores utilizados corresponden a la vivienda y los otros dos a las características sociodemográficas de los jefes de familia y estructura del hogar. El acceso a una vivienda que asegure las condiciones mínimas de habitabilidad es medido por: la calidad estructural de la misma y el grado de hacinamiento. Otro indicador es referido al acceso a los servicios sanitarios. Los sub indicadores que lo componen son: acceso a agua potable y un sistema de eliminación de excretas.

La pobreza también está relacionada a la capacidad económica que tengan los hogares. Las variables que explican están relacionadas son la edad del jefe de familia, nivel educativo, número de personas en el hogar y condición de actividad. A su vez esta se relaciona con la educación de los miembros del hogar que es un condicionante para la inserción en el mercado laboral. Según Feres (2001: 16) “la falta de educación representa una severa limitación para poder escapar de la pobreza” generando un círculo de perpetuidad de la misma.

Existe una relación directa entre los años de estudio de las personas y los ingresos laborales. Al aumentar, la probabilidad de que el ingreso se incremente será mayor.

Para Honduras en el 2009 el 32% de los jefes de familia no tenían ningún nivel educativo. De esta cantidad el 25% pertenecen al estrato urbano y el 75% viven en el estrato rural del país. Los que tienen primaria completa para este año representan el 55.8% del total jefes de hogares que en términos absolutos son más de novecientos mil. Solo el 23.2% de estos tienen una educación secundaria o universitaria completa.

Al analizar la relación existente entre el nivel educativo de los jefes de familia y el déficit habitacional se denota que el 90% se ubica en los estratos de menor nivel educativo (en promedio tienen 6 o menos años de estudio). Al relacionar estas variables con el sexo del jefe del hogar el 26.5% del total de hogares que viven en déficit tienen como jefe de hogar a una mujer y el 73.5% son hombres.

1.4 Oferta laboral y déficit habitacional

El mercado laboral está compuesto por la oferta y la demanda de servicios laborales. La demanda es la cantidad de horas que las empresas están dispuestas adquirir a diferente tasa salarial. La posición de esta será determinada por la variación en el volumen de producción de los bienes, productividad, número de empresas en la industria y precios de los otros factores productivos. La oferta es definida como las cantidades de horas que las personas están dispuestas a ofrecer a determinada tasa salarial. Los determinantes que ayudan a explicar son el nivel educativo y comportamiento demográfico en el país.

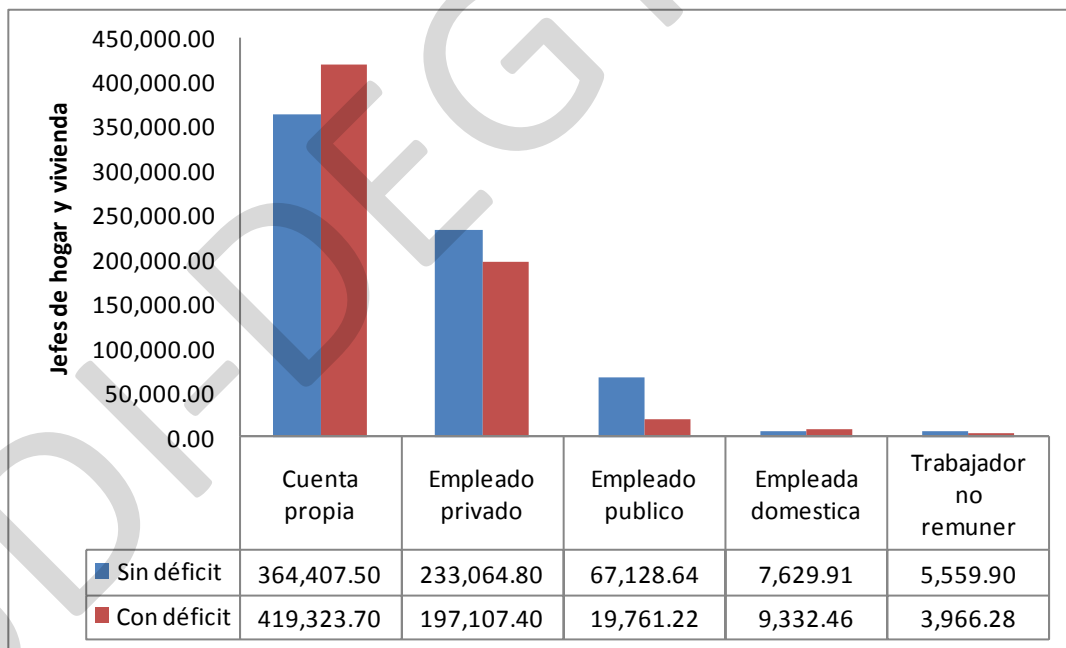
Existe una relación estrecha entre el ingreso del hogar, la oferta laboral y el déficit habitacional. Esta es explicada más por las características sociodemográficas del jefe de hogar que condicionan la inserción de este en el mercado de trabajo. A mayores años de estudio la probabilidad de tener mayores ingresos se incrementa y disminuye la probabilidad que el hogar este en déficit habitacional.

