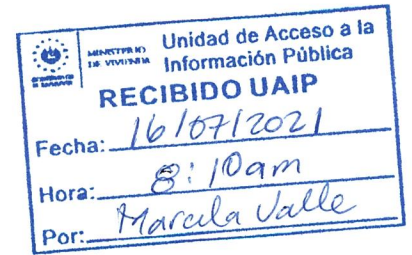




MINISTERIO
DE VIVIENDA



MEMORANDO

Ref. MV/UHAH/339-15-07-2021

PARA: Licda. Marcela Valle
Oficial de Información - MIVI

DE: Ing. José David Cañas
Jefe de Unidad de Hábitat y Asentamientos Humanos y
Director Técnico Ad-honorem

CC: Licda. Yesica Lara de Ramos
Técnico- Área de Planificación y Diseño de Proyectos
Unidad de Hábitat y Asentamientos Humanos



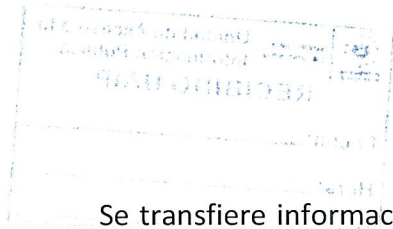
FECHA: 15 de julio, 2021

ASUNTO: Respuesta a solicitud N° 028/2021.

En relación a su memorando No. **REF.UAIP/048-2021**, de fecha **15 de julio de 2021**, donde solicita que se emita respuesta a ciudadano con número de solicitud 028/2021, referente a Información generada en ésta Unidad de Hábitat y Asentamientos Humanos, que es la siguiente:

“Información del déficit habitacional en El Salvador en una tabla que contenga: Número de hogares por departamento; Necesidad de viviendas nuevas por departamento; incremento anual. Información para 2017, 2018, 2019 y 2020 e información estimada para los años 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029 y 2030”

Sobre el particular, se comunica que El Ministerio de Vivienda, antes Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), ha determinado el déficit habitacional de acuerdo al último censo de población y vivienda realizada en el país, que corresponden al año 2007. Este determinó que la cantidad de hogares que necesitan vivienda (déficit cuantitativo) es de, 44,383; y la cantidad de viviendas que necesitan mejora (déficit cualitativo), es de 315,918. En este sentido esta información se revisará y ajustará con los datos del próximo censo de población y vivienda que se realice en nuestro país.



MINISTERIO
DE VIVIENDA

Se transfiere información en dispositivo USB disponible, para su correspondiente análisis objeto de su investigación.

Sin otro particular, atentamente.

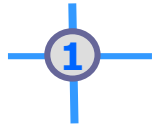


VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

Déficit Habitacional VI Censo de Población y V de Vivienda 2007



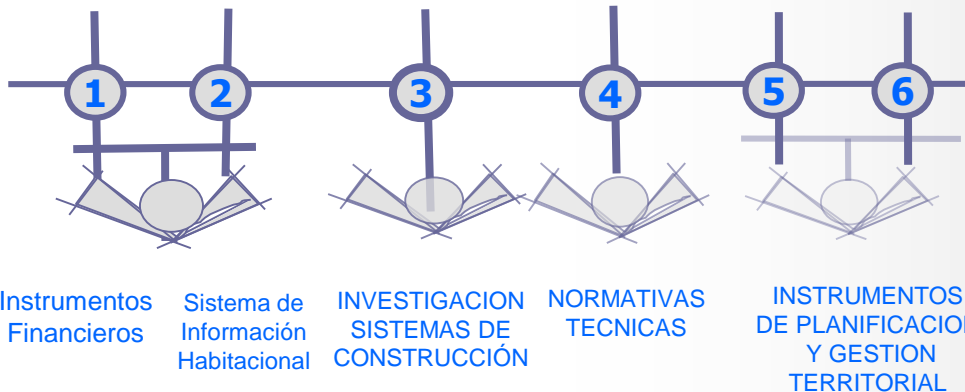
1. La vivienda como eje de desarrollo



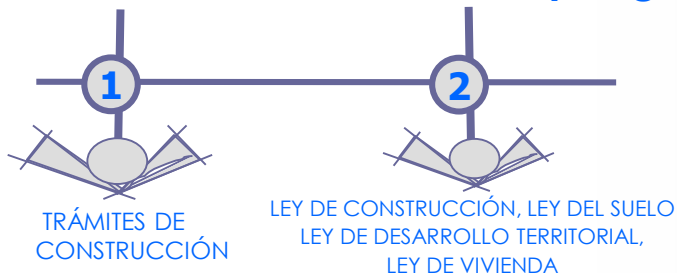
Reducción
de pobreza

2. Acceso a Vivienda

(La respuesta hacia el Futuro- Dinamizar el Mercado)

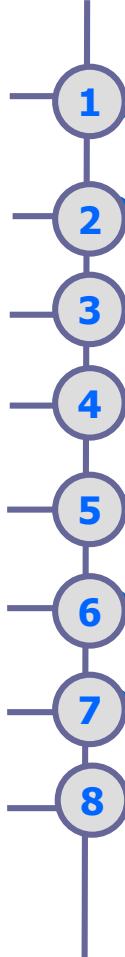


3. Modernización del Marco Técnico, Institucional y Legal



El cumplimiento de estos objetivos, así como la creación de políticas y programas, requiere del Diagnostico de la Situación Habitacional actual del País, sobre la base del Resultado del V Censo de Población y VI de Vivienda y de esa manera dimensionar el Déficit de Vivienda

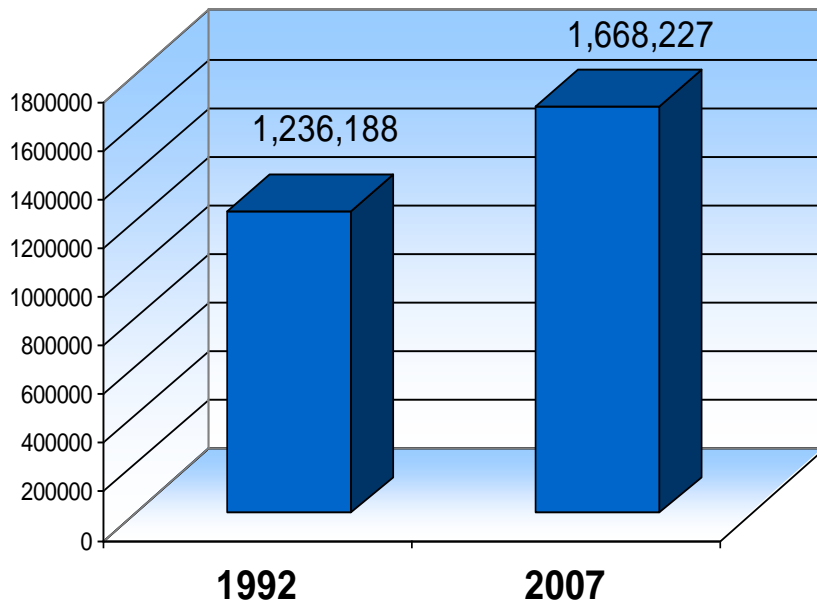


- 
- 1** Parque Habitacional y Hogares
 - 2** Déficit Habitacional
 - 3** Análisis de la Oferta
 - 4** Análisis de la Propiedad
 - 5** Análisis Crediticio
 - 6** Programas Actuales
 - 7** Nuevos Programas
 - 8** Conclusiones



