

# Resumen de la evaluación

Línea de crédito otorgada al Fondo MiVivienda para el financiamiento de viviendas sostenibles y el mejoramiento de la vivienda en Perú

País : Perú

Sector : Vivienda sostenible

Evaluador : Econoler

Fecha de la evaluación : 30 de Julio 2020 al 31 de enero de 2021

## Datos claves del apoyo de la AFD

**Numero de proyecto :** CPE 1006

**Monto :** 120 MEUR (no soberano)

**Tasa de desembolso :** 100%

**Fecha de la firma del convenio de crédito :** 3 de marzo de 2015

**Fecha de cierre :** Noviembre de 2018

**Duración :** 45 meses



## Contexto

En los últimos 20 años, las políticas de vivienda y desarrollo urbano del Estado peruano han venido siendo impulsadas con varios mecanismos vinculados a la promoción de la vivienda, entre los cuales se puede destacar la creación de subsidios para el acceso a vivienda a través del FMV.

El enorme déficit habitacional fue de 1,8 millones de viviendas al 2007 y se ha reducido a 1,58 millones de viviendas al 2018. Se cabe notar que en 2014, no se había desarrollado ninguna operación formal de vivienda sostenible.

## Partes interesadas principales y modo de operación

**Fondo MiVivienda (FMV):** Tiene como objeto implementar la política del Estado peruano que busca reducir el déficit de viviendas en el país para los hogares con menores ingresos. Es una institución financiera de segundo piso, que impulsa el mercado hipotecario a través de productos y programas de financiación y refinanciación de bancos de primer piso, que ofrezcan créditos hipotecarios para financiación de la vivienda en Perú. Es el Socio de AFD en el programa MiVivienda Sostenible.

**Ministerio de la Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS):** Responsable de diseñar, normar, promover, supervisar, evaluar y ejecutar la política de la vivienda sostenible. Es el ministerio de tutela del FMV.

**Promotores inmobiliarios:** Persona natural o jurídica que promueve, construye o comercializa proyectos habitacionales.

**Instituciones financieras intermediarias (IFI):** Institución financiera de primer piso que otorga préstamos a los adquirentes de viviendas sostenibles. Ofrecen los productos financieros de FMV enfocados en vivienda sostenible.

**El programa MiVivienda Sostenible funciona de la siguiente manera:** Un promotor inmobiliario diseña un proyecto (un inmueble de viviendas sostenibles) incorporando criterios de sostenibilidad, identificados por FMV. Se certifica este proyecto ante el certificador determinado por FMV. Una vez certificada, cada vivienda puede beneficiar de un financiamiento atractivo: un bono equivalente a 3% del valor de la vivienda por parte de FMV y a partir de marzo de 2018 de una tasa de interés reducida otorgada por una IFI socia de FMV.

## Objetivos

(i) apoyar la financiación de viviendas para poblaciones con ingresos bajos o medios y (ii) apoyar al FMV y a sus intermediarios financieros en la creación de una nueva oferta de préstamos para la financiación de viviendas sostenibles.

Un mínimo de 40 MEUR (o un tercio de la línea) tenía que ser utilizado para financiar la adquisición de viviendas sostenibles.

El impacto apuntado es el crecimiento del mercado de la vivienda sostenible y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población con recursos limitados..

## Realizaciones esperadas

- Crear un bono para la compra de viviendas sostenibles (Bono MiVivienda Sostenible, "BMS") a los beneficiarios finales equivalente al sobrecosto de la vivienda verde en comparación con una vivienda estándar
- Definir criterios de sostenibilidad adaptados al mercado peruano
- Promocionar las actividades de FMV en general, y en el tema de vivienda sostenible sostenibles en particular.
- Sensibilizar y capacitar los actores del mercado públicos y privados sobre el diseño, el financiamiento y el uso de edificios más sostenibles. Los actores del mercado apuntados son los promotores inmobiliarios, las IFI, los beneficiarios finales y las instituciones publicas como el MVCS y FMV.

El proyecto incluyó un programa de cooperación técnica a ser financiado por el FMV con sus propios recursos, estimado en unos EUR 500,000.