En el mercados laboral en Honduras la población en edad de trabajar (PET) para el 2009 fue de 6,090,320 representando el 76.9% del total de la población. La PET

está compuesta por personas que tienen 10 años o más, esta se divide en dos categorías la población económicamente activa y la población inactiva. La tasa de actividad para este año fue de 53.1%, compuesta por 3,1 millones de ocupados y 101,295 desempleados que representan el 3.1% de la población económicamente. Con respecto a la distribución de la PEA por sexo se tiene que el 64.5% son hombres y el 35.5% son mujeres. Al analizar detenidamente la condición actual de los jefes de hogar en el mercado laboral se observa que el 80.1% están ocupados, el 1.3% están desempleados y el 18.5% son inactivos. Cuando se compara la proporción hombres y mujeres jefes de hogar en sus respectivas categorías se observar que existe mas mujeres que permanecen inactivas con el 43,9% frente a un 7.2% de inactividad masculina.

Gráfico No 7

Jefes de hogar por ocupación principal



Fuente: Elaboración propia en base a datos INE

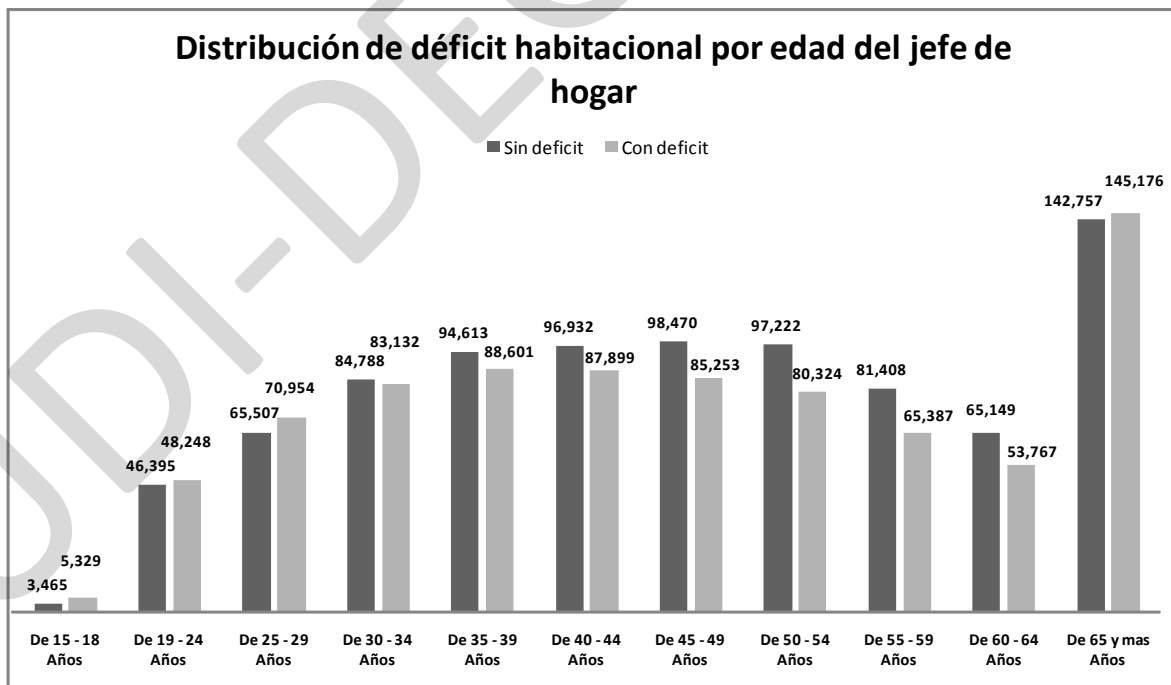
En el gráfico anterior se observa que la mayor porción de hogares que están en déficit la actividad principal del jefe de hogar es cuentapropista, esta representa el

64.6% de esta categoría. Esto ratifica de alguna forma que pertenecer o no al mercado informal tiene relación en el mercado habitacional. Los empleados del sector público y el sector privado son los que menos problemas de déficit presentan.

1.5 Edad y déficit habitacional

Una de las variables significativas en los estudios empíricos sobre demanda de vivienda, movilidad y tenencia es la edad. En un estudio sobre los determinantes del déficit habitacional, Nieva (s.f.) demuestra que existe una relación entre la edad del jefe de familia, la experiencia laboral, el déficit y la tenencia. A mayor edad su experiencia laboral tiende a incrementarse y por ende los ingresos de este son mayores. De forma inversa según Nieva a menor edad del jefe de hogar la probabilidad de estar en déficit aumenta. Si se aplica esta lógica a la tenencia esta relación se dará directamente.

Gráfico No 7



Para el 2009 según el INE la edad promedio del jefe de hogar fue de 47.7 años. El 25% de los jefes de hogar tienen una edad menor o igual a 36 años y el 25% ubicada en el último cuartil tienen una edad igual o mayor a 58 años. Al relacionar la edad del jefe de hogar y el déficit habitacional en Honduras para este año son 243, 672 hogares que están en esta situación. Al compararlo con el último cuartil de edad del jefe y el déficit este representa 16,778 casos menos que el primero. De los 814,070 casos que presentan problemas de déficit habitacional el 42.2% están entre el segundo y tercer cuartil.

Al observar el comportamiento de los hogares en cuanto a la situación de déficit o no y la edad de los jefes de hogar, el rango entre 30 a 64 años tiende a aumentar la proporción de hogares sin déficit. Sin embargo la porción de hogares en déficit es mayor entre las edades de 15 a 29 años y mayores de 64 años.

2. Tenencia de vivienda

Uno de los factores que da seguridad económica a los hogares es la tenencia o no de la vivienda en propiedad. Esto facilita en alguna medida el acceso a los mercados hipotecarios porque sirve como garantía de los financiamientos recibidos. En otros casos esta representa el mayor activo que poseen las empresas familiares.