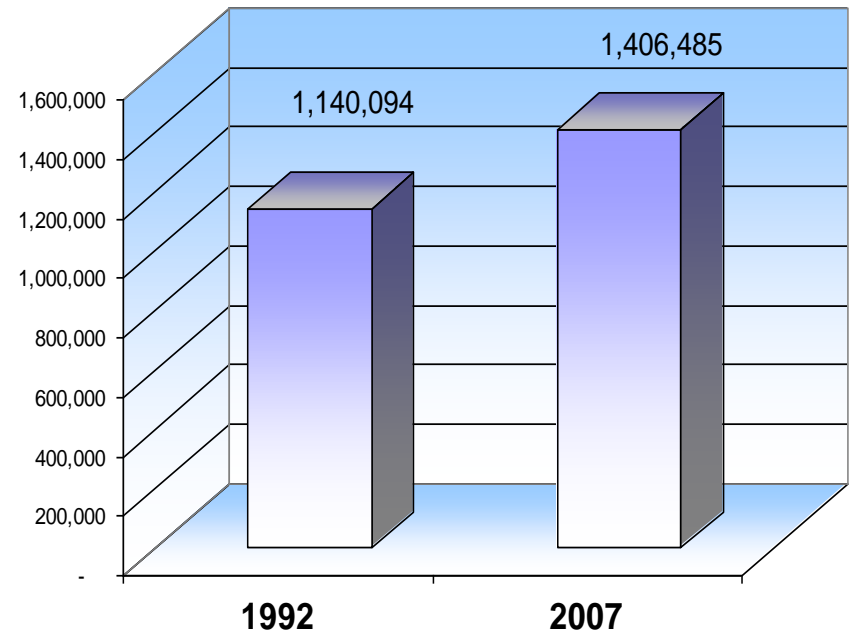
Los principales resultados del Censo son que el **Parque Habitacional Total** del país ha **incrementado un 35%** respecto del año 1992 mientras que el total de **Hogares** únicamente ha **incrementado un 23%**

PARQUE HABITACIONAL 1992 Y 2007



Aumento de 432,039 Viviendas

TOTAL DE HOGARES 1992 Y 2007

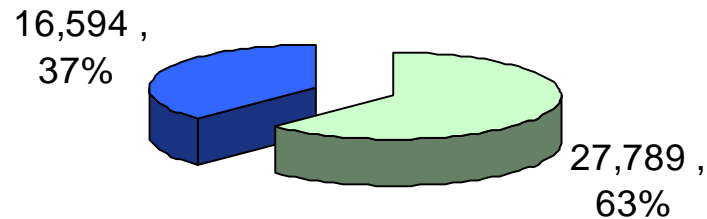


Aumento de 266,391 Hogares



- **Déficit Cuantitativo:** Esta conformado por la sumatoria de los hogares en hacinamiento
 - **Hogares allegados**
 - Se tomará como hogar allegado de los terceros hogares en adelante en una misma vivienda. Para el censo del 2007 suman 16,594. El 50% de estos hogares están ubicados en metropolitana.
 - **Hogares en Mesón**
 - Se considera como déficit cuantitativo los hogares residiendo en un mesón y las viviendas móviles, carpas, cuevas y otros, que para el año 2007 es de 27,789 viviendas.
 - **Haciendo un total de 44,383 viviendas**

DEFICIT CUANTITATIVO TOTAL 44,383



■ Pieza en mesón y otra ■ mas de 3 hogares



Análisis Geográfico Déficit Cuantitativo

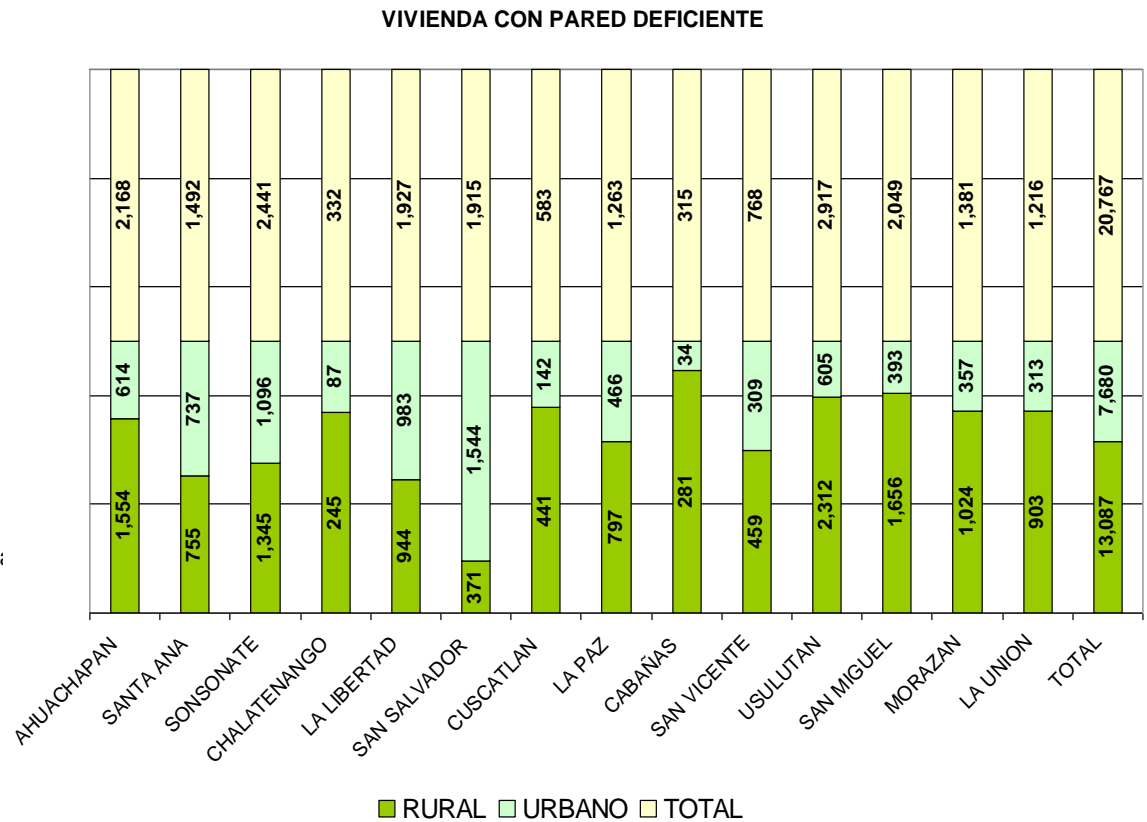
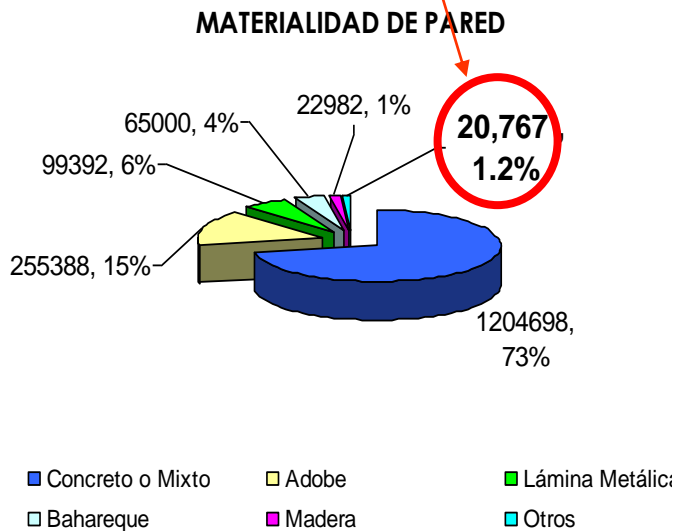
- Como se puede observar en el cuadro siguiente más del 70% del déficit anterior se encuentra en los departamentos de San Salvador, Sonsonate, La Libertad y Santa Ana.