## Apreciación del desempeño

### Pertinencia

El Programa Vivienda Sostenible de la AFD/FMV fue parcialmente pertinente en su origen, porque el diseño (diagnóstico inicial) se ha enfocado únicamente en la definición de los criterios técnicos de elegibilidad de las viviendas sostenibles y no en las necesidades del mercado y tampoco en el diseño del producto financiero basado en la capacidad de pago de los beneficiarios. Los cambios ejecutados a inicios 2018 y que se mantuvieron hasta junio de 2020 mitigaron las limitaciones iniciales y lo transformaron en solución pertinente para una fase piloto. La AFD estructuró de manera coherente las intervenciones, pero faltó apoyo para fortalecer las capacidades de los actores del mercado

### Eficacia

El FMV implementó un Bono Mivivienda Sostenible (BMS), equivalente al sobrecosto de la vivienda sostenible (un 3% del valor de la vivienda) para asegurar que la concesionalidad otorgada por la AFD, a través tasa de interés subsidiada, se traspasó al 100% a los beneficiarios finales. Sin embargo, el BMS solo no fue suficiente para generar un impulso notable en el mercado, debido a que la oferta económica general de FMV para las IFIs socias no era lo suficientemente atractiva (la tasa de fondeo del FMV era más alta de la tasa de fondeo promedio de los bancos socios). Fue a partir del momento que FMV otorgó un subsidio con sus propios recursos, el cual se transformó en un subsidio en la tasa de interés a los beneficiarios, que el programa se desempeñó y superó los resultados esperados (se financiaron por un 60 MEUR en viviendas sostenibles).

### Eficiencia

El financiamiento y asistencia técnica destinados al programa en su globalidad no fueron eficientes pues se necesitó inyección de dinero por parte de FMV a través de un subsidio adicional de la tasa de fondeo a las IFIs para lograr los resultados esperados. Antes de este subsidio, se había financiado viviendas sostenibles menos de 8 MEUR en casi 3 años.

### Impacto

El programa contribuyó a un cambio significativo en la cartera del FMV. Entre 2015-2019, la cartera de vivienda sostenible creció desde 0% hasta 57% de la cartera total del FMV y mejoró su estructura temporal del balance.

El fortalecimiento de las capacidades de los beneficiarios, promotores inmobiliarios y otras partes interesadas fue limitado debido a un presupuesto limitado dedicado a la AT. Los impactos en términos de CO<sub>2</sub>, ahorros de energía y agua no fueron monitoreados debido a la falta de herramientas de seguimiento suficientes

### Sostenibilidad

El programa fortaleció el posicionamiento financiero del FMV dentro del mercado hipotecario y del sistema financiero y estableció al FMV como un líder del mercado de vivienda sostenible.

### Valor añadido del apoyo de la AFD

La AFD gracias a sus intervenciones tiene un importante efecto sobre el mercado de la vivienda sostenible. Antes del CPE1006, no se construía viviendas sociales sostenibles. Fue realmente la intervención de la AFD que permitió impulsar el mercado.

## Conclusiones y lecciones aprendidas

### Se puede concluir que el CPE 1006

- › impulsó el mercado de la vivienda sostenible en Perú;
- › correspondió a una voluntad política en su momento;
- › permitió a la AFD financiar su primer proyecto en Perú con el CPE 1006.

Además, la AFD fue capaz de aportar soluciones que correspondían a las necesidades y voluntad del FMV, gracias a su flexibilidad, por ejemplo, relativa a los criterios técnicos de sostenibilidad y a su oferta de préstamo no soberano.

Sin embargo, la AT de CPE 1006 fue escasa por la no disponibilidad de fondos externos o de la AFD para ese efecto. Finalmente, el tamaño del BMS mejoró poco la oferta financiera, pues los impulsores más fuertes del mercado de vivienda sostenible son: la tasa de fondeo más atractiva (que los demás productos de FMV) y el Bono Buen Pagador.

### Las lecciones aprendidas incluyen:

1. Diagnóstico inicial Para desarrollar un instrumento financiero, es de suma importancia tener una visión clara del mercado. El ámbito de un diagnóstico inicial debe tener en cuenta todos los aspectos del mercado antes de diseñar un programa y producto financiero.
2. Involucramiento de los actores del mercado. La evaluación de la intervención muestra una implicación limitada de algunos actores del mercado, limitando los impactos de transformación del mercado de la intervención.
3. Proceso de certificación y verificación Los procedimientos fueron desarrollados internamente por el FMV. El procedimiento de verificación se finalizó en diciembre 2020 aunque esta actividad tenía que formar parte del CPE1006. Los procedimientos necesarios a un Programa se tendrían que desarrollar al inicio de este.
4. Monitoreo del Programa. No había obligaciones de reportar los ahorros de energía y agua por parte de los promotores, resultando en una falta de información acerca de los impactos energéticos y de reducciones de CO<sub>2</sub>. Es necesario mejorar el proceso de seguimiento y monitoreo de los impactos.
5. Programa de asistencia técnica, financiado por el donante, que acompaña la implementación de una línea de crédito es una herramienta clave para su éxito.
6. Sostenibilidad: La dependencia en subsidios externos para ofrecer una tasa subsidiada no es sostenible a largo plazo. se debe analizar la capacidad de pago de los propietario de viviendas para adecuar mejor el incentivo financiero.

