

III FORO LATINOAMERICANO Y DEL CARIBE DE VIVIENDA Y HABITAT
Santo Domingo, República Dominicana 12-14 junio de 2018

Laboratorios de Vivienda (LAVs)

Nota Conceptual

LAV Alquiler Social

Miércoles 13 de Junio, 11.00-15.30h

Salón Embajador III

1

Objetivo

Explorar el potencial del Alquiler Social como alternativa para el acceso a la vivienda adecuada y segura para sectores vulnerables de la población, desde una perspectiva de justicia social.

Palabras clave

Vivienda en alquiler, política de vivienda, desarrollo urbano en América Latina y el Caribe.

Descripción

Problemática

Las tasas de propiedad aumentaron en América Latina a partir de la década de 1950 junto con el proceso acelerado de urbanización de la región, debido a las políticas de vivienda con foco en la propiedad; la expansión de la informalidad; y las políticas de control del precio del alquiler (BID, 2014). Los enormes problemas de déficit habitacional y accesibilidad en la región que persisten todavía no podrán ser resueltos apenas con políticas hacia la propiedad, sea con subsidios públicos para adquisición de la casa propia, o con la regularización de asentamientos informales. Así, frente a los distintos tipos de tenencia y la diversidad de la demanda, el desafío es vislumbrar una política de vivienda que favorezca un balance entre la propiedad y el alquiler en América Latina y Caribe.

Conceptos

Buscando estructurar la discusión, es necesario en primer lugar diferenciar las nociones de "alquiler" y "alquiler social". Según Peppercorn y Taffin (2013), la vivienda de alquiler es propiedad de una persona pública o privada, administrada por una persona pública o privada, y utilizada por un tercero que paga un alquiler a cambio. Es un acuerdo simple entre el propietario y el inquilino para ocupar una vivienda a un precio y duración fijos. Mientras que el alquiler social se refiere a las viviendas alquiladas a precios más bajos que el mercado. La diferencia entre el precio de mercado y el alquiler social se obtiene mediante ayudas (públicas o privadas) con el objetivo de ofrecer viviendas a una determinada categoría de la población considerada desfavorecida en términos financieros, sociales y /o culturales.

Además, de acuerdo con Cechini (2015), la vivienda de alquiler social es una política que debe responder a una demanda que difiere según los lugares, las escalas y las poblaciones, con el objetivo de universalizar el acceso al derecho básico que es la vivienda y también a servicios básicos como empleo, movilidad y servicios sociales. La modalidad de alquiler social, por lo tanto, es una solución por explorar, ya que aumentaría el acceso a una vivienda de calidad, bien ubicada, con mejores condiciones de accesibilidad y menor riesgo financiero para personas de bajos ingresos, ancianos, discapacitados y migrantes, contribuyendo a la disminución de la enorme desigualdad de las ciudades latinoamericanas.

Experiencias en la región ALC

No existen muchas experiencias recientes de políticas públicas para alquiler en América Latina. En términos de política nacional se destacan Bolivia, Chile y Colombia que, en general, el alquiler es tratado como una solución intermedia para la adquisición de la casa propia. En términos municipales, los casos de Sao Paulo y Buenos Aires son acciones locales orientadas para el alquiler hacia públicos objetivos específicos.

En Chile, el Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, creado en 2013, busca proporcionar una alternativa provisional antes de la vivienda permanente con prioridad a los jóvenes con ingresos entre 275 y 981 USD, con capacidad de ahorro mínimo (aproximadamente 157 USD) al momento de la postulación. Los subsidios son estimados de acuerdo con los valores del alquiler, distribuidos en un máximo de cinco años de ayuda. Hay también el programa de “leasing habitacional” que permite acceder a la oferta privada de viviendas nuevas o usadas, a través de una sociedad inmobiliaria de leasing habitacional con la cual se celebra un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

En Colombia, en 2015, se creó un programa de viviendas de alquiler social exclusivamente para afiliados del Fondo Nacional de Ahorro (FNA), con ingresos mensuales entre 1 y 4 SM y alquiler estimado según el ingreso, con posibilidad de adquisición del inmueble por el inquilino. Para la primera etapa 1500 familias que serán elegidas, las cuales no tienen acceso al crédito. El programa Ahorra tu Arriendo, creado en 2017, es dirigido a los colombianos afiliados por cesantías al Fondo Nacional del Ahorro, con ingreso mensual entre 2 y 6 SM. Es una ayuda a la compra de vivienda nueva o reciente de 95% hasta 100%, sin cuota inicial. El beneficiario tiene que pagar un canon mensual (parecido a un arriendo) durante un tiempo decidido con el FNA (hasta 30 años), antes de volverse titular de la propiedad.

En Bolivia, se desarrolló una propuesta de Programa de Vivienda de Alquiler (PVA) priorizando las necesidades de la población en estado de vulnerabilidad, con tres modalidades distintas: Alquiler Solidario, Alquiler Justo y Alquiler con Opción a Compra. Hay dos características importantes que merecen ser destacadas. La primera, es que el derecho propietario de los inmuebles se encuentra siempre en posesión del estado, exceptuando el Alquiler con Opción a Compra y, por lo tanto, el Programa no dota vivienda a crédito, evitando de esta manera las exigencias de calificación de riesgo a los posibles beneficiarios. La segunda, es que, a diferencia de otros programas de vivienda social, el PVA trabaja en función de la oferta, abasteciéndose de un stock de unidades, para recién ofertarlos y atender a la demanda.

