

## EL DÉFICIT HABITACIONAL EN PANAMÁ

Una de las necesidades fundamentales de subsistencia de todo ser humano se satisface mediante la tenencia de una vivienda o lugar donde pueda alimentarse, descansar, asearse, vestir y convivir con sus familiares. Sin embargo, en muchas ocasiones se presentan algunas carencias (especialmente económicas y/o laborales) que imposibilitan a la persona poder adquirir o alquilar una vivienda para su uso o el de su familia. Esta situación conlleva a que se genere el llamado déficit habitacional, que no es más que una problemática compleja que afecta la calidad de vida de quienes la enfrentan, dado que no pueden bajo sus condiciones de vida, mantener la propiedad de una vivienda. A su vez, la carencia de una vivienda conlleva otros factores de exclusión en la vida de las personas, marginándolas y en muchos casos condenándolas a situaciones de precariedad que no merece un ser humano.

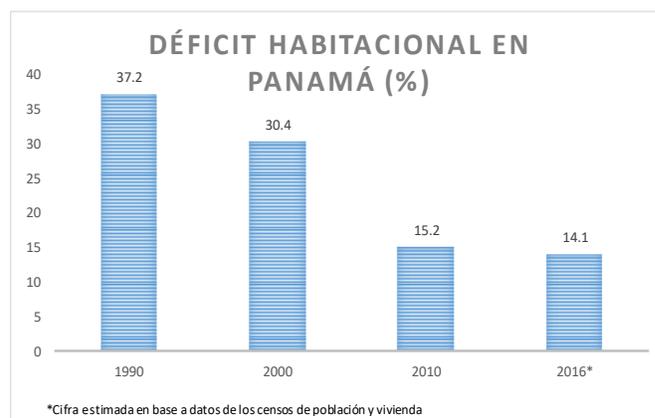
En Panamá, el déficit habitacional constituye una importante problemática para la sociedad, ya que además de representar un problema per sé, ha incentivado acciones al margen de la ley (precarismo) por parte de quienes enfrentan esa condición, en detrimento de los dueños de las propiedades sujeto de las apropiaciones indebidas, además de la concentración de otros problemas asociados al hacinamiento propio de los asentamientos, como lo son la delincuencia, analfabetismo, desnutrición, promiscuidad, entre otros. Por esta razón, el problema debemos entenderlo multidimensionalmente, tomando en cuenta tanto las necesidades habitacionales insatisfechas que sufren las personas, como el déficit cualitativo que involucra las características de las personas y la calidad de las mismas viviendas, respectivamente.

Según cifras estimadas por instituciones oficiales (MIVIOT) y algunas organizaciones privadas ligadas a la actividad de la construcción y promoción de facilidades residenciales,

en Panamá el déficit habitacional se encuentra alrededor de las 150 mil unidades residenciales, lo que representa aproximadamente el 14% de los hogares en todo el territorio nacional, considerando las cifras del censo de población y vivienda del año 2010 y sus proyecciones.

Este mismo indicador para los años de 1990 y 2000 estaba por encima del 30%, cuando el sector inmobiliario y la construcción presentaban una dinámica muy moderada, marcada por el inicio de la era democrática y la relativa cautela que mantenían los inversionistas de la época, además de la poca atracción de capitales extranjeros que se tenía en el país. Una vez superada esa etapa y ante un mercado que funcionó bastante bien; las inversiones en el sector inmobiliario y la construcción no se hicieron esperar, alcanzando importantes tasas de crecimiento, en un contexto donde la actividad económica generó muchos empleos (caída del desempleo de más de 10 puntos porcentuales), y muchos panameños pudieron adquirir sus viviendas, disminuyendo significativamente el déficit que había persistido por años, tal y como puede observarse en el gráfico 1.