DM	Vivienda Carencia por topología	Vivienda con mas de 3 hogares	Déficit cuantitativo	Déficit cuantitativo (%)
AHUACHAPAN	1298	788	2086	4.70%
SANTA ANA	4885	2069	6954	15.67%
SONSONATE	2859	1142	4001	9.01%
CHALATENANGO	324	365	689	1.55%
LA LIBERTAD	3136	2375	5511	12.42%
SAN SALVADOR	10178	6230	16408	36.97%
CUSCATLAN	427	414	841	1.89%
LA PAZ	856	519	1375	3.10%
CABAÑAS	176	132	308	0.69%
SAN VICENTE	234	459	693	1.56%
USULUTAN	999	512	1511	3.40%
SAN MIGUEL	1238	881	2119	4.77%
MORAZAN	303	460	763	1.72%
LA UNION	876	248	1124	2.53%
Total	27789	16594	44383	100.00%



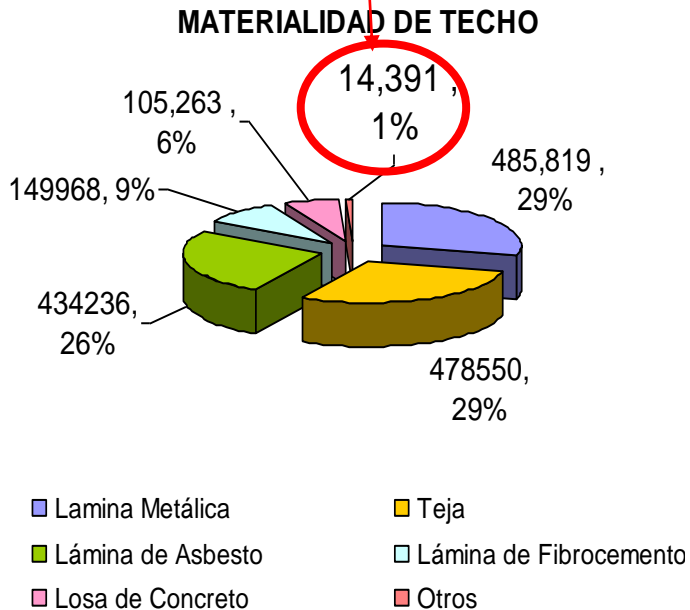
Déficit Cualitativo : El déficit cualitativo implica que son viviendas que necesitan mejoramiento de la misma ya sea por piso, techo y/o paredes deficitarias.

Materialidad Pared: 1.2% del parque Habitacional (**20,767 viviendas**) poseen paredes deficitarias: paja, palma o material orgánico o bien de desechos.

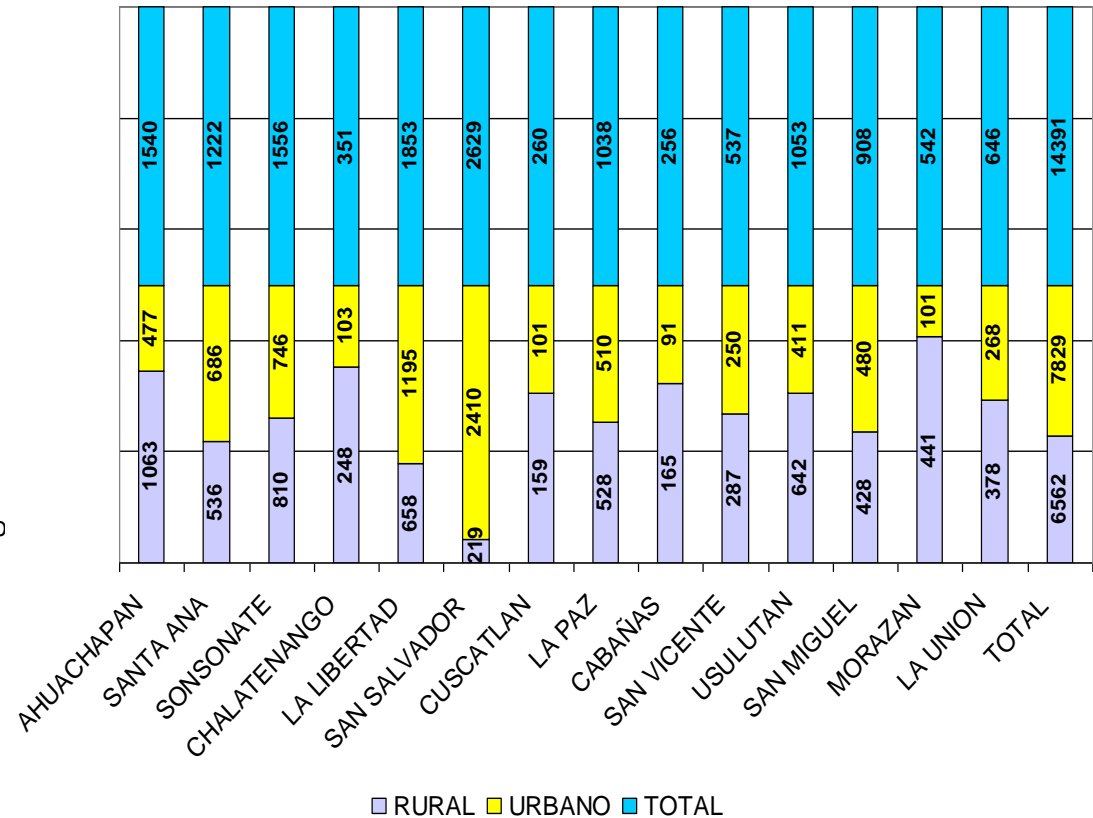




Materialidad Techo: 1% del parque habitacional (**14,391 viviendas**) poseen techo deficitario: paja, palma o material orgánico o bien de desechos.