En Honduras la tenencia de vivienda en propiedad es la siguiente: el 73.7% de los hogares poseen una vivienda en propiedad y el 26.3% están en otra situación en cuanto a la tenencia. El 69.6% de los hogares tienen vivienda completamente pagada, el restante 4.1% están como propietarios que la están pagando, recuperadas y legalizadas o recuperadas sin legalizar. Al desagregar los hogares según sexo el 31% de los hogares cuyos jefes de hogar son mujeres el 23% tienen una vivienda en propiedad y el 8% del total de hogares se ubican en otras categorías. Del 69% de hogares a nivel nacional cuya jefatura es un hombre el 51% son propietarios y el 18% se ubican en otras categorías. Al comparar los resultados entre la mismas categorías (hombre o mujer) la probabilidad de no

tenencia de la vivienda es mayor levemente en los hombres que en las mujeres. Esto se puede constatar en el modelo logístico sobre tenencia de la vivienda.

El mayor porcentaje de hogares se ubican en la zona rural representando el 51% a nivel nacional. Sin embargo al analizar la proporción de hogares que tienen vivienda en propiedad esta es mayor en los estratos rurales que en el urbano representando el 57% en contra del 43%. Si se analiza el comportamiento del estrato urbano el porcentaje de hogares que tienen vivienda en propiedad es de 82.3% contra 17.7%. En el estrato rural es del 62.3% frente a 37.7%.

3. Discusión de los resultados (Modelo biprobit)

Los datos estimados para el déficit habitacional por parte de los hogares corresponden a la Encuesta de Hogares y Propósitos Múltiples del Instituto Nacional de Estadística de mayo de 2009. En este se estimó un modelo biprobit para analizar las probabilidades de estar en déficit de acuerdo a la modalidad cuantitativo o cualitativo.

Cuadro No 15: Modelo Probit déficit total, cualitativo y cuantitativo en Honduras

Variables	Coeficiente					
	Def_total	Error	def_cuali	Error estándar	def_cuant	Error estándar
lnytothg	-0.42741	0.00126	-0.43075	0.00126	-0.13558	0.00283
Edad	-0.00740	0.00036	-0.00884	0.00036	-0.07105	0.00079
edad2	0.00005	0.00000	0.00006	0.00000	0.00049	0.00001
cony	0.11067	0.00311	0.11520	0.00311	-0.11632	0.00678
nivel2	-0.57762	0.00291	-0.58035	0.00292	-0.16783	0.00640
urbano	-0.28367	0.00229	-0.27689	0.00229	0.06547	0.00535
sexo_j	0.05968	0.00324	0.05518	0.00324	0.07144	0.00738
trabaja	0.24778	0.00308	0.25084	0.00308	0.08355	0.00777
_cons	3.85300	0.01233	3.90782	0.01235	1.08495	0.02581

Al observar los datos del cuadro anterior se puede constatar que las variables en este modelo son significativas tanto de forma conjunta como individual. Las

variables que afectan inversamente el modelo es el ingreso medido a través del logaritmo natural para reducir la variabilidad del mismo. Esto significa que al aumentar el ingreso la probabilidad del que el hogar este en déficit disminuirá. Esto se constante de forma individual. Sin embargo el impacto de un incremento en el ingreso es mayor en los hogares que padecen déficit cualitativo que el cuantitativo. Esto es explicado porque se necesita menos inversión para mejorar las condiciones de la vivienda en relación ha adquirir una nueva.

Al analizar de forma conjunta la edad y experiencia laboral, entre más edad tenga el jefe de familia la probabilidad de estar en déficit tiende a disminuir. El nivel educativo del jefe de familia logra incrementar la probabilidad de no estar en déficit. Esto se da porque al tener una mejor preparación los ingresos tienden a mejorar y los individuos usualmente participan en el mercado laboral formal que es uno de los requisitos para ser elegible en los mercados crediticios e hipotecarios.

La variable urbana indica si el hogar está ubicado en el estrato urbano o rural. La probabilidad de que un hogar este en déficit disminuye si el hogar esta ubicado en los estratos urbanos. Cuando se analiza de forma individual este hecho, el caso que el hogar viva en estratos urbanos incrementa la probabilidad de no encontrarse en déficit cualitativo pero aumenta la probabilidad de encontrarse en déficit cuantitativo. Esto se da porque en estos estratos existe más cobertura de servicios básicos que en las zonas rural. Entre los principales problemas habitacionales de las zonas rurales esta la baja cobertura en servicios básicos y poca asistencia del Gobierno. Esto se constata de alguna forma por medio de la orientación de la política sectorial que ha estado más preocupada por atender las ciudades que los hogares que se encuentran en la zona rural.

La variable que incrementan la probabilidad de estar en déficit es cónyuge. Esta se refiere a si el hogar está conformado por ambos padres o por uno solo. De forma conjunta el hecho de que el hogar este conformado por ambos aumenta la probabilidad total de estar en déficit habitacional. Sin embargo al analizarlas individualmente el efecto de esta variable en el déficit cualitativo y cuantitativo es

contraria. Es natural pensar que el déficit cuantitativo se reducirá cuando el hogar se conforme por ambos porque son sujetos a créditos. Hay que recordar que un hogar puede salir de déficit cuantitativo pero eso no implica que salga del cualitativo.

