

Policy Brief

Financiamiento de la vivienda en América Latina y el Caribe con enfoque de género

1. Definición, descripción de la temática

En América Latina y el Caribe (ALC) las dificultades de acceso al financiamiento de vivienda son exacerbadas por las brechas de género: las mujeres tienen menores posibilidades de adquirir propiedad y vivienda de calidad debido a prácticas socioeconómicas y culturales, así como a la ausencia o el bajo impacto de políticas con enfoque de género (Olloqui, Andrade y Herrera, 2015). A manera de ejemplo, a nivel mundial solo el 58% de las mujeres tiene una cuenta en una institución financiera formal, en comparación con el 65% de los hombres; mientras que en la región de ALC, según el Banco Mundial, sólo el 49% de las mujeres tiene una cuenta bancaria.

Algunas cifras relevantes de los países de la región en financiamiento y acceso a ayudas sociales en vivienda:

- **México:** del 2010 al 2019, de las cerca de 13 millones de acciones de vivienda realizadas durante este periodo a nivel nacional, el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) de la Comisión Nacional de Vivienda reporta que el 29% fue dirigida a una mujer y un 44% a un hombre, siendo el 27% restante de las acciones restantes no se encuentran desagregadas por género (Vicente, 2020).
- **Chile:** en el periodo 2011-2018 el 72% de quienes recibieron soluciones habitacionales con apoyo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo fueron mujeres (equivalente a 1.796.824 personas) (MINVU, 2020). Entre 2002 y 2014 el número de cuentas de ahorro de vivienda para mujeres aumentaron a una tasa media anual del 8 por ciento (en comparación con el 2 por ciento para los hombres). Para 2014 el 62 por ciento de los propietarios de cuentas de vivienda eran mujeres, aun cuando la jefatura femenina de hogares se ubicaba en un 31%, con información de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.
- **El Salvador:** durante el 2019 el 53.3% de los créditos hipotecarios otorgados fueron destinados a mujeres. Se facilitó el acceso al crédito hipotecario a las mujeres con ingresos menores a 1000 dólares, se redujeron las tasas de interés en las líneas de vivienda nueva, vivienda usada y activos extraordinarios.
- **Colombia:** de acuerdo con el Reporte de Banca de las Oportunidades (2019) se evidencia una brecha de acceso al financiamiento de más de cinco puntos a favor de los hombres. El Indicador de Acceso (porcentaje de adultos con productos financieros sobre el total de la población adulta) de ellos fue de 85%, mientras que el de las mujeres se ubicó en 79,7%. Respecto al crédito, los hombres también superan a las mujeres: el 49% de los adultos tenían vigente un producto de crédito y en las mujeres adultas este porcentaje fue 44%. Resultado consistente en 29 de los 32 departamentos. El indicador de acceso a crédito de vivienda es

del 3% para mujeres y 3,5% para hombres. A pesar de que las mujeres tuvieron un indicador de acceso al crédito y montos desembolsados menores que los hombres, se caracterizan por tener un mejor comportamiento crediticio. Al analizar la mora por grupos etarios, las mujeres presentaron una menor tasa de mora a 30 días que los hombres, excepto el grupo entre 26 y 30 años. En particular, la brecha se acentuó entre los 36 y 65 años, cuando, en promedio, la población alcanza su mayor ingreso (MVCT, 2020).

- **Ecuador:** en 2019 las mujeres fueron minoría en el acceso a créditos. De los 580.730 sujetos de crédito, el 55,3% fueron hombres y el 44,7% mujeres, quienes recibieron solo el 40,7% del monto total otorgado. En el mismo año, de las 259.853 mujeres sujetos de créditos, solamente 2.783 mujeres -equivalentes al 1,1%- obtuvieron créditos de vivienda en el SFPS (SEPS, 2020).