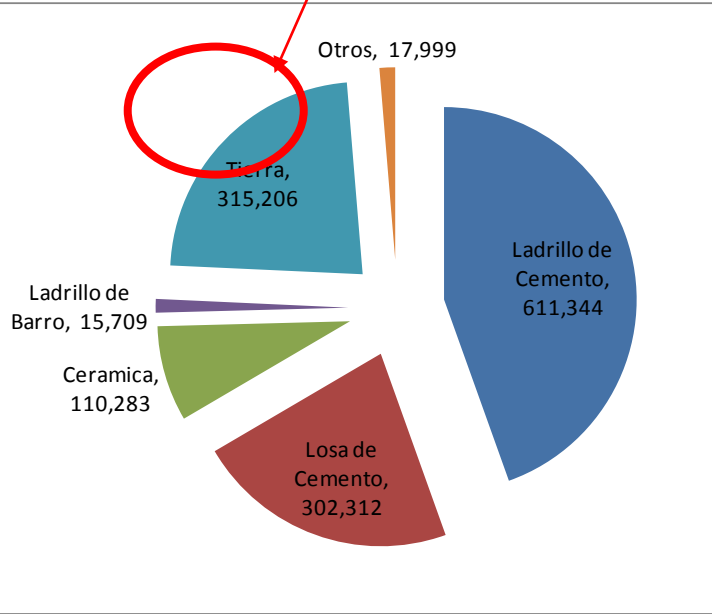


VIVIENDA CON TECHO DEFICIENTE

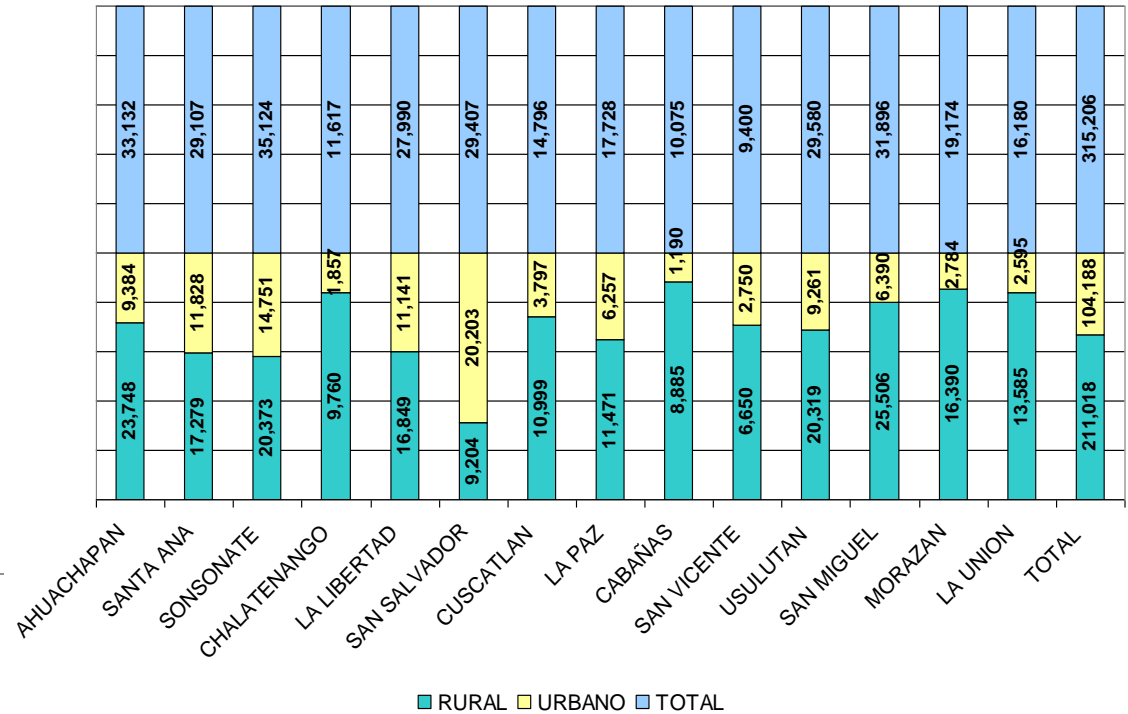




Materialidad Piso: 23 % del total del parque habitacional (**315,206 viviendas**) poseen piso deficitario ya que tienen piso de tierra.



VIVIENDA CON PISO DEFICIENTE



Es así como el gobierno ha diseñado un programa de mejoramiento de vivienda focalizado al piso, en el cual se beneficiarán inicialmente 3,016 con un promedio de subsidio de US \$ 1,000.00

DEFICIT CUALITATIVO ANÁLISIS AISLADO DE COMPONENTES

DÉFICIT MATERIALIDAD	1992		2007		Diferencia	
	Viviendas	%	Viviendas	%		
PISO	434,822	39.5%	315,206	23%	119,616	-16.5%
PAREDES	43,254	3.5%	20,767	1.2%	22,487	-2.3%
TECHO	43,254	3.5%	14,391	1%	28,863	-2.5%

Por lo tanto se puede concluir que el Déficit Cualitativo se ha reducido significativamente respecto al año 1992.



Déficit Cualitativo según metodología oficial

- Es así como el número de viviendas con al menos una de las tres carencias sobre la estructura de la vivienda es 315,918 viviendas lo que representa un 23% del parque habitacional total.
- El déficit cualitativo de 315,918 que en comparación al 1992 es de 432,326; implica una variación de 116,408 que representa un 27% menos.

DEFICIT CUALITATIVO, ANÁLISIS GEOGRÁFICO

- Más del 30% de **déficit cualitativo** se encuentra en los departamentos de Sonsonate, Ahuachapán y San Miguel.
- El departamento con menor déficit cualitativo es San Vicente, esto puede ser debido a que fue uno de los departamentos más afectados por los terremotos del 2001 por lo que hubo reconstrucción masiva en dicho departamento.