El que el jefe de familia sea hombre o mujer influye en la persistencia del déficit habitacional. Se observa un comportamiento atípico en esta variable. Se creería que la probabilidad de que un hogar este en déficit sea menor cuando el jefe de hogar sea hombre. Sin embargo los datos observados demuestran que el hecho de que el jefe de familia sea mujer tiende a reducir el déficit habitacional.

Cuadro No 16: Efectos Marginales modelo probit de déficit habitacional

variable	dy/dx	Std. Err.	z	P>z
lntyothg	-0.1701	0.0005	-338.1200	0.0000
Edad	-0.0029	-0.0001	20.5100	0.0000
edad2	0.0000	0.0000	13.7200	0.0000
cony*	0.0440	0.0012	35.6700	0.0000
nivel2*	-0.2220	0.0011	-211.8200	0.0000
urbano*	-0.1125	0.0009	-124.5900	0.0000
sexo_j*	0.0237	0.0013	18.4600	0.0000
trabaja*	0.0976	-0.0012	81.5900	0.0000

(*) dy/dx is for discrete change of dummy

CONCLUSIONES

1. Por largo tiempo se ha tenido problemas de déficit habitacional en Honduras. Pese a los esfuerzos de los distintos gobiernos reflejados a través de la creación de instituciones y políticas públicas sectoriales los efectos han sido casi imperceptibles. Esto se ha debido en gran medida a la falta de integración de los diferentes sectores involucrados que hacen de forma aislado su gestión para mejorar la condición de vida de la población. El poco liderazgo ejercido por el sector público son entre las causas principales del problema habitacional en Honduras.
2. Otro factor relacionado a este problema es el cambio de paradigma en la política pública. A partir de 1992 y con la implementación de las reformas estructurales que de alguna forma ya venían anteceditas en gran medida por los acuerdos con organismos internacionales y el gobierno americano en subsanar las finanzas del Estado en la década perdida, fueron un detonante que de alguna forma dejó acéfalo la institucionalidad sectorial para darle paso al mercado. El problema se agravó más para los estratos de bajos ingresos porque el Estado que en décadas pasadas había sido proveedor ahora solo es normador y dejó la actividad de asignar los recursos al sector privado a través del mercado. Uno de los inconvenientes en esta forma de distribución es que es excluyente ya que solo accede a los diferentes mercados aquellos estratos de mayor ingreso dejando una gran porción de la población sin opciones más que acomodar sus golpeadas finanzas para intentar satisfacer sus diferentes necesidades de servicios habitacionales.
3. Se ha considerado por mucho tiempo que el déficit solo está relacionado al número de casas que se deben construir. Esto se puede ver en las diferentes políticas sectoriales que estaban más orientadas a la construcción de nuevas viviendas que a la mejora de las existentes. El mayor problema de déficit habitacional en Honduras está relacionado más al déficit cualitativo. Esto se

da porque un hogar puede tener diferentes tipos de deficiencia, estructurales referidas a la calidad de los materiales, espaciales y de acceso a servicios básicos. Solucionarlo requiere de políticas más integrales, de sistema de información más eficientes que ayuden a identificar los tipos de deficiencia al que se enfrentan los hogares y de un fortalecimiento institucional a cargo del Estado como ente impulsador del desarrollo económico y social.

4. El déficit habitacional también está influenciado en gran medida por problemas estructurales estos se puede observar a través de los determinantes que explican la demanda, y que en cierta medida son factores que contribuyen a la exclusión social en este mercado. Factores como ingresos, nivel educativo, experiencia laboral, si el hogar está conformado por ambos cónyuges, si estos viven en la zona urbana o rural, si el jefe de familia es hombre o mujer son determinaste que explican este problema desde la óptica de la demanda. Por lo tanto, las políticas sectoriales deberían encaminarse a buscar mejoras significativas para reducir los obstáculos en los créditos hipotecarios, aumentar la capacidad de ingreso por medio de subsidios a adquisición y mejoras de viviendas focalizados.

BIBLIOGRAFIA

Amézquita, M. (2010). *Gestión de la Vivienda en Territorio Seguro Quetzaltenango*. Ciudad de Guatemala, Hábitat para la Humanidad.

Arriagada, C., Ed. (2003). *América Latina: Información y herramientas sociodemográficas para analizar y atender el déficit habitacional*. Santiago de Chile, Naciones Unidas.

Asociación Libertad y Democracia. (2008). *Hacia una Estrategia Nacional de Desarrollo Social Sostenible*. Tegucigalpa: Pronto Print, S de R.L.

BANHPROVI, B. H. (2009). *Informe de gestión Anual*. Tegucigalpa: BANHPROVI.

CEPAL, Ed. (2006). *Instrumentos financieros para mejorar el acceso a la vivienda de los sectores de menores ingresos en América Latina y El Caribe*. Montevideo.

CEPAL (2009). *Panorama Social en América Latina. Pobreza y desigualdad en el contexto de la crisis económica*. CEPAL. Santiago de Chile, CEPAL.

Cruz, E., Pinel, E., Navarro, M., Córdova, P. y Villatoro, C. (1983). *Estrategias para el desarrollo de la vivienda rural y su impacto en la economía del país*. Tesis de Grado. Tegucigalpa: UNAH.

CYTED, Programa Iberoamericano de Ciencia y Tecnología. (1999). *Hacia un diagnóstico de la vivienda popular en Iberoamérica*. Asunción Paraguay, Arte Nuevo.