# Resumen de la evaluación

Línea de crédito otorgada al Fondo MiVivienda para el financiamiento de viviendas sostenibles y el mejoramiento de la vivienda en Perú

País : Perú

Sector : Vivienda sostenible

Evaluador : Econoler

Fecha de la evaluación : 30 de Julio 2020 al 31 de enero de 2021

## Datos claves del apoyo de la AFD

Numero de proyecto : CPE 1022

Monto : 105 MEUR (no soberano) (KfW aportó 45MEUR)

Tasa de desembolso : 100%

Fecha de la firma del convenio de crédito : 26 de junio de 2019

Fecha de cierre : Julio de 2022 (prevista)

Duración : 37 meses

## Contexto

Por el éxito de la línea CPE 1006 a partir de marzo de 2018, el FMV quería continuar ofreciendo un producto financiero dedicado únicamente a las viviendas sostenibles. El FMV decidió continuar ofreciendo una tasa preferencial en estas hipotecas verdes, rebajando su tasa del 7,10% al 5%.

Estaba previsto que la AFD continuara apoyando al FMV en este sentido. KfW se juntó a la AFD en esa segunda fase. Esta colaboración AFD-KfW reduciría el costo de transacción para el FMV y mejorar la posibilidad de obtener un subsidio por parte de la Unión Europea (UE).

## Partes interesadas principales y modo de operación

- Fondo MiVivienda (FMV)
- Ministerio de la Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS)
- Promotores inmobiliarios
- Instituciones financieras intermediarias (IFI)
- UE: otorgó de una subvención de EUR 10 millones del LAIF

**El programa MiVivienda sostenible funciona de la siguiente manera:** Un promotor inmobiliario diseña un proyecto incorporando criterios de sostenibilidad, identificados por FMV. Se certifica este proyecto ante el certificador determinado por FMV. Una vez certificada, cada vivienda puede beneficiar de un financiamiento atractivo: un bono fijo de 5000 soles y de una tasa de interés reducida otorgada por una IFI socia de FMV según las siguientes condiciones:

- Hasta el 9 de junio de 2020: Mantener la tasa de fondeo preferencial de 5% para los desembolsos del Nuevo Crédito MiVivienda con Bono MiVivienda Sostenible.
- A partir del 10 de junio de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020: Para la Fase II de certificación de proyectos, las tasas de colocación del producto Nuevo Crédito MiVivienda hacia las IFIs serán de 6,0% para los proyectos certificados en el grado 2 y 5,0% para los proyectos certificados en el grado 3; Los proyectos certificados en el grado 1 de sostenibilidad no contarán con el beneficio de la tasa preferencial, manteniendo su tasa en 7,10%.

La UE otorgó una subvención a la inversión de EUR 9,25 millones, para reducir la tasa de interés de las hipotecas verdes



## Objetivos

(i) Mantener la capacidad de lograr los objetivos del Programa MiVivienda Verde, al tiempo que aumenta el nivel de metas ambientales y sociales; (ii) acelerar el surgimiento y consolidación de la demanda y la oferta en el mercado de vivienda social sostenible y la cadena de valor relacionada (bancos, promotores, proveedores, ingenieros y arquitectos en particular); (iii) facilitar la transición hacia la adopción de estándares de sostenibilidad más exigentes para todo el sector de la construcción; y (iv) reducir el impacto climático y ambiental del sector de la construcción y apoyar al país en su transición hacia un crecimiento sostenible.

Toda la línea tenía que ser utilizada únicamente para financiar la adquisición de viviendas sostenibles. El proyecto incluyó un programa de asistencia técnica al FMV, al MVCS, a las IFIs y los desarrolladores de proyectos inmobiliarios de EUR 750,000 financiado por la UE.

## Realizaciones esperadas

| Ind | Intitulado  | Valor            | Unidades       |
|-----|---|------------------|----------------|
| 1   | Número de viviendas certificadas o en proceso de certificación  | 33 000           | viviendas      |
| 2   | Número de familias que se benefician de la vivienda sostenible  | 7 000            | Familia        |
| 3   | Número de personas que participaron en talleres de sensibilización sobre buenas prácticas ambientales | Entre 7 y 15 000 | Personas       |
| 4   | Ahorros de agua   | A definir        | m <sup>3</sup> |
| 5   | Reducción de emisiones de CO2   | 6000             | Ton CO2/año    |
| 6   | Número de arquitectos que han recibido formación en arquitectura bioclimática                         | 50               | Personas       |

## Apreciación del desempeño

Los criterios de eficacia, eficiencia, impacto y sostenibilidad no se pudieron evaluar debido a que la intervención está en desarrollo y se finalizara en 2023.