2. Programas, estrategias y políticas: panorama regional

- **Bolivia:** la institución financiera de desarrollo social Pro Mujer [accederá al Fondo de Garantía para el Crédito de Vivienda Social y Solidaria \(FOGAVISS\)](#), que le permitirá diseñar créditos de vivienda de interés social enfocados a mujeres de escasos recursos. La fundación es la primera institución en suscribir este tipo acuerdo con el Estado.
- **Colombia:** BID Invest, miembro del Grupo BID, ha realizado la estructuración y suscripción de una emisión de Bonos Sociales con enfoque de género, emitidos por Banco Davivienda. La transacción, por un monto de US \$100 millones, tiene un plazo de 7 años. Los recursos provenientes de la colocación de los bonos, adquiridos en su totalidad por BID Invest, se utilizarán exclusivamente por el emisor para financiar el crecimiento de la cartera de las PYME lideradas por mujeres (PYME Mujer), así como la compra de vivienda de interés social por parte de mujeres en Colombia (MVCT, 2020). El Banco posee una estrategia denominada Estrategia Mujer, mediante la cual busca cerrar las brechas entre hombres y mujeres, ayudando a ellas a construir su patrimonio y el crecimiento de sus empresas. Dentro de esta estrategia, brindan no solo financiación a las mujeres (financiación que se oferta de acuerdo al momento de vida de la mujer) sino también acompañamiento para ella y su familia (por ejemplo: conectividad Wifi, educación financiera, entre otros).
- **Costa Rica:** “Crece Mujer” es una [línea de crédito del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo de Costa Rica](#) dirigida a mujeres sin distinción de su estado civil, quienes podrán seleccionar el lugar donde deseen vivir, sean asalariadas o bien cuenten con su negocio propio y podrán obtener este crédito por sí mismas, sin necesidad de un fiador. Este financiamiento exclusivo para mujeres costarricenses o residentes tiene un plazo de cancelación de 20 años, con la posibilidad de cancelar anticipadamente o efectuar pagos extraordinarios sin penalización, después de los primeros 5 años.
- **Ecuador:** existen esfuerzos gubernamentales para disminuir el déficit de vivienda implementando tasas preferenciales y criterios de priorización de mujeres jefas de hogar y de familias con miembros con discapacidad. Por ejemplo, concesión de créditos de vivienda a mujeres jefas de hogares de bajos ingresos, por parte de cooperativas

como FONVIDA y CACMU, que han desarrollado metodologías que incorporan el enfoque de género en inclusión financiera. (MIDUVI, 2019b).

- **El Salvador:** el programa [Casa Mujer del Fondo Social para la Vivienda y Gobierno](#) tiene por objetivo brindar una solución habitacional a mujeres solteras, jefas de hogar, madres solteras, viudas o divorciadas con hijos. Ofrece bajas tasas de interés, financiamiento de gastos de escrituración y registrales, entre otros.
- **México:** MeXCo es una start-up que [distribuye tecnología financiera a la base de la pirámide](#) a través de un modelo innovador que emplea a mujeres de más de 40 años. Para ello, un grupo de mujeres de MeXCo (quienes reciben el nombre de Noahuis), se acercan a las mujeres mexicanas para brindarles conocimientos sobre las herramientas digitales. De esta forma, con un trato cercano, humano y de confianza, logran incluir a las mujeres en el sistema de la Fintech.
- **Nicaragua:** la Organización Pro Mujer [a través de la campaña “Mi Casa Linda, un Sueño Alcanzado”](#), apoya el financiamiento de expansiones de vivienda para aliviar el hacinamiento la construcción de una casa totalmente nueva, mediante un préstamo complementario vinculado a un préstamo de negocios principal generador de ingresos. Complementa con otros servicios no financieros, que incluyen negocios y capacitaciones de empoderamiento, educación preventiva de la salud y la atención primaria de salud de alta calidad a bajo costo.
- **Panamá:** en el 2020 el IFC del Banco Mundial, a través de Global Bank, otorgó un [préstamo de \\$ 70 millones de dólares centrado en viviendas para mujeres](#). El objetivo es aumentar la cartera hipotecaria de Global Bank para mujeres, especialmente en hogares de ingresos bajos a medianos encabezados por mujeres.
- **Perú:** el Crédito Mujer de Mi Banco [está dirigido a mujeres dependientes e independientes](#) que deseen financiamiento hasta por 12 meses para capital de trabajo, activo fijo, vivienda y consumo personal.