Departamento	Viviendas	%
AHUACHAPAN	32,888	10.41%
SANTA ANA	28,567	9.04%
SONSONATE	34,869	11.04%
CHALATENANGO	11,647	3.69%
LA LIBERTAD	28,566	9.04%
SAN SALVADOR	30,230	9.57%
CUSCATLAN	14,785	4.68%
LA PAZ	17,980	5.69%
CABAÑAS	9,977	3.16%
SAN VICENTE	9,630	3.05%
USULUTAN	29,819	9.44%
SAN MIGUEL	31,832	10.08%
MORAZAN	18,830	5.96%
LA UNION	16,298	5.16%
Total Def. Cual.	315,918	100.00%



DEFICIT DE SERVICIOS ANÁLISIS AISLADO DE ELEMENTOS

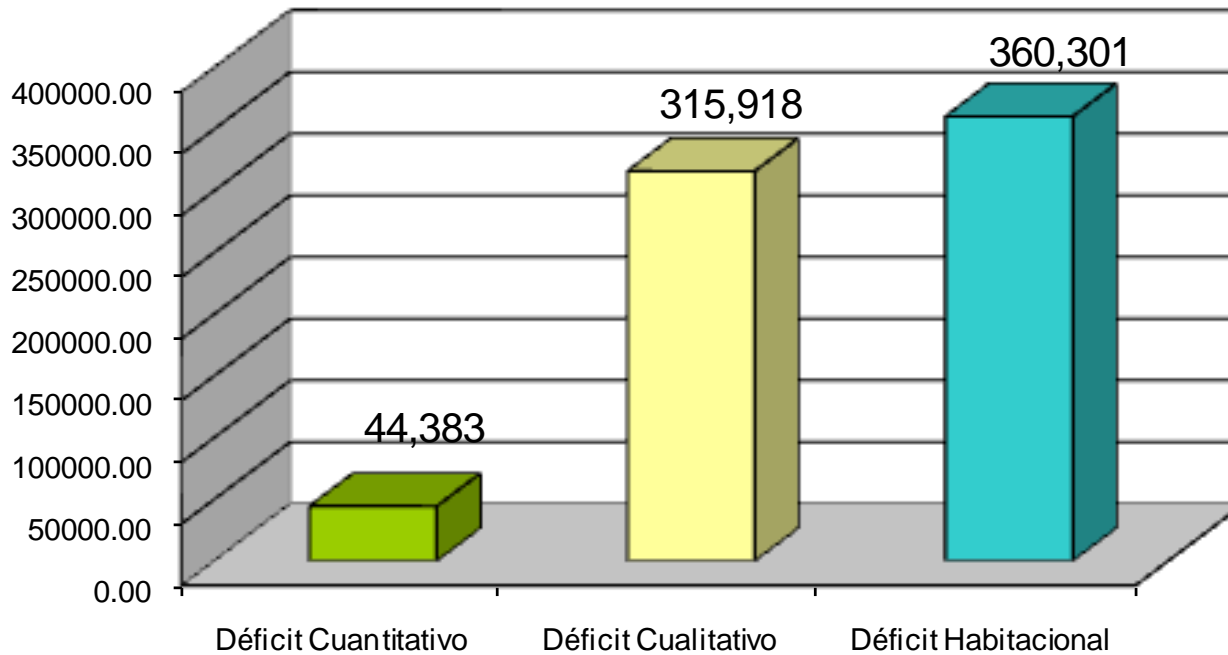
DEFICIT SERVICIOS	1992		2007		Diferencia	
	Viviendas	%	Viviendas	%		
AGUA	254,750	23%	109,828	8%	144,922	-15%
ELECTRICIDAD	337,750	31%	164,742	12%	173,008	-29.8%
DISPOSICION DE EXCRETAS	197,636	18%	82,371	6%	115,265	-12%

No obstante los servicios básicos no son considerados como déficit de vivienda:

- El acceso al agua ha mejorado en el 2007 respecto a 1992 generándose más de 144,000 soluciones.
- En la electricidad, se ha reducido a la mitad el déficit de acceso al mismo.
- Se han generado mas de 115 mil soluciones de disposiciones de excretas, reduciendo las viviendas que no poseen ni letrina ni inodoro a un 6% de las viviendas.



DEFICIT HABITACIONAL 2007 METODOLOGIA OFICIAL





44,982 es decir un 16 % del total de las viviendas desocupadas

El 39% en abandono: Profundizar en análisis de inseguridad en la estructura de la vivienda, inseguridad física de los hogares mora en pago.

DEPARTAMENTO	VIVIENDAS DESOCUPADAS		DE USO OCASIONAL		EN ALQUILER		EN VENTA		REPARACION O CONSTRUCCION		OTRA CAUSA	
	VIVIENDA	%	VIVIENDA	%	VIVIENDA	%	VIVIENDA	%	VIVIENDA	%	VIVIENDA	%
TOTAL	283781	100%	104940	37%	23438	8%	17814	6%	27168	10%	110421	39%
AHUACHAPAN	13048	5%	4690	36%	900	7%	368	3%	1502	12%	5588	43%
SANTA ANA	29641	10%	9224	31%	3491	12%	1915	6%	2951	10%	12060	41%
SONSONATE	18521	7%	7296	39%	1808	10%	1137	6%	1890	10%	6390	35%
CHALATENANGO	12217	4%	4862	40%	553	5%	196	2%	1455	12%	5151	42%
LA LIBERTAD	35881	13%	12489	35%	3035	8%	3070	9%	4307	12%	12980	36%
SAN SALVADOR	63399	22%	19020	30%	8126	13%	6631	10%	4576	7%	25046	40%
CUSCATLAN	8142	3%	4092	50%	427	5%	222	3%	756	9%	2645	32%
LA PAZ	18273	6%	8556	47%	933	5%	769	4%	1487	8%	6528	36%
CABAÑAS	6766	2%	2623	39%	339	5%	279	4%	889	13%	2636	39%
SAN VICENTE	8012	3%	3790	47%	320	4%	220	3%	682	9%	3000	37%
USULUTAN	17355	6%	7390	43%	993	6%	722	4%	1553	9%	6697	39%
SAN MIGUEL	26923	9%	9964	37%	1375	5%	1739	6%	2667	10%	11178	42%
MORAZAN	8337	3%	3680	44%	355	4%	117	1%	859	10%	3326	40%
LA UNION	17266	6%	7264	42%	783	5%	429	2%	1594	9%	7196	42%



La ubicación de la oferta de viviendas en construcción o en venta coincide en ubicación con el déficit habitacional Cuantitativo.

	DEFICIT CUANTITATIVO		EN VENTA, REPARACIÓN O CONSTRUCCIÓN		DIFERENCIA	
	Vivienda	%	Vivienda	%	Vivienda	%
DEPARTAMENTO	44,383	100.00%	44982	100.00%	599	100.00%
AHUACHAPAN	2086	4.70%	1878	4.16%	216	-0.54%
SANTA ANA	6954	15.67%	4866	10.82%	2,088	-4.85%
SONSONATE	4001	9.01%	3027	6.73%	974	-2.28%
CHALATENANGO	689	1.55%	1651	3.67%	962	2.12%
LA LIBERTAD	551	12.42%	7377	16.40%	1,866	3.98%
SAN SALVADOR	16408	36.97%	11207	24.91%	5,201	-12.06%
CUSCATLAN	841	1.89%	978	2.17%	137	0.28%
LA PAZ	1375	3.10%	2256	5.02%	881	1.92%
CABAÑAS	308	0.69%	1168	2.60%	860	1.91%
SAN VICENTE	693	1.56%	902	2.01%	209	0.45%
USULUTAN	1511	3.40%	2275	5.06%	764	1.66%
SAN MIGUEL	2119	4.77%	4406	9.80%	2,287	5.03%
MORAZAN	763	1.72%	976	2.17%	213	0.45%
LA UNION	1124	2.53%	2023	4.50%	899	1.97%

Mayor diferencia entre oferta y demanda

Sobre oferta de unidades habitacionales lo que puede ser reflejo de las viviendas en construcción o en venta que serán de uso ocasional

Con el anterior análisis podemos suponer que el problema del déficit habitacional del país responde a que la oferta de viviendas no coincide con las necesidades habitacionales en cuanto a su ubicación y por lo tanto de valor, es así como se debe profundizar en un análisis de mercado para solucionar el problema señalado.



