

¿TODOS PROPIETARIOS? ¿UNA
SOLUCIÓN VIABLE AL
PROBLEMA DE LA DEMANDA
HABITACIONAL O UNA POLÍTICA
EQUIVOCADA?

Alan Gilbert

UNIVERSITY COLLEGE LONDON

UN PAIS DE PROPIETARIOS

- Durante muchas décadas todos gobiernos latinoamericanos han adoptado políticas para fomentar la propiedad
- Han intentado a aumentar acceso al crédito hipotecario
- Han ofrecido subsidios a los pobres
- Han permitido la invasión de tierra

¿POR QUE HAN OLVIDADO LOS INQUILINOS?

- Los inquilinos quieren ser dueños
- Los dueños son personas más responsables
- Los constructores no quieren construir para arrendar
- Los gobiernos no quieren arrendar vivienda pública
- Por esas razones, la única política sana es fomentar la vivienda en propiedad.

PROBLEMAS CON ESTA POLÍTICA

Restricciones al acceso a la propiedad:

- El costo: los precios de la vivienda y del suelo urbano tienden a subir y los salarios por menos
- Los jóvenes no pueden acumular ahorros suficientes para la cuota inicial
- Acceso a la propiedad es más complicado en las ciudades grandes – casi siempre el porcentaje de inquilinos es más elevado en las ciudades metropolitanas

PROBLEMAS CON EL ÉNFASIS EN LA PROPIEDAD

- Hay escasez de tierra accesible urbanizada y los barrios nuevos están lejos de los centros de empleo
- Es necesario ofrecer subsidios a los pobres
- Muchos gobiernos han cerrado sus ojos a las invasiones y urbanizaciones clandestinas

EL DÉFICIT HABITACIONAL ES GRANDE Y ESTA CRECIENDO

País	Año	Déficit cuantitativa (hogares)	% del total de hogares
Argentina	2001	3,000,000	29,8
Bolivia	2007	855,000	34,8
Brasil	2007	6,656,526	11,4
Chile	2005	450,000	11,3
Colombia	2005	1,307,757	12,4
Costa Rica	2004	189,261	17,9
El Salvador	2004	545,000	33,5
Honduras	2001	700,000	57,8
México	2005	4,290,665	17,3
Nicaragua	2005	550,000	50,4
Paraguay	2007	400,000	26,8
Perú	2003	1,010,878	16,7
Venezuela	2001	1,600,000	30,4
TOTAL		22,765,184	17,1

¿POR QUE TODOS LOS GOBIERNOS
DEBEN FOMENTAR LA OFERTA DE
VIVIENDA DE ALQUILER?
ARGUMENTOS PARA CONVENCERLES
A SUS PAISANOS

HAY MUCHOS INQUILINOS

- En el mundo entero tal vez hay 1,3 mil millones de inquilinos
- En América Latina hay cerca de 90 millones de inquilinos
- El porcentaje de inquilinos ha bajado en las urbes pero al mismo tiempo el número total de inquilinos ha aumentado en muchas
- En Brasil el número de hogares inquilinos creció entre 1990 y 2010 desde de 5,6 millones hasta 10,5 millones

TENENCIA DE VIVIENDA EN AMERICA LATINA

Country	Year	Housing Tenure (%)		
		Own	Rent	Other
Argentina	2011	69.1	19.9	11.0
Bolivia	2011	52.0	23.1	24.9
Brazil	2011	70.0	23.4	6.6
Chile	2011	65.9	18.6	15.5
Colombia	2011	45.5	39.1	15.4
Costa Rica	2011	69.3	23.7	7.0
Dominican Republic	2011	59.9	31.3	8.8
Ecuador	2011	63.3	26.0	10.7
Guatemala	2010	67.3	21.6	11.1
Mexico	2010	66.6	18.4	15.0
Peru	2011	64.9	10.7	24.3
Uruguay	2011	53.3	21.5	25.2
Venezuela	2010	92.3	7.6	0.1

CIUDADES DE PROPIETARIOS E INQUILINOS

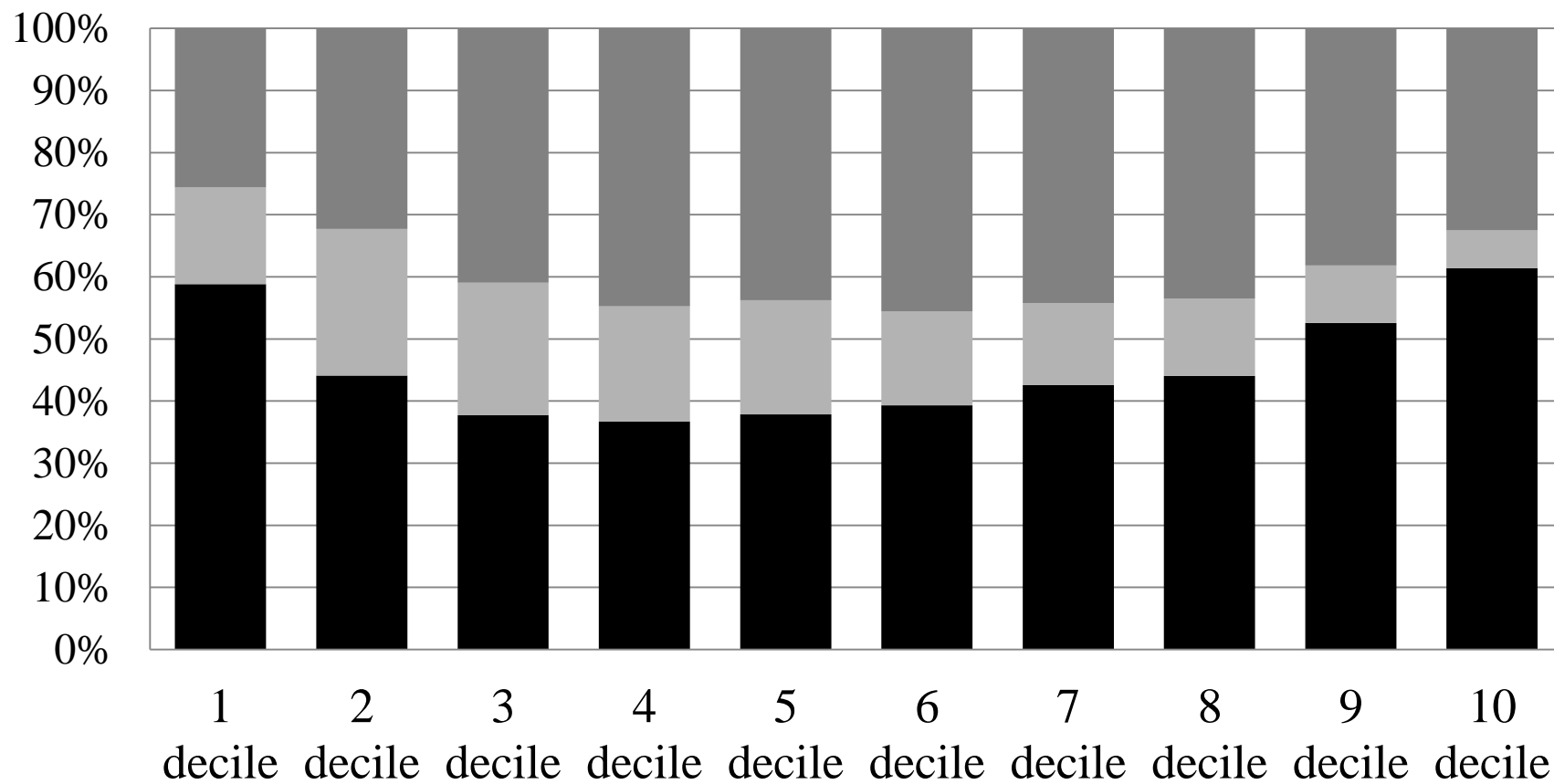
- No es posible que todos los hogares sean propietarios. Siempre habrá algunos que no tengan los recursos para comprar.
- Más y más, los gobiernos están impidiendo que los pobres invadan la tierra sin servicios.
- Sin la posibilidad de crear una sociedad totalmente propietaria, todas las ciudades necesitan otras formas de tenencia y usufructo

PROPIETARIOS DEL FUTURO, PERO HOY NO

- Muchos inquilinos dicen que quieren comprar pero cuando tienen la plata no lo hacen. En muchas ciudades las familias más pobres no son inquilinas sino dueñas de ranchos
- Muchos solo quieren la propiedad porque no hay alternativa, no pueden pagar el alquiler; por eso muchos invaden tierra periférica

Tenencia en Colombia, 2011

■ rent ■ other ■ owner



OTRAS VENTAJAS POR SER INQUILINO

- Libertad de responsabilidades financieras: algunos inquilinos no quieren la responsabilidad de tener una hipoteca
- Libertad de los problemas que enfrentan los propietarios, ¿quién va a reparar el techo?
- No todos quieren construir sus propias casas
- Posibilidad de mandar dinero a sus parientes en el campo o en su país de origen
- Posibilidad de vivir en barrios con servicios o ubicados más cerca el centro de la ciudad o en el lugar de trabajo

VENTAJAS PARA LA SOCIEDAD: FLEXIBILIDAD

- En muchas ciudades es difícil vender una casa
- En los barrios piratas de Bogotá pocos propietarios se mudan
- En general, la tenencia de los inquilinos es mucho más flexible
- Esta flexibilidad es vital para algunos grupos sociales: los migrantes recién llegados, los estudiantes, los solteros y, más y más, los separados

GÉNERO

- Muchas mujeres viven de sus arrendamientos porque no tienen otro ingreso
- Muchas casa-tenientes son viudas, separadas, divorciadas o madres solteras
- Como los habitantes de las ciudades envejecen, más mujeres van a vivir de sus arrendamientos

ESTRUCTURA URBANA

- La propiedad, cuando esta vinculada a la baja densidad de los nuevos suburbios y a su dependencia del automóvil, exagera la tendencia internacional hacia ‘urban sprawl’.
- Ciudades con muchos inquilinos son más densas y tienen más posibilidad de desarrollar sistemas de transporte público eficientes – Europa hasta 1970 y los Estados Unidos hasta 1950.

REDUCIR EL NÚMERO DE VIVIENDAS DESOCUPADAS

- Hoy día, hay 5,2 millón de unidades vacías en Brasil, 2,5 millón en Argentina. En Argentina, El Salvador y Uruguay 18 por ciento del stock de vivienda es desocupada

EN AMERICA LATINA HAY POCO INTERES OFICIAL EN LA VIVIENDA DE ALQUILER

- Las únicas excepciones importantes en América Latina son:
 - Programa Arrendamiento Residencial (PAR) en Brasil
 - *Fondo de Garantía de Alquileres* en Uruguay
 - Subsidios para inquilinos en situaciones de vulnerabilidad en Bogotá, San Pablo y Montevideo
 - *Programa de recuperación de stock habitacional* en Uruguay y el arrendamiento de edificios públicos vacíos en San Pablo
 - Arriendo Social en Colombia
 - Modificación de la legislación en varios países
- En ningún caso el programa ha tocado la mayoría de inquilinos.

¿LECCIONES DE SUIZA?

- Zúrich y Ginebra son ciudades que siempre consiguen buenas notas en los ‘rankings’ de calidad de vida urbana:
- Mercer 2008: primero y segundo; Mercer 2010: segundo y tercero; Mercer 2011: segundo y octavo
- ¿Son ciudades de propietarios? ¡Claro que no!
- En Zúrich solamente 23% de hogares son propietarios y en Ginebra 16%
- La mayoría en cada ciudad alquila.
- ¿No hay una lección importante para otros países y ciudades aquí?

¿CÓMO FOMENTAR LA INVERSIÓN PRIVADA EN EL STOCK DE VIVIENDA PARA ALQUILAR?

- Reducir los incentivos impositivos para familias que están comprando sus casas
- Si el Estado quisiera dar subsidios a los compradores, debe pensar en dar subsidios también a los inquilinos (en una cuenta bancaria bloqueada)
- Dar crédito para los constructores de vivienda de alquiler para crear mas espacio y mejorar la calidad del equipamiento
- Reducir el nivel de los impuestos prediales que pagan los arrendadores

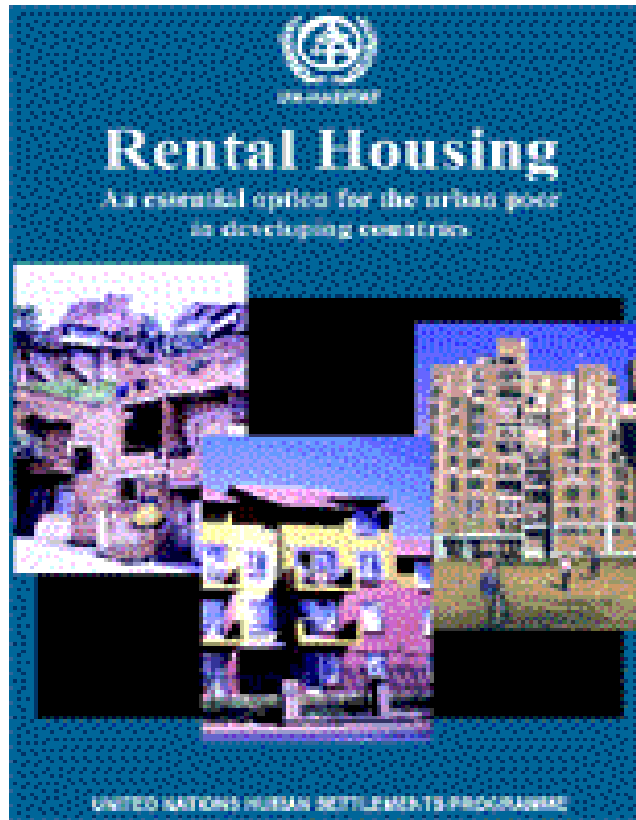
¿COMO FOMENTAR LA VIVIENDA DE ALQUILER EN EL SECTOR INFORMAL?

- En programas de mejoramiento y renovación urbanos dar incentivos a dueños para crear más espacio en sus casas para arrendar
- Canalizar más crédito formal a los autoconstructores en los barrios pobres para mejorar el equipamiento
- Pensar en ofrecer tierra estatal a los constructores de vivienda de alquiler

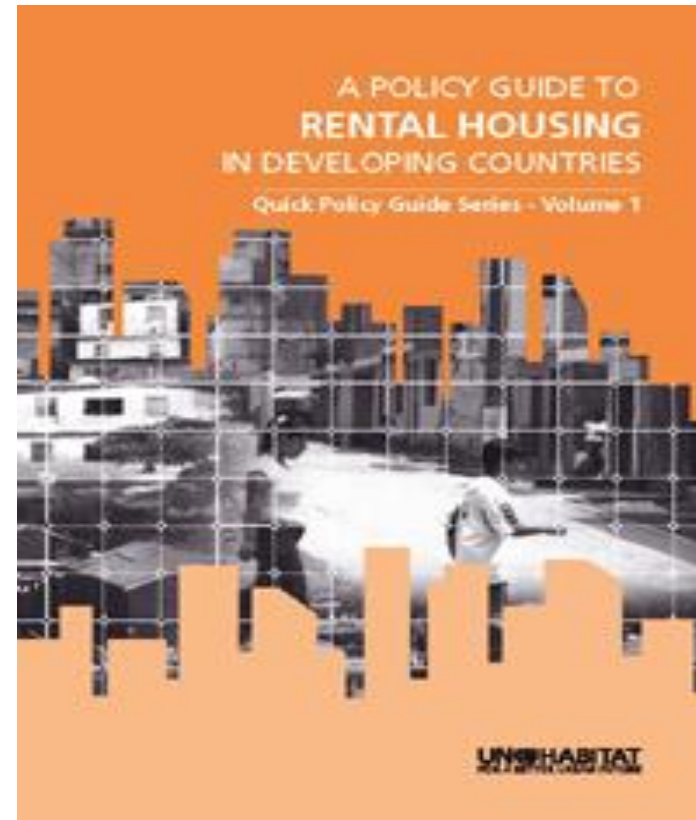
¿COMO FOMENTAR LA VIVIENDA DE ALQUILER EN EL SECTOR INFORMAL?

- Modificar el sistema legal e introducir sistemas locales de arbitramento entre dueños e inquilinos. Informarles a los dos grupos de sus derechos
- Buscar maneras de mejorar la colaboración entre dueños e inquilinos, por ejemplo, mediante la divulgación de una forma de contrato simple y universal
- En los barrios pobres mejorar los servicios de transporte e infraestructura y ofrecer títulos a los ‘dueños’ para dar impulso a la construcción de más cuartos para inquilinos

UNAS RECOMENDACIONES



<http://www.unhabitat.org/pmss/getPage.asp?page=bookView&book=1125>



<http://www.unhabitat.org/pmss/listItemDetails.aspx?publicationID=3107>

CONCLUSIONES

- Pocos gobiernos de la región tienen políticas sanas para la vivienda de alquiler
- Su meta principal es crear un país de propietarios
- Cumplir con esta meta no es posible ni deseable
- La crisis financiera mundial de 2008 nos ha mostrado que prestar dinero a los más pobres para comprar casas es peligroso para los bancos y peor para la gente hipotecada
- Muchas personas no quieren ser propietarias en varios momentos de su vida
- En el futuro los gobiernos deben ayudar crear un mercado de vivienda balanceado entre propiedad y arrendamiento

GRACIAS