3. Otras experiencias o alternativas de política

- **India:** para mejorar el flujo de financiación formal de la vivienda para las mujeres en las zonas urbanas, el Banco Nacional de la Vivienda puso en marcha un plan de refinanciamiento especial para mujeres en las instituciones de crédito minorista. El programa brinda asistencia de refinanciamiento a instituciones crediticias primarias a tasas favorables en las que el prestatario principal es una mujer y la propiedad es exclusiva o conjunta de mujeres (IFC, 2020).
- La iniciativa Pradhan Mantri Awas Yojana (PMAY) combina la provisión de vivienda con el objetivo de empoderamiento femenino. El subsidio de hasta 6.5 puntos porcentuales de tasa de interés para los hogares de menores ingresos requiere la inclusión de al menos una mujer en la firma del título de propiedad, que puede ser la mujer cabeza de familia o

cualquier pariente del hombre cabeza de familia. Este programa ha logrado atraer a mujeres como co-solicitantes de préstamos para vivienda (IFC, 2020).

- **Sri Lanka:** el Banco de Mujeres, aliado de ONU-HABITAT, aprovechó la existencia de grupos de autoayuda de mujeres en los asentamientos precarios de Colombo para establecer sistemas bancarios comunitarios para mujeres de bajos ingresos en 1986. En 2010, el Banco tenía más de 70.000 depositantes y una cartera de ahorros de 12 millones de dólares (BID, 2014).

4. Recomendaciones técnicas producto de la metodología de Vi-Lab

A continuación, se presentan las conclusiones del taller estratégico realizado el pasado 22 de abril de 2021, que contó con la participación de representantes del sector público, privado, entidades multilaterales y organizaciones sociales de América Latina y el Caribe. Durante el taller se profundizaron en las posibles respuestas, instrumentos o esquemas de colaboración para el cierre de brechas de género en el financiamiento de vivienda. Los grupos participantes elaboraron recomendaciones a partir de las siguientes preguntas:

- ¿Qué soluciones, desde la política pública, pueden contribuir a cerrar la brecha de género en el financiamiento de vivienda?
- ¿Qué acciones de coordinación público-privada y social pueden detonar el cierre de brechas de género en el financiamiento de vivienda?

Las recomendaciones para el cierre de brechas de equidad de género en el financiamiento de vivienda versaron sobre tres ejes: la necesidad de considerar los factores estructurales que explican las brechas de género, los instrumentos para ampliar la asequibilidad de los productos financieros en el acceso a vivienda, y los procesos de articulación entre la banca multilateral, el sector bancario y el gobierno. A partir de esta conceptualización se realizaron las siguientes recomendaciones:

1. Los participantes coincidieron en señalar que los factores que explican las brechas de género en el acceso al financiamiento de vivienda se encuentran en condicionantes estructurales, económicos y sociales. En particular, en las brechas salariales entre hombres y mujeres, el acceso desigual al mercado laboral y la mayor informalidad del empleo femenino.
2. La incidencia de estos factores estructurales sobre el acceso al financiamiento de vivienda para las mujeres debe ser estudiado según las condiciones de cada país, especialmente para el ejercicio de formulación de políticas públicas. A nivel metodológico se resalta el estudio *“Her Home - Housing Finance for Women”* (2020) del IFC, que realizó la identificación de estas brechas para Colombia, Kenia e India. Un elemento relevante es el establecimiento de mecanismos de recolección de información

