



INSTITUTO DE ESTUDIOS URBANOS
Y TERRITORIALES

FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ESTUDIOS URBANOS

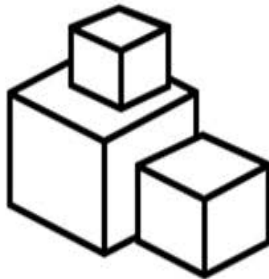
VIVIENDA Y FORMA URBANA (IEU 2029)

SEMANA 12:

Políticas de vivienda en el mundo e informalidad en Latinoamérica



**TAX
POLICY**



**BLOCK
GRANTS**



**RENTAL
ASSISTANCE**



**FAIR
HOUSING**



**HOMEOWNERSHIP
PROGRAMS**

Temas para hoy:

Orígenes y variaciones de la política de vivienda

Problemas y políticas de vivienda en Europa

Vivienda de bajos ingresos en el Sur Global

Informalidad en Latinoamérica

Orígenes y variaciones de la política de vivienda

Orígenes y variaciones de la política de vivienda

“Ley de hierro” de la vivienda: calidad depende de capacidad económica individual

Países industrializados: gobiernos intervienen en control, regulación y subsidio a: producción, consumo, financiamiento, distribución y localización (reemplazan demanda individual por demanda social)

Política de vivienda: reacción de gobiernos respecto de problemas de vivienda, con objetivo de aumentar bienestar (también funciones en estabilizar sistema económico y político)

El “paradigma europeo”

Siglos XVIII y XIX: desde énfasis en vivienda inadecuada y hacinamiento, a vínculo entre fenómeno de urbanización con movimiento de reforma sanitaria

Desde fines del siglo XIX: vivienda más como tema económico (problemas de asequibilidad), desarrollo de alternativas sin fines de lucro

Después de I Guerra Mundial: marcos regulatorios para rentas y aseguramiento de tenencia, grandes programas de vivienda subsidiada

El “paradigma europeo”

Después de II Guerra Mundial: necesidad de construir masivamente (especialmente vivienda social), junto con desarrollo de Estados de Bienestar

Desde mediados de los 70s: retraimiento de programas de vivienda social, presión sobre sistemas de bienestar

Tenencia 1990	Reino Unido	Holanda	Estados Unidos	Japón
En propiedad	68%	44%	64%	62%
Arriendo social	25%	44%	3%	8%
Arriendo privado	7%	12%	33%	24%
Total	100%	100%	100%	100%

Estados Unidos

Ideología en siglo XX: individuo responsable de su destino, énfasis en propiedad de la vivienda (rol residual de política social), política de vivienda muy orientada a sector privado (sector arriendo)

Vivienda pública: parte de *New Deal* pero insuficiente, muy estigmatizada

Desde los 80s: cambios hacia soluciones de mercado, restringió gasto en nueva construcción, rentas subieron 30%, subsidios transformados en *vouchers* para sector privado, y viviendas públicas vendidas

Japón

Antes de II Guerra Mundial: 75% de vivienda en propiedad (mucha población en reducido espacio edificable, ciudades muy densas)

Intervenciones después de II Guerra Mundial: control de rentas hizo que propietarios vendieran a arrendatarios y mayor construcción para propietarios ocupantes, predominio de sector privado, aunque algo por sector público (elegibilidad en base a ingresos: desde 80% de la población en 1951 a 20% en 1987, hizo bajar demanda)

Problemas y políticas de vivienda en Europa

Problemas y reacción del Estado

Reconstrucción post-Segunda Guerra Mundial:
máxima intensidad de intervención pública en
vivienda en Europa (gran necesidad de
reconstrucción y centros urbanos)

Junto con la guerra: migraciones campo-ciudad por
industrialización y crecimiento urbano, aumento de
necesidades de vivienda

Segunda mitad del siglo XX: países de Europa
occidental concretan políticas de vivienda social

Contexto histórico

Década de los 60s: marcada por construcciones sociales para masas de trabajadores, y por consolidación de grandes parques residenciales

Gestión pública de grandes parques residenciales (arriendo): dificultades de gestión

Década de los 80s: debilitamiento de la intervención pública (en el Reino Unido se abandona la planificación y la intervención estatal, y parte de viviendas públicas en arriendo se ofrecen en venta a arrendatarios)

Tendencias en Europa

Francia: gestión de vivienda social pasando a manos privadas, critican a grandes conjuntos por densidad