Dirección General de Vivienda y Urbanismo. (2007). *Política Nacional de Vivienda en Honduras*. Tegucigalpa: SOPTRAVI.

Duncan, J. (2003). *Causas de la vivienda Inadecuada en América Latina y El Caribe.*, Hábitat.

Feres, J. y Mancero. X. (2001). *El método de las necesidades básicas insatisfechas (NBI) y su aplicación en América Latina*. Santiago de Chile, CEPAL.

Gacitúa, E., y Carlos Sojo, Ed. (2000). *Exclusión Social y reducción de la pobreza en América Latina y el Caribe*. San José, Costa Rica, Banco Mundial.

Gonzales, G. (2002). *El crédito hipotecario para los hogares de menores ingresos en América Latina*. Santiago de Chile, Naciones Unidas.

Gujarati, D. (2004). *Econometría*. México, Mc Graw –Hill.

Hábitat (2008). Información clave sobre la situación actual de la vivienda social en Nicaragua. Managua, Hábitat para la Humanidad.

Hernández, A. (2005a). *Política Económica y Desarrollo. El Caso de Honduras*. Tegucigalpa: Editorial Prografip.

Hernández, A. (2005b). Fuentes teóricas de las políticas económicas. Tegucigalpa, Editorial Universitaria.

INE, I. N. d. E. (2007). *Déficit Habitacional, Informe preliminar*. Tegucigalpa, Instituto Nacional de Estadística.

Narváez, E., Velásquez, B., Guerra, V., Umanzor, F. y Lagos E. (1983). *Las Instituciones Estatales en la Resolución del Problema Habitacional de Honduras. Un Enfoque Financiero*. Tesis de grado. Tegucigalpa: UNAH.

Parkin, M. G. (2006). Microeconomía. México, Pearson.

Perona, N., Crucella, Carlos y Graciela Robin (s.f.). *Vulnerabilidad y Exclusión Social. Una Propuesta metodológica para el estudio de las condiciones de vida de los hogares*.

PNUD, P. d. I. N. U. p. e. D. (2010). *Curso de Debates Actuales en Desarrollo Humano*. Cuatro principios como Guía, 3 modulo. Bogotá.

Quintanilla, L. (2010). Vivienda en C.A. déficit habitacional supera los 4.8 millones. La Prensa. San Salvador.

Rojas , N. y Gonzales G. (s.f). *Deeterminantes del déficit habitacional en Cali*. Cali.

Sanchis, N. (2009). *La Ciudad Sostenible: Los retos de la pobreza urbana. Lecciones y enseñanzas concretas para la lucha contra la pobreza de diez años de proyectos de cooperación en el Valle de Amateca (Honduras)*. Madrid: Cesal, II Congreso de Desarrollo Humano.

Sorto, F. (2004). *La situación del déficit habitacional en El Salvador*. San Salvador, Programa MECOVI.

Sottoli, S. (2002). *"La política social en América Latina, diez dimensiones para el análisis y el diseño de políticas."* Red de revistas Científicas de América Latina y El Caribe Ciencias Sociales y Humanidades: 43-63.

Stiglitz, J. E. (1986). *La Economía del Sector Público*. Barcelona, Antoni Bosch Editor.

Szalachman, R. (2000). *Perfil del déficit y política de vivienda de interés social: Situación de algunos países en la región en los noventa*. CEPAL. Santiago de Chile, ECLAC.

Szalachman, R. (2008). *La evolución del déficit de vivienda en Costa Rica y sus consecuencias para la política habitacional*. Santiago de Chile: CEPAL

Torres, J. (2007). *Las condiciones habitacionales de los hogares y su relación con la pobreza*. Bogotá, Xpress Estudio Gráfico y Digital Ltda. Vivienda y pobreza

Unión Interamericana para la Vivienda. (1994). *América Latina: Organización Institucional y Reformas en el Sector Vivienda*. Lima: Naciones Unidas

Valiño, L. d. (s.f.). *Política de Vivienda: Aspectos teóricos y características en Europa y España*.

Zavala, E. (1970). *El Instituto de la Vivienda, Una Institución Autofinanciable*. Tesis de Grado. Tegucigalpa: UNAH

Ziccardi , A. (2008). "Pobreza y exclusión social en las ciudades del siglo XXI." Biblioteca virtual Clacso.