- sectorial que reconozcan las diferencias por género, como condición para el diseño de políticas.
3. Las experiencias regionales muestran una gran diversidad de instrumentos que pueden establecerse con el objetivo del cierre de brechas de género en el acceso al financiamiento de vivienda. Estos incluyen subsidios con un enfoque diferencial para las mujeres (bien sea a la adquisición, el mejoramiento o la vivienda en renta), la definición de cuotas o porcentajes mínimos para mujeres en los programas de acceso a vivienda, condiciones preferenciales en tasas de interés, la constitución de fondos de garantía o la bursatilización de hipotecas que permitan el fondeo de créditos hipotecarios adquiridos por mujeres.
 4. Los participantes señalaron la necesidad de agregar criterios de selección en los instrumentos que permitan identificar los grupos de mayor vulnerabilidad, con el objetivo de focalizar con precisión los apoyos.
 5. La firma del título de propiedad por parte de la mujer (por si sola y/o en conjunción con su pareja) se resalta como un elemento importante para empoderar el rol femenino en la tenencia de la vivienda. La experiencia de países como India muestra el efecto positivo que tiene esta práctica, especialmente ante entornos culturales adversos.
 6. Otro elemento resaltado es la necesidad de prevenir sesgos contra la mujer en los operadores del sector (desde los promotores inmobiliarios, los funcionarios de las instituciones de vivienda, el sector bancario, entre otros) para enfrentar las barreras culturales que sostienen las brechas existentes.
 7. Desde la perspectiva del sector privado y en particular de la banca, ejemplos como los de Davivienda en Colombia muestran la posibilidad de establecer diferenciaciones en los productos crediticios que favorezcan la reducción de brechas de género. Los participantes del taller estratégico resaltaron la importancia de los modelos de valoración del riesgo crediticio como elemento fundamental en las posibilidades de acceso al financiamiento, y por este motivo llamaron a la reflexión sobre la forma cómo la discusión sobre las brechas de género puede ser introducida en la calibración de estos modelos. Mencionaron también la importancia de la educación financiera con enfoque de género, como soporte para la expansión del financiamiento de vivienda para las mujeres.
 8. Por último, se llamó la atención sobre el rol que puede tener la banca multilateral en motivar a los sectores públicos y privados de la región a establecer las políticas que disminuyan las brechas. La emisión de bonos sociales con enfoque de género son una contribución relevante en la reducción de las desigualdades entre hombres y mujeres en el acceso al financiamiento para vivienda.

A continuación, a manera de resumen, se abordan las principales recomendaciones de la metodología Vi-Lab en cada una de las etapas del ciclo de financiamiento de vivienda para las mujeres. Cabe reiterar que el mejoramiento de los indicadores del enfoque de género en las políticas de vivienda depende en buena medida de factores estructurales del mercado laboral, en especial la brecha salarial, los niveles de participación y de informalidad del trabajo femenino en la economía. No obstante, desde la política pública habitacional y el trabajo coordinado público - privado se pueden realizar sinergias que favorezcan el financiamiento de vivienda para las mujeres en la región.

Cuadro. Balance de las acciones de atención a las necesidades habitacionales antes, durante y después de emergencias

Condiciones estructurales que inciden en las brechas de género en el financiamiento de vivienda

- Medición de brechas de género en el mercado laboral y su relación con la bancarización y el acceso a crédito, reconociendo condiciones locales
- Definición de mecanismos de recolección de información sectorial en el sector vivienda con enfoque de género