- La propiedad se calcula sobre la base de las viviendas ocupadas con familias presentes (1,372,853), los resultados del censo reflejan los siguientes datos:

ANALISIS DE PROPIEDAD POR HOGARES	CANTIDAD	PORCENTAJE
Reconocen propiedad sobre el inmueble	898,026	65.40%
Reconocen pagar a plazos a Institución Pública	68,146	4.95 %
Reconocen pagar a plazos a Institución Privada	55,065	4.00 %
Reconocen pagar a plazos a ONG`s	3,880	0.28 %
Hogares en Alquiler	184,329	13.43 %
Ocupante gratuito	146,442	10.70 %
Otra tenencia	16,965	1.24 %
TOTAL	1,372,853	100.00 %

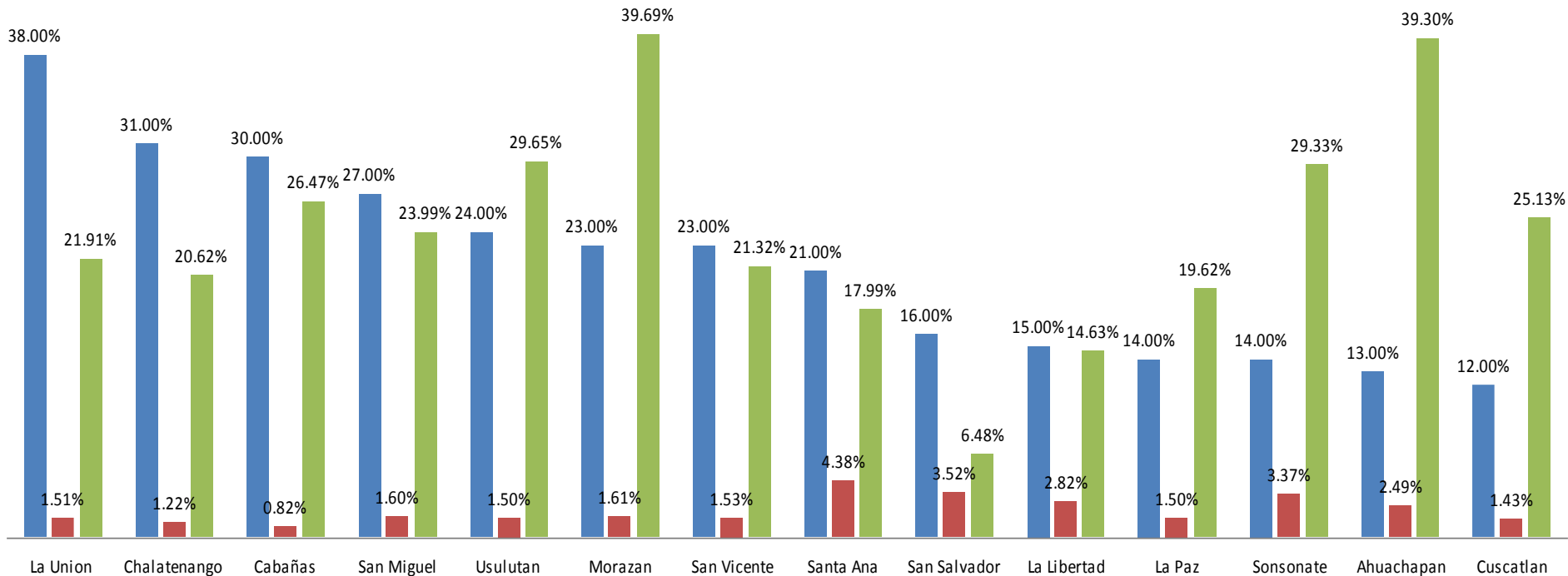
- Para el año 2007, **1,025,117** hogares se consideran propietarios de una vivienda y/o propietarios pagando a plazos. De estos según el Censo, **68,146** tienen un crédito vigente con instituciones del Estado.
- La cartera hipotecaria vigente para la adquisición de vivienda reportada por FONAVIPO y FSV al año 2008 es de aproximadamente **127,993** con un monto total otorgado de \$911.92 Millones.
- Aproximadamente el 25.86% de los Propietarios y/o Propietarios pagando a plazo, lo han realizado a través de créditos de FONAVIPO y FSV (cartera de Crédito acumulada para la adquisición de vivienda nueva y usada 265,137 créditos aproximadamente)



- Los departamentos alta recepción de remesas son **la Unión con un 38%**, **Chalatenango con 31%**, **Cabañas con 30%**, **San Miguel con 27%** y **Usulután con 24%**. Se observa que los departamentos que cuentan con el nivel más alto en recepción de remesas muestran los porcentajes más bajos del déficit cuantitativo.
- No se observa una correlación evidente entre el déficit cualitativo y la recepción de remesas.

Comparativo por Depto. de Remesas, Deficit Cualitativo y Cuantitativo

■ % Hogares Remesas del Depto. ■ % Def. Cuant. ■ % Def. Cual.



DÉFICIT HABITACIONAL EN EL SALVADOR -AÑO 2007-

VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

El Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano como Ente Rector de la Política Nacional de Vivienda, posee como objetivo primordial erradicar el Déficit Habitacional. Para ello es de extrema importancia caracterizar el referido déficit, con el fin de conocer los requerimientos de vivienda y diseñar así programas focalizados que conduzcan a la reducción del mismo.

El cálculo del Déficit Habitacional en el año 2007, se realizó con la Base Estadística del VI Censo de Población y V de Vivienda 2007, elaborado por la Dirección General de Estadística y Censos (DIGESTYC) del Ministerio de Economía (MINEC).

Los principales resultados del Censo a nivel Nacional fueron: Parque Habitacional de **1,668,227** viviendas y un número de Hogares de **1,406,485**.

El déficit se calculó sobre la base del número de Viviendas Ocupadas, ya que son estas las que poseen al menos un hogar habitando dentro de las misma, resultando **1,372,853** viviendas lo que representa el 83 % del Parque Habitacional. Siendo el número de viviendas desocupadas igual a **283,781** unidades con el 17 % del Parque Habitacional respectivamente.

Definición Déficit Habitacional:

Es la combinación de la deficiencia de los aspectos físicos de una vivienda, (pared, piso ó techo) y la carencia de la misma.