Holanda: reformas apuntan a fomentar privatización de viviendas sociales

Tendencia general en Europa: retirada de fondos de apoyo a vivienda, ayudas centradas en la persona, enfoque en construcción privada, descenso progresivo de producción de vivienda social, fuerte endeudamiento de familias por desregulación urbano-fiscal y alza de precios

Tendencias en Europa

Liberalización de vivienda y abandono de acciones públicas para controlar mercado: vivienda como residencia empieza a competir con vivienda como inversión (alzas de precios en grandes ciudades, refuerza problema de la vivienda)

Realidad diversa de vivienda de interés social entre cada país: desde definiciones de conceptos básicos, fórmulas de financiamiento, agentes que intervienen en promoción, o regímenes de tenencia

Tipos de intervención

Intervención pública: manifestada generalmente a través de apoyo financiero, "ayudas a la piedra" (construcción, inversión y gestión), "ayudas a la persona" (dirigida a hogares para financiar vivienda), y "ayudas fiscales" (bonificaciones y exenciones públicas sobre personas, en propiedad o en arriendo)

Fases de producción de viviendas (urbanización, promoción, construcción, gestión): desarrolladas por entidades públicas, privadas o mixtas para ciclo completo o fases específicas

Políticas de vivienda

Factores de diferenciación: (1) "ayudas a la piedra", o "ayudas a las personas", (2) regímenes de propiedad o arriendo, (3) rol de entidades públicas y privadas en promoción y gestión

Para vivienda social: se busca complementariedad entre propiedad y arriendo

Desde los 70s: a pesar de altas proporciones de arriendo, evolución general hacia propiedad (desde el 40% en los 60s a más de 65% en los 90s)

Demanda insatisfecha (o déficits) de vivienda

Escasez (déficit) absoluta: número de viviendas faltantes (cantidad de hogares - cantidad de viviendas en el stock)

Escasez (déficit) relativa (cualitativa): falta de vivienda adecuada o asequible (cantidad de hogares - cantidad de viviendas adecuadas y asequibles)

Políticas de vivienda social (VS)

Elemento común de políticas de vivienda: apoyo con recursos públicos, generalmente medidos como proporción del PIB (sintetiza voluntad política)

Fondos públicos: pueden usarse para construcción directa o subvención para construcción por parte de privados ("ayudas a la piedra"), o para ayudar hogares en pagos de arriendo o compra ("ayuda a las personas"), o para mantenimiento y gestión de stock de viviendas públicas, o mediante bonificaciones fiscales (ej. exenciones de IVA en Chile)

Políticas de vivienda social (VS)

Ayudas a la compra se valoran como factor de solidez económica y social: pero se cuestiona su durabilidad como vivienda social ya que puede formar parte de mercado privado en poco tiempo

Vivienda social en arriendo: más cercano a idea de servicio público, pero tiene dificultades de mantenimiento y gestión

Políticas de vivienda social (VS)

Participación de agentes privados en políticas de VS:
muy variables entre países europeos, tendencia general hacia aumento de participación, consecuencia de retirada de intervención pública en promoción directa de viviendas

Consecuencias de transformaciones demográficas (hogares atípicos) conducen a nuevo modelo:
vivienda colectiva en bloque, generalmente en arriendo, y en entorno urbano consolidado (no periférico)

Transformaciones demográficas y políticas de VS

Factores de diferenciación en sistemas de gestión de stock público: intervención directa por parte de entidad propietaria, o intervención indirecta (entidades autónomas)

Proveedores de arriendo para vivienda social: asociaciones sin fines de lucro, municipios (perdiendo importancia por dificultades de gestión, financiamiento e innovación)

Transformaciones demográficas y políticas de VS

Superficie media de vivienda: 89,6m² en Francia, 89,7m² en Alemania, 90m² en España, 98m² en Holanda

Antigüedad del stock: muchas viviendas construidas antes de 1970 (entre 50 y 70%)

Intervención pública ahora es mas reguladora: control de arriendos, subvenciones, y estímulos a la promoción y la rehabilitación

Transformaciones de políticas

Francia como nuevo referente de políticas: reformas para garantizar derecho a vivienda, incluyendo acceso a propiedad, favoreciendo producción de viviendas para arriendo, derecho a elección de localización y tipología, derecho reclamable ante tribunales de justicia

Transformaciones de políticas

Consecuencias de orientación a propiedad y estímulo a compra: encarecimiento de la vivienda y fuerte endeudamiento de familias, reducción de responsabilidades del Estado