### Pertinencia

El diagnóstico realizado por la AFD fue parcialmente apropiado y pertinente, porque de nuevo se ha enfocado únicamente en la definición de los criterios técnicos de elegibilidad de las viviendas sostenibles y no en las necesidades del mercado y tampoco en el diseño del producto financiero. Los criterios de elegibilidad recomendados fueron un poco más adaptados a la realidad peruana pues AFD y FMV tuvieron que revisarlos levemente para que estén adecuados.

El diseño de la intervención fue pertinente frente a las necesidades y capacidades del FMV porque FMV ya tenía la experiencia previa y podrá beneficiar de un apoyo externo para continuar el programa

El diseño de la intervención fue algo pertinente frente a las necesidades del mercado de la vivienda sostenible y de los beneficiarios porque todavía no hubo un estudio de mercado para definir estas necesidades y el diseño del producto financiero tampoco tomó en consideración la capacidad de pago de los beneficiarios. Sin embargo, los beneficiarios podrán aprovechar fortalecimiento de capacidad bajo la AT.

### Coherencia

El diseño de las intervenciones fue coherente frente al contexto político e institucional del Perú, porque es en adecuación con las políticas del gobierno de ampliar la oferta de viviendas en el país y de respetar sus obligaciones internacionales en tema de sostenibilidad. El diseño fue pertinente frente al contexto cambiante en el Perú, porque ahora se reporta los resultados en términos de reducción de emisión de CO<sub>2</sub>.

La intervención de la AFD en Perú en el tema de la vivienda sostenible siguen ser coherentes en comparación con otros donantes (la colaboración con KfW y la UE ilustra bien la coherencia) y con las estrategias de la AFD en América Latina así como con las estrategias clima y energía de la AFD.

## Conclusiones y lecciones aprendidas

### Se puede concluir que el CPE 1022

- › es una continuidad de los trabajos empezados en el CPE 1006 con una colaboración con la KfW adicional. La estructuración financiera del producto se mantiene. Y se consiguió obtener un subsidio por el LAIF de la UE, permitiendo dedicar un presupuesto para AT.
- › Se pudo securitizar un subsidio del LAIF de la UE, del cual EUR 750,000 están dedicados a actividades de AT lo que debería permitir un mejor fortalecimiento de las capacidades de todos los actores en el mercado.
- › las herramientas deberían permitir monitorear los resultados del programa en términos de ahorros de energía y agua, así como en toneladas de CO<sub>2</sub>.

### Las lecciones aprendidas a la fecha incluyen:

1. **Diagnóstico inicial** Para desarrollar un instrumento financiero, es de suma importancia tener una visión clara del mercado. El ámbito de un diagnóstico inicial debe tener en cuenta todos los aspectos del mercado antes de diseñar un programa y producto financiero.
2. **Monitoreo** del Programa incluye tres elementos principales: 1) el impacto en ahorros de energía y agua, la reducción de emisiones de CO<sub>2</sub> e otros indicadores de sostenibilidad, 2) los préstamos otorgados y 3) el seguimiento de la AT. Las IFIs no reportan información sobre el nivel de riesgo de sus clientes y de la composición de la tasa de interés de cada cliente (prima de riesgo, margen de utilidad, etc.) por lo que es difícil ver si las IFIs están pasando la concesionalidad (proporcionada por el gobierno en el CPE 1022) en total a sus clientes. Para realizar un monitoreo efectivo del Programa, es importante involucrar los diferentes actores y recaudar información durante el desarrollo de ese.
3. **Sostenibilidad**: La dependencia en subsidios externos para ofrecer una tasa subsidiada no es sostenible a largo plazo. En primer lugar, se debe analizar la capacidad de pago de los propietarios de viviendas para adecuar mejor el incentivo financiero. Además, existen muchas vías para aumentar la sostenibilidad del Programa del FMV y fomentar la construcción sostenible en Perú: Regulatoria (promulgación del código de construcción sostenible); Internas al FMV (adecuación interna entre los productos de FMV); Financiamiento por parte del Gobierno (garantías del estado, financiamiento a una tasa preferencial por el Ministerio de Economía y Finanzas); Donantes y fondos internacionales (articulación del financiamiento con varias opciones en colaboración con COFIDE).