El Déficit Habitacional está compuesto por el déficit cuantitativo y déficit cualitativo, los criterios establecidos para su cálculo se describen en los siguientes apartados:

- **Déficit Cuantitativo:** se refiere a las viviendas con condiciones de hacinamiento, es decir; a los más de terceros hogares habitando dentro de una misma vivienda, las piezas en Mesón y la vivienda móvil, carpa, etc.
Requiere vivienda.
- **Déficit Cualitativo:** se refiere a las viviendas que presentan al menos un aspecto físico deficitario o inaceptable, ya sea este de Piso, Pared ó Techo.
Requiere mejora de vivienda.

*A continuación se describen los materiales que de acuerdo al Censo, están constituidas o caracterizadas las viviendas en El Salvador, en sus 3 componentes Pared, Techo y Piso. Los materiales seleccionados en color rojo fueron los considerados como deficientes para el cálculo del **Déficit Cualitativo:***

Material de Paredes

Concreto o mixto

Bahareque

Adobe

Madera

Lámina metálica

Paja, palma u otro vegetal

Desecho

Otro

Material de Techo

Los de concreto

Lámina de asbesto

Lámina de fibrocemento

Teja

Lámina metálica

Paja, palma u otro vegetal

Desecho

Otro

Material de Piso

Cerámica

Los de cemento

Ladrillo de cemento

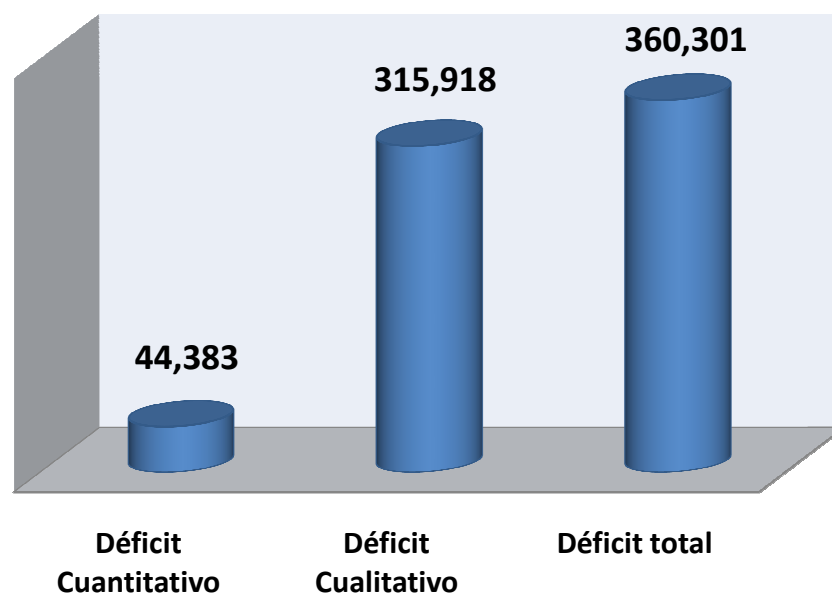
Ladrillo de barro

Madera

Tierra

Otro

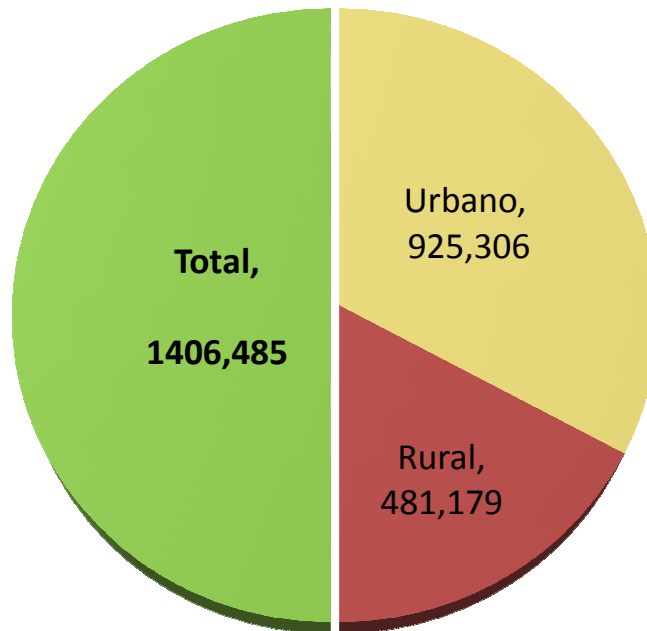
Nota: los materiales tales como la lámina metálica, adobe, bahareque, y otros, no fueron incluidos en el déficit cualitativo, debido a que el Censo no determinó si estos materiales se encontraban en buen o mal estado.

Déficit Habitacional:**DEFICIT HABITACIONAL
2007****Fuente:****Base de datos:** Dirección General de Estadística y Censos (DIGESTYC)**Criterios:** Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.

El **Déficit Cuantitativo** de 44,383 **viviendas**, representa el 12.3 % y el **Déficit Cualitativo** de 315,918 **viviendas**, representa un 87.7 % del Déficit Habitacional total

Hogares en El Salvador:

HOGARES 2007



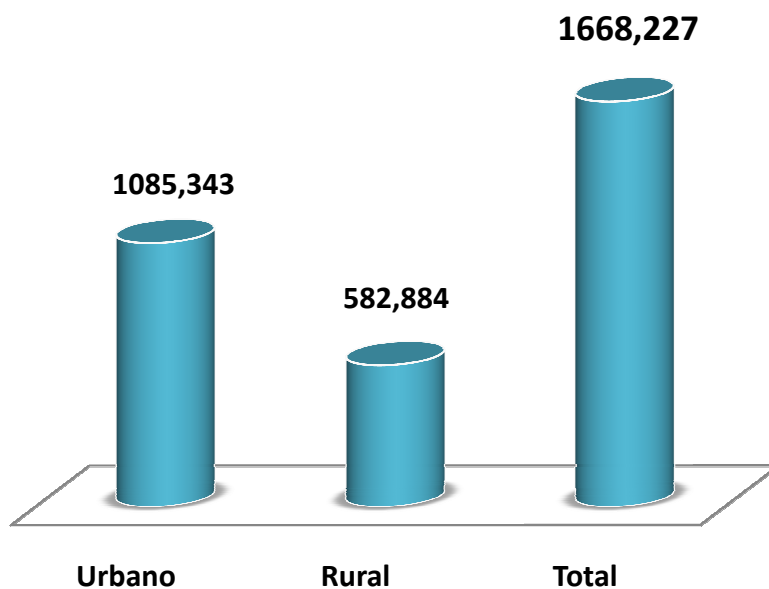
Fuente:

Base de datos: Dirección General de Estadística y Censos (DIGESTYC)

El gráfico muestra la distribución de los hogares salvadoreños de acuerdo a la clasificación como urbanos y rurales. Resultando un total de **1,406,485 hogares** en el país, de los cuales el **66% son urbanos** y **34% rurales**.