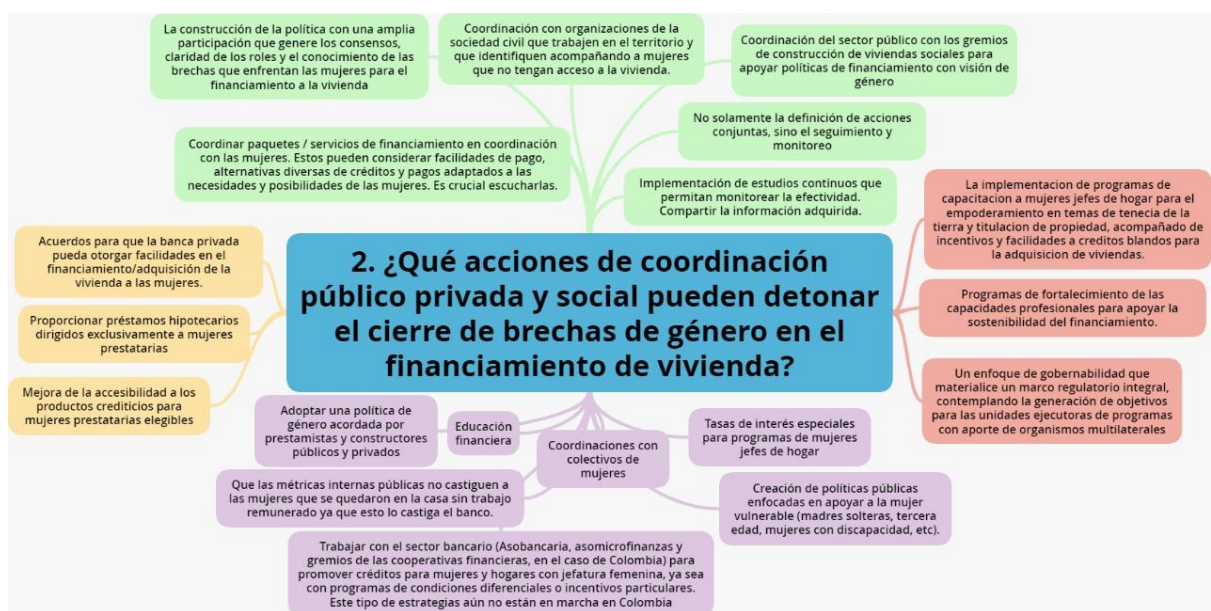
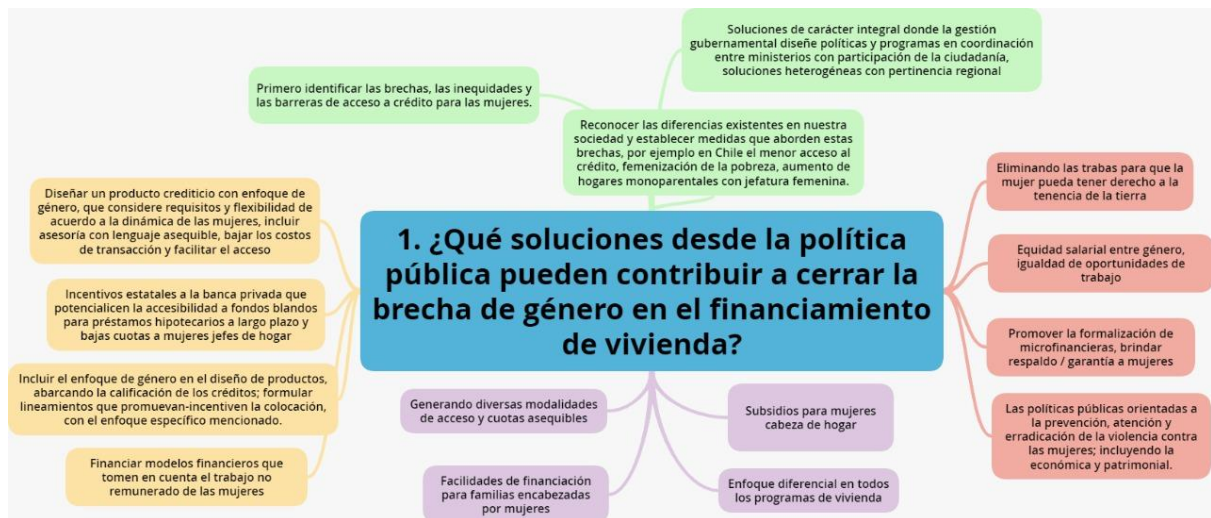
Instrumentos de financiamiento que se pueden incentivar desde la política pública

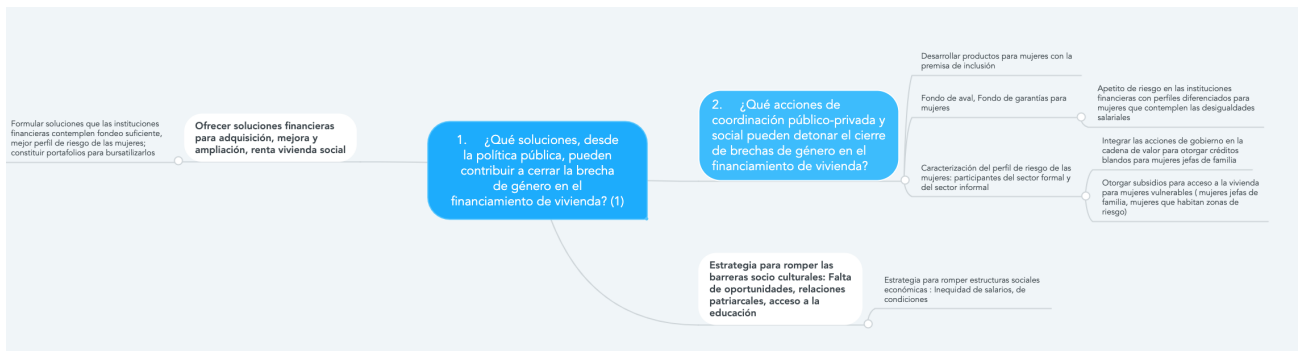
- Diseño de instrumentos en función de diagnóstico de necesidades
- Aplicación de instrumentos con enfoque de género (subsidios, definición de cuotas o porcentajes mínimos para mujeres, fondos de garantía) según condiciones locales y con claros esquemas de focalización
- Promoción del título de propiedad con firma de la mujer transversal en programas de vivienda
- Enfoque en implementación que reconozca necesidades diferenciadas (eliminación de sesgos culturales en contra de las mujeres en los análisis de riesgo crediticio)
- Relevancia de la educación financiera con enfoque de género