Sitios Web consultados

www.banhprovi.org

www.congreso.gob.hn

www.cnbs.gov.hn

www.fundevi.hn

www.ine.gob.hn

www.rap.hn

celade.cepal.org

UDI-DEGT-UNAH

ANEXOS

UDI-DEGT-UNAH

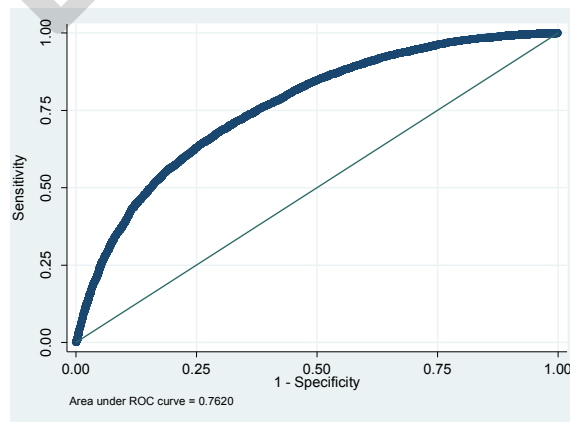
Anexo 1: Diagnostico del Modelo Probit

Measures of Fit for probit of def_total

(Efron's R2, Count R2, and Adj Count R2 not calculated if iweight used)			
Log-Lik Intercept Only: D(1688095):	-1.17E+06 1962519.77	Log-Lik Full Model: LR(8): Prob > LR:	-981259.89 375464.26 0.00
McFadden's R2:	0.161	McFadden's Adj R2:	0.16
Maximum Likelihood R2:	1	Cragg & Uhler's R2:	1.00
McKelvey and Zavoina's R2:	0.307	Efron's R2:	.
Variance of y*:	1.442	Variance of error:	1.00
Count R2:		Adj Count R2:	
AIC:	1.163	AIC*n:	1962537.77
BIC:	-2.22E+07	BIC':	-375349.55

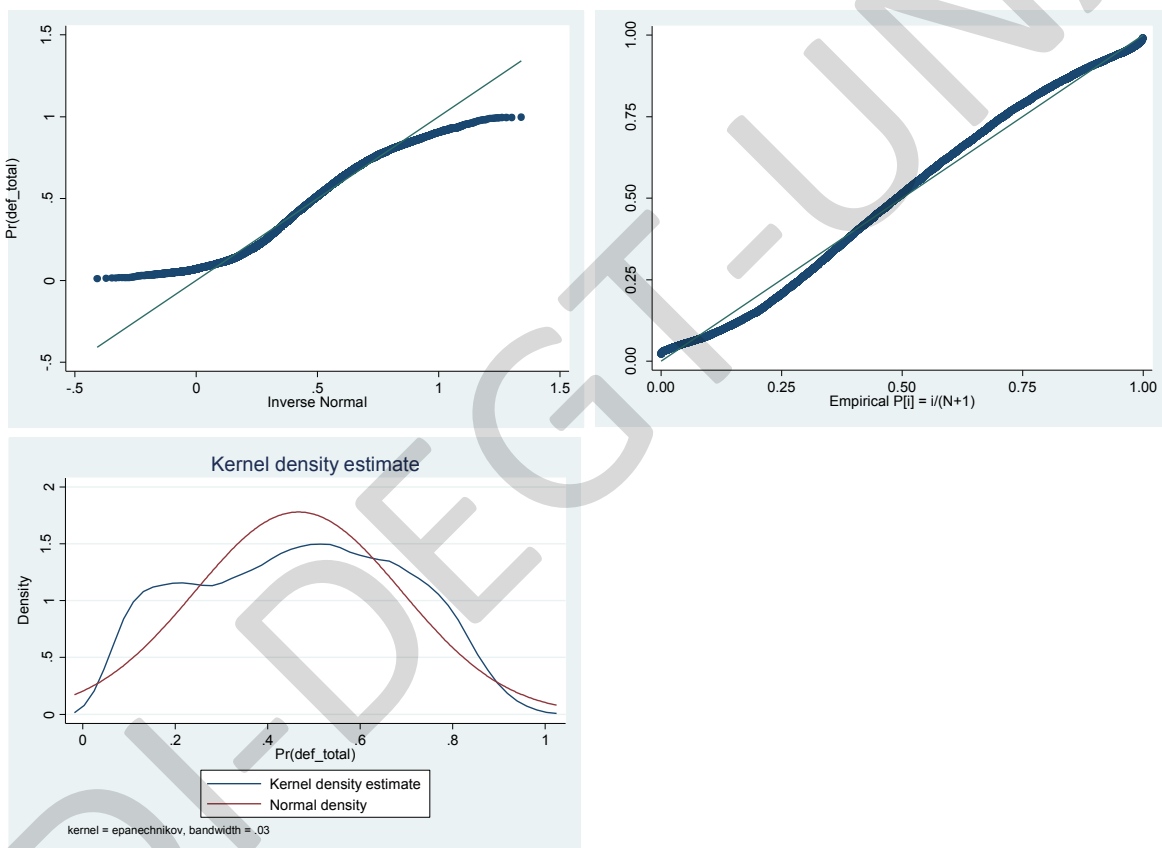
En los modelos de elección discreta una de las medidas del bondad de ajuste es el pseudo-R² o coeficiente de Mcfadden. Este muestra si el modelo es o no significativa conjuntamente. En el caso del déficit habitacional este coeficiente no es tan alto sin embargo es aceptable. Se puede mejorar la bondad de ajuste en este modelo desagregando las variables expuestas en más categorías, esto ayudaría a incrementar este valor.

Grafico No: Curva de sencibilidad versus especificidad



La curva de receiver operating characteristic (ROC) muestra gráficamente el poder predictivo del modelo. Cuando el área bajo la curva es menor o igual a 0.5 significa que este modelo no ha predicho correctamente. En este caso el modelo del déficit habitacional tiene una especificación de 0.76 mostrando que el número de casos predichos de forma positiva en esta proporción.