Parque de Viviendas en El Salvador:

**PARQUE HABITACIONAL
2007**



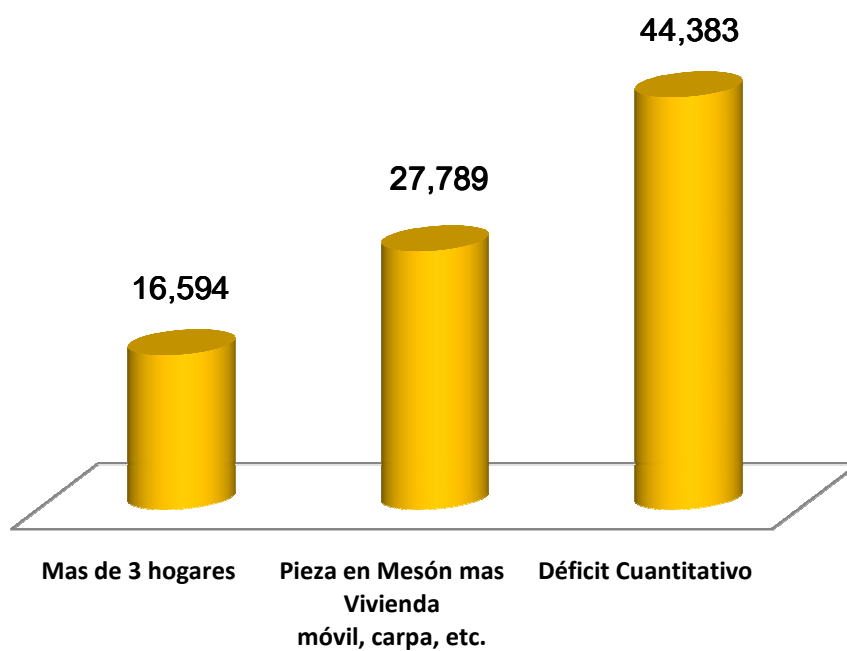
Fuente:

Base de datos: Dirección General de Estadística y Censos (DIGESTYC)

El gráfico muestra la distribución del parque de viviendas, de acuerdo a la clasificación como urbanos y rurales. Resultando un total de **1,668,227 viviendas** en el país, de los cuales el **65% son urbanos y 35% rurales**.

Déficit Habitacional Cuantitativo y Cualitativo en El Salvador:

DEFICIT HABITACIONAL CUANTITATIVO 2007

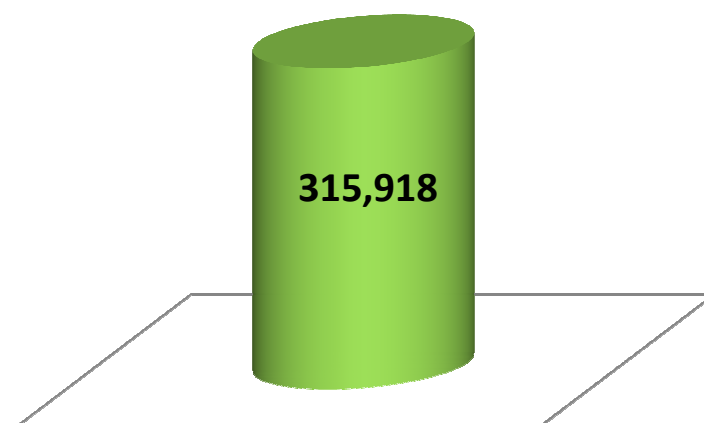


Fuente:

Base de datos: Dirección General de Estadística y Censos (DIGESTYC)

Criterios: Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.

DÉFICIT CUALITATIVO 2007 Pared, Piso ó Techo

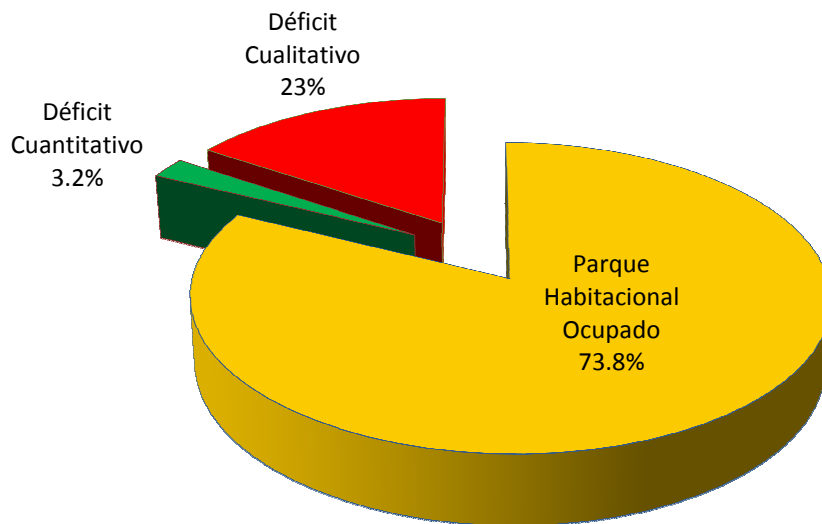


Fuente:

Base de datos: Dirección General de Estadística y Censos (DIGESTYC)

Criterios: Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.

RELACION ENTRE DEFICIT HABITACIONAL Y PARQUE HABITACIONAL OCUPADO



PARQUE HABITACIONAL OCUPADO: 1,372,853

DÉFICIT CUANTITATIVO: 44,383

DÉFICIT CUALITATIVO: 315,918

El gráfico nos muestra que el 26.2% del Parque Habitacional que corresponde al Déficit Habitacional, presenta características de deficiencia en las viviendas y la carencia de la misma.

Análisis de Viviendas Desocupadas

Las viviendas desocupadas según el censo corresponden a un total de **283,781 viviendas** las cuales, las cuales se descomponen de la siguiente forma:

- Las viviendas de uso ocasional 104,940. El 37% son viviendas de uso eventual principalmente para uso recreativo.
- En ventas 17,814
- En alquiler 23,438, subdivididos de la siguiente forma:
 - Mesón y pieza en casa $4,626 + 414 = 5,040$
 - Apartamentos 1,817
 - Casa independientes y otros 16, 581
- En reparación o construcción 27,168
- Las viviendas desocupadas por Otra causa son 110,421 de las cuales 41% están en áreas rurales y el 59% en áreas urbanas.

En general es importante recalcar que existe una oferta de 44,982 es decir un 16 % del total de las viviendas desocupadas son viviendas en construcción o en venta, las cuales son un claro reflejo de la actividad del sector construcción al momento de realizar el censo. Cabe mencionar que los departamentos en los que se ubican el mayor número de viviendas desocupadas son San Salvador, La Libertad y Santa Ana.

El 39% de viviendas desocupadas por Otra causa, representan las viviendas en abandono y puede deberse a diferentes razones tales como por inseguridad de la estructura de la vivienda, inseguridad física de los hogares ó por familias que han caído en mora.