Fuentes de fondeo a productos crediticios con enfoque de género

- Aprovechamiento de experiencia regional en emisión de bonos sociales con enfoque de género, con énfasis en financiamiento de vivienda
- Colaboración con entidades multilaterales para el diseño de productos (BID, IFC, BM)

5. Mapas mentales







Referencias

- Carmen Hernández Rodríguez, Nora Libertun, María Elena Acosta Maldonado, Karina Calahorrano, “¿Existen brechas de género en el acceso a crédito para vivienda?”, Septiembre 2020, consultado en: <https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/existen-brechas-de-genero-en-el-acceso-a-credito-para-vivienda/>
- Banco Interamericano de Desarrollo. Vivienda en el medio urbano: nota técnica sectorial para la incorporación del enfoque de igualdad de género / Banco Interamericano de Desarrollo. División de Género y Diversidad. p. cm. — (Nota técnica del BID ; 762) , 2014, consultado en: <https://publications.iadb.org/publications/spanish/document/Vivienda-en-el-medio-urbano-Nota-T%C3%A9cnica-Sectorial-para-la-incorporaci%C3%B3n-del-enfoque-de-igualdad-de-g%C3%A9nero.pdf>
- Data 2X et al. Catalyzing Inclusive Financial Systems: Chile’s Commitment to Women’s Data (Washington, DC: Data 2X, 2016), consultado en: https://data2x.org/wp-content/uploads/2019/05/Chile-Case-study_English_Final.pdf
- Joaquín Domínguez, Manuel Fernandini, Leticia Riquelme, Christian Schneider, “Financiamiento del mercado de vivienda en América Latina y el Caribe”, Sector de Instituciones para el Desarrollo, División de Conectividad, Mercados y Finanzas, 2017, Documento para discusión N° IDB-DP-519, consultado en: <https://publications.iadb.org/publications/spanish/document/Financiamiento-del-mercado-de-vivienda-en-Am%C3%A9rica-Latina-y-el-Caribe.pdf>
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), “Estudio Minvu revela que 72% de los beneficiarios de subsidios son mujeres”, 2019, consultado en: <https://www.minvu.cl/noticia/agenda-ministerial/estudio-minvu-revela-que-72-de-los-beneficiarios-de-subsidios-son-mujeres/>
- Ministerio de Vivienda del Salvador, “Gestión de la Ministra Michelle Sol beneficia a 460 mil salvadoreños en el primer año liderando el Sistema de Vivienda”, mayo de 2020, consultado en: http://www.vivienda.gob.sv/index.php?option=com_content&view=article&id=1179%gestion-de-la-ministra-michelle-sol-beneficia-a-460-mil-salvadorenos-en-el-primer-ano-liderando-el-sistema-de-vivienda-&catid=68%noticias-funcionario&Itemid=77
- Raul Vicente, “Brechas de género en el financiamiento para la vivienda”, 2 de abril de 2020, consultado en: <https://www.animalpolitico.com/blog- invitado/brechas-de-genero-en-el-financiamiento-para-la-vivienda/>
- IFC, “Her home: Housing finance for women, 2020, consultado en: <https://www.ifc.org/wps/wcm/connect/ed70be6d-85e9-4c6f-ae7a-bd86822a59c8/HousingFinanceWomen+1-29-20.pdf?MOD=AJPERES&CVID=m.K2EGS>
- Bnamericas, “IFC, Global Bank to Increase Housing Finance for Women, Support Women-Owned SMEs in Panama”, octubre 2020, consultado en: <https://www.bnamericas.com/en/news/ifc-global-bank-to-increase-housing-finance-for-women-support-women-owned-smes-in-panama>