Otras pruebas son las relacionadas a la distribución de normalidad de los errores. En el caso del déficit habitacional se tienen las siguientes pruebas



Anexo 2:

Modelo biprobit déficit cualitativo y cualitativo

	Coef.	Std. Err.	z	P>z	[95% Conf. Interval]	
def_cuali						
lnytothg	-0.43075	0.00126	-340.89000	0.00000	-0.43323	-0.42827
Edad	-0.00884	0.00036	-24.45000	0.00000	-0.00955	-0.00813
edad2	0.00006	0.00000	17.38000	0.00000	0.00005	0.00007
cony	0.11520	0.00311	37.04000	0.00000	0.10911	0.12130
sexo_j	0.05518	0.00324	17.05000	0.00000	0.04883	0.06152
nivel2	-0.58035	0.00292	-199.03000	0.00000	-0.58606	-0.57463
urbano	-0.27689	0.00229	-120.71000	0.00000	-0.28139	-0.27239
trabaja	0.25080	0.00308	81.30000	0.00000	0.24476	0.25685
_cons	3.90782	0.01235	316.31000	0.00000	3.88360	3.93203
def_cuanti						
lnytothg	-0.13558	0.00283	-47.93000	0.00000	-0.14112	-0.13003
Edad	-0.07105	0.00079	-90.05000	0.00000	-0.07260	-0.06951
edad2	0.00049	0.00001	57.20000	0.00000	0.00047	0.00050
cony	-0.11632	0.00678	-17.15000	0.00000	-0.12961	-0.10302
sexo_j	0.07144	0.00738	9.68000	0.00000	0.05698	0.08591
nivel2	-0.16783	0.00640	-26.20000	0.00000	-0.18038	-0.15528
urbano	0.06547	0.00535	12.24000	0.00000	0.05498	0.07595
trabaja	0.08355	0.00777	10.75000	0.00000	0.06832	0.09878
_cons	1.08495	0.02581	42.04000	0.00000	1.03436	1.13553

/athrho	0.5987053	0.0040314	148.51	0	0.5908038	0.6066068
rho	0.5361277	0.0028727			0.5304735	0.5417341

Likelihood-ratio test of rho=0: $\chi^2(1) = 27135.1$ Prob > $\chi^2 = 0.0000$

El valor de rho muestra cuanta relación existe entre las variables independientes y las dependientes. Este es una prueba no paramétrica específicamente cuando se usa variables cualitativas. En este caso el coeficiente es de 148.51 y su grado de significancia es de 0.00.

Anexo 3: Cuadros y gráficos estadísticos

Total de Hogares hacinados en Honduras del 2001-2010

Total hogares y hogares con hacinamiento por estrato.

Categorías	Total Hogares	Hacinamiento		Total Hogares				Hogares con Hacinamiento			
		No.	%/	Personas por Hogar	Piezas	Piezas para Dormir	Personas por Habitación	Personas por Hogar	Piezas	Piezas para Dormir	Personas por Habitación
Año 2010											
Total	1737,262	155,941	9.0	4.6	3.7	1.9	1.6	6.8	1.5	1.1	4.9
Urbano	850,990	63,462	7.5	4.3	3.9	2.0	1.5	5.8	1.3	1.1	4.8
Rural	886,271	92,479	10.4	4.9	3.4	1.7	1.8	7.5	1.7	1.2	4.9
Año 2009											
Total	1690,775	175,894	10.4	4.7	3.5	1.8	1.7	6.8	1.5	1.1	4.9
Urbano	830,525	71,488	8.6	4.3	3.7	1.9	1.6	5.8	1.3	1.1	4.9
Rural	860,250	104,406	12.1	5.0	3.3	1.7	1.9	7.5	1.7	1.2	5.0
Año 2008											
Total	1656,746	167,832	10.1	4.6	3.6	1.8	1.7	6.9	1.5	1.1	4.9
Urbano	820,302	68,456	8.3	4.3	3.8	1.9	1.5	5.9	1.3	1.1	4.9
Rural	836,444	99,376	11.9	5.0	3.3	1.7	1.9	7.5	1.7	1.2	4.9
Año 2007											
Total	1614,906	183,350	11.4	4.7	3.5	1.8	1.8	6.6	1.5	1.1	4.9
Urbano	794,404	73,401	9.2	4.3	3.7	1.9	1.6	5.7	1.3	1.1	4.8
Rural	820,503	109,949	13.4	5.0	3.2	1.6	2.0	7.3	1.7	1.1	5.0
Año 2006											
Total	1542,069	199,252	12.9	4.8	3.4	1.8	1.9	6.8	1.5	1.1	4.9
Urbano	752,036	78,396	10.4	4.5	3.7	1.9	1.7	6.0	1.3	1.1	4.9
Rural	790,034	120,856	15.3	5.1	3.1	1.6	2.1	7.2	1.6	1.1	5.0
Año 2005											
Total	1483,151	213,259	14.4	4.8	3.3	1.7	1.9	6.8	1.5	1.1	4.9
Total Urbano	732,639	76,886	10.5	4.5	3.6	1.9	1.7	6.1	1.3	1.1	4.9
Rural	750,512	136,373	18.2	5.2	3.0	1.6	2.2	7.3	1.6	1.2	4.9
Año 2004											
Total	1396,884	233,052	16.7	5.0	3.3	1.8	2.1	7.0	1.5	1.1	5.1
Urbano	679,966	84,175	12.4	4.7	3.6	2.0	1.8	6.2	1.4	1.2	4.9
Rural	716,918	148,877	20.8	5.3	3.0	1.7	2.4	7.4	1.6	1.1	5.2
Año 2003											
Total	1357,424	244,328	18.0	5.0	3.3	1.8	2.2	6.9	1.5	1.2	5.1
Urbano	663,881	87,880	13.2	4.6	3.7	2.1	1.8	6.1	1.4	1.2	5.1
Rural	693,542	156,448	22.6	5.3	2.9	1.6	2.5	7.3	1.6	1.2	5.2
Año 2002											
Total (/2)	1324,868	242,609	18.3	5.0	3.2	1.8	2.2	6.9	1.5	1.1	5.1
Urbano	653,049	87,109	13.3	4.7	3.6	2.0	1.9	6.0	1.3	1.1	5.0
Rural	671,819	155,500	23.1	5.3	2.9	1.6	2.5	7.3	1.6	1.1	5.1
Año 2001											
Total (/2)	1258,299	192,852	15.3	5.0	3.5	1.9	2.0	7.0	1.5	1.1	5.0
Urbano	630,735	73,914	11.7	4.7	3.8	2.1	1.7	6.3	1.3	1.1	5.0
Rural	627,564	118,938	19.0	5.4	3.1	1.6	2.2	7.5	1.6	1.1	5.0