Gráfico 1



Fuente: Elaboración propia en base a datos del INEC

No obstante el significativo crecimiento del sector inmobiliario y la construcción, con la consecuente



disminución del déficit habitacional, las 150 mil unidades residenciales deficitarias siguen siendo una gran preocupación para los distintos actores de la economía panameña (sector público, sector privado, sociedad civil organizada, gremios obreros, entre otros) que ven con mucha preocupación la relativa estabilidad que ha alcanzado el indicador por el orden del 14%-15%, lo que indica que el crecimiento de la población y de los hogares, apenas está siendo atendido por la oferta de unidades residenciales requeridas, evitando así que se cierre en su totalidad el déficit existente en cuando a necesidades habitacionales insatisfechas.

En ese sentido, se han ejecutado diferentes acciones o políticas para incentivar el desarrollo de proyectos inmobiliarios y la consecuente adquisición de las viviendas por parte de los hogares insatisfechos, mediante incentivos como el bono solidario del gobierno, que consiste en un aporte de 10 mil dólares para la adquisición de viviendas nuevas de interés social hasta un rango de 50 mil dólares, cumpliendo con algunos requisitos mínimos que deben cumplir las promotoras (especificaciones técnicas en la construcción de las viviendas) y los clientes (perfil socioeconómico). Bajo este programa, se entregaron durante el 2015 más de 5 mil soluciones habitacionales de interés social.

El otro programa del gobierno que ha incentivado significativamente al sector inmobiliario y ha facilitado la adquisición de un importante número de viviendas es la Ley de Intereses Preferenciales, que consiste en un subsidio sobre la tasa de interés hipotecaria, el cual es asumido por El Estado y garantiza un período específico para que no pueda ser modificada mientras se encuentra cubierta por el beneficio de la Ley. Este programa está dirigido a unidades residenciales nuevas que estén dentro del rango de los 50 mil a los 120 mil dólares, con mayores beneficios para las viviendas que tienen menor costo dentro del rango señalado. Esta Ley ha sido la principal causa del denominado Boom Inmobiliario de los últimos años, donde se han iniciado y culminado un significativo número de proyectos residenciales, y que además a contribuido al sostenimiento del sector construcción después de la disminución de los proyectos desarrollados a

gran escala para la atención de una demanda de apartamentos y viviendas de lujo que se experimentó a mediados de la década pasada, cuando el principal atractivo de la Inversión Extranjera Directa se centró en ese tipo de proyectos.

Actualmente organizaciones empresariales vinculadas al sector en coordinación con diferentes bancos de la localidad realizan anualmente actividades para promocionar los proyectos de desarrollo inmobiliario, aprovechando los incentivos que la Ley otorga y brindando facilidades de financiamiento para que los interesados puedan adquirir sus viviendas propias. Eventos como CAPAC Expo Habitat y Expo Vivienda por mencionar algunos, son una interesante alternativa que tienen los clientes para adquirir sus residencias.

Otro aspecto importante que contribuye significativamente a la solución del déficit habitacional es la asignación o regularización de las propiedades (hay cerca de 20 mil en gestión), que pueden ser utilizadas posteriormente por sus dueños como garantías para acceder a financiamientos bancarios y así construir sus propias viviendas, modalidad que persiste y es muy utilizada, en especial en las provincias del interior del país. Adicionalmente, esto resuelve viejos problemas de asentamientos informales que han permanecido en distintas zonas de la geografía nacional, los cuales por su situación no progresan y generan focos de otros problemas de índole social como los descritos al inicio de éste documento. Actualmente existen aproximadamente 400 asentamientos informales (alrededor de 68 mil familias) a nivel nacional según datos del MIVIOT, de los cuales la mayoría tienen problemas de regularización.

Por último, cabe mencionar los distintos proyectos residenciales que desde el MIVIOT desarrolla el gobierno, como lo son Techos de Esperanza (a nivel nacional), Ciudad Esperanza (Panamá Oeste) y Renovación Urbana de Colón, los cuáles buscan aportar a la solución del problema del déficit habitacional en la República de Panamá, proyectando la construcción de 100 mil viviendas en 5 años según declaraciones del titular de esa cartera, para cerrar el déficit actual en cerca de un 70%.