En la ciudad de São Paulo en 2002 se aprobaron dos modalidades de alquiler social: una en propiedad pública (construcción de tres emprendimientos en el área central, con un total de 768 unidades, con financiamiento del BID y con costos de mantenimiento bajo la responsabilidad del

Fondo Municipal de Vivienda) y otra como “bolsa” o voucher alquiler, a partir de un convenio con Caixa Económica y la municipalidad para la transferencia directa del alquiler al propietario.

En el primer caso, el público objetivo era la población sin hogar, personas que viven en zonas de riesgos, ancianos y discapacitados, pero no hubo seguimiento y/o ampliación del programa por los costos de mantenimiento, dificultades de gestión y colecta de pago con limitado trabajo social. La segunda modalidad, el voucher, se amplió en 2007 y hoy cuenta con un presupuesto mensual de aproximadamente USD 30 millones para un público de 30 mil familias con un ingreso mensual de menos de tres salarios mínimos, pero que acabó perdiendo el foco y atiende relocalizaciones debido a la ejecución de obras públicas. Actualmente la municipalidad estudia retomar el alquiler social en 10 emprendimientos en el área central, con diversas alternativas de gestión condominial, y prioridad a las familias con renta de hasta 1,5 salarios mínimos.

En Buenos Aires, Hábitat para la Humanidad (HPH) Argentina desarrolló el programa piloto “Alquileres Tutelados” que demuestra cómo familias en alquileres informales pueden acceder a alquileres tutelados, y transicionar luego a alquileres formales. A partir de este piloto y en el marco de la Campaña Suelo Seguro creada por Hábitat International, HPH Argentina busca incidir en una política pública que conecte vacíos urbanos y alquileres justos. Actualmente son 300 mujeres con apoyo del programa. También hay un programa municipal llamado “Alquilar se puede” con objetivo de ayudar a las familias que no tienen ingresos suficientes para pagar un alquiler formal. Es dirigido para familias que ya viven en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y cuya relación alquiler/ingreso no supere 30%. Ofrece así un subsidio mensual y ayudas al pago administrativo.

4

Preguntas clave

Específicamente este LAV busca responder a las siguientes preguntas, organizadas en 6 bloques:

1. CONCEPTOS Y POLÍTICA:

- 1.1. ¿Cuáles son las concepciones que fundamentan la política de Alquiler Social propuesta?
¿Es posible pensar en una política de Alquiler social masiva? ¿O una política diversificada, con modalidades y nichos específicos?
- 1.2. ¿Cómo enfrentar la difusión de la idea de que el Alquiler Social, tanto entre la población en general cuanto en el Estado, es un paso intermedio a la accesibilidad habitacional definitiva, que es la casa propia?

2. OFERTA:

- 2.1. ¿Cuál es la oferta del mercado formal de alquiler para familias de bajos ingresos? ¿cómo la caracteriza? ¿Cómo reconocer la oferta del mercado informal? Como los subsidios al alquiler social afectan los precios de mercado?
- 2.2. Hay un conjunto de modalidades previstas para la locación social: gestión pública del parque público, gestión privada del parque público y alquiler de unidades del parque privado de alquiler. ¿Cómo definir la aplicación más adecuada de cada modalidad para cada programa de Alquiler Social?

3. DEMANDA:

- 3.1. ¿Cuál es la demanda para programas de alquiler social? ¿Como definir los públicos objetivos para cada modalidad?
- 3.2. ¿Cuáles son los criterios de priorización (edad, fajas de renta, composición familiar, otros)?

4. ACTORES Y ARREGLOS INSTITUCIONALES

- 4.1. ¿Quiénes son los actores públicos y privados involucrados (Estado, cooperativas, asociaciones, empresas etc.)? ¿Cuáles son los arreglos institucionales entre ellos?
- 4.2. ¿Cómo coordinar lo programa de Alquiler Social para que amplíe su escala de actuación, además de las experiencias puntuales?

5

5. GESTION Y COSTOS

- 5.1. ¿Cómo realizar la gestión de los programas? Por ejemplo, ¿la gobernanza directa del parque público, que incluye la gestión de contratos y la administración condonacional del parque público o el monitoreo transparente de la gestión tercerizada y de los incentivos de acceso al mercado privado de alquiler social?
- 5.2. ¿Cuáles son los costos operativos de los programas y cual es la composición de los aportes financieros de cada actor?

6. ALQUILER, PROGRAMAS SOCIALES Y DESARROLLO URBANO

- 6.1. ¿Cuáles son los caminos que seguir en las políticas que articulen alquiler social de vivienda y programas sociales de inclusión y generación de ingresos?
- 6.2. ¿Cuáles son los caminos que seguir en las políticas que articulen alquiler social de vivienda y desarrollo urbano, por ejemplo, con los incentivos para ocupación de vacíos urbanos bien ubicados y para inmuebles subutilizados?

Referencias

- BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO - BID. *Busco casa en arriendo: promover el alquiler tiene sentido*. Washington: BID, 2014.
- CECCHINI, S. et. al. *Towards universal social protection: Latin American pathways and policy tools*. Santiago: Comisión Económica para América Latina y el Caribe, 2015.
- LABORATORIOS DESARROLLO CAPACIDADES 'CAMPAÑA SUELO SEGURO, Grupo Urbano de Instrumentos de Suelo - América Latina e Caribe, marzo 2017. (mimeo)
- PEPPERCORN, I. G. TAFFIN, C. *Rental Housing: Lessons from International Experience and Policies for Emerging Markets*. Washington: World Bank, 2013.
- PROGRAMA DE SUBSIDIO DE ARRIENDO EN VIVIENDA, Gobierno de Chile - Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2017. (mimeo)