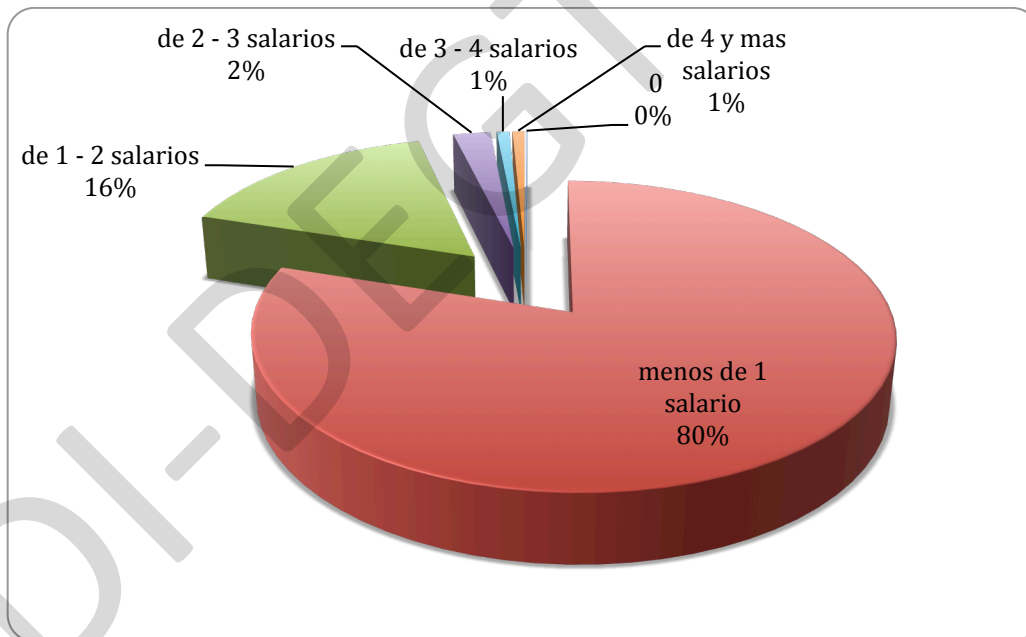
Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Número de salarios mínimos y deficit habitacional en Honduras

Salarios mínimos	frecuencia	Porcentaje	Acumulado
0	441	0.1	0.1
de menos de 1 salario	507,718	79.9	80.0
de 1 - 2 salarios	103,011	16.2	96.2
de 2 - 3 salarios	14,485	2.3	98.5
de 3 - 4 salarios	4,926	0.8	99.3
de 4 y mas salarios	4,663	0.7	100.0
Total	635,245	100.0	

Fuente: Cálculos propios en base a datos del INE

Gráfico sobre la distribución del déficit por habitacional y número de salarios mínimos 2009



Gasto Público Social por Habitante

País	Años										Tasa de crecimiento interanual
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	
Costa Rica	504	467	488	543	583	549	591	620	651	650	2.87
Honduras	81	79	81	88	70	74	75	75	75	92	1.42
El Salvador*	53	102	106	116	140	165	185	23.2
Guatemala	50	47	55	69	64	63	63	76	96	104	8.48
Nicaragua	48	42	41	42	47	46	45	45	43	70	4.28
Panamá	204	254	304	329	286	288	312	317	412	341	5.87
Promedio	335	351	375	381	393	395	396	422	438	447	3.25
	Tasa de crecimiento										
Costa Rica		-7.3	4.5	11.3	7.4	-5.8	7.7	4.9	5.0	-0.2	
Honduras		-2.5	2.5	8.6	20.5	5.7	1.4	0.0	0.0	22.7	
El Salvador					92.5	3.9	9.4	20.7	17.9	12.1	
Guatemala		-6.0	17.0	25.5	-7.2	-1.6	0.0	20.6	26.3	8.3	
Nicaragua		12.5	-2.4	2.4	11.9	-2.1	-2.2	0.0	-4.4	62.8	
Panamá		24.5	19.7	8.2	13.1	0.7	8.3	1.6	30.0	17.2	
		4.8	6.9	1.6	3.2	0.5	0.3	6.5	3.8	2.0	

Fuente: CEPAL: Comisión Económica para América Latina y el Caribe: División de Desarrollo Social. Base de datos sobre gasto social.

Fecha revisada de consulta 28 de abril de 2010

* En el caso de El Salvador se estimó su tasa de crecimiento en base a la disponibilidad de los datos

En década del 90 cuando empezaron las diferentes reformas estructurales se puede observar que Honduras tuvo la tasa más baja de inversión en el sector habitacional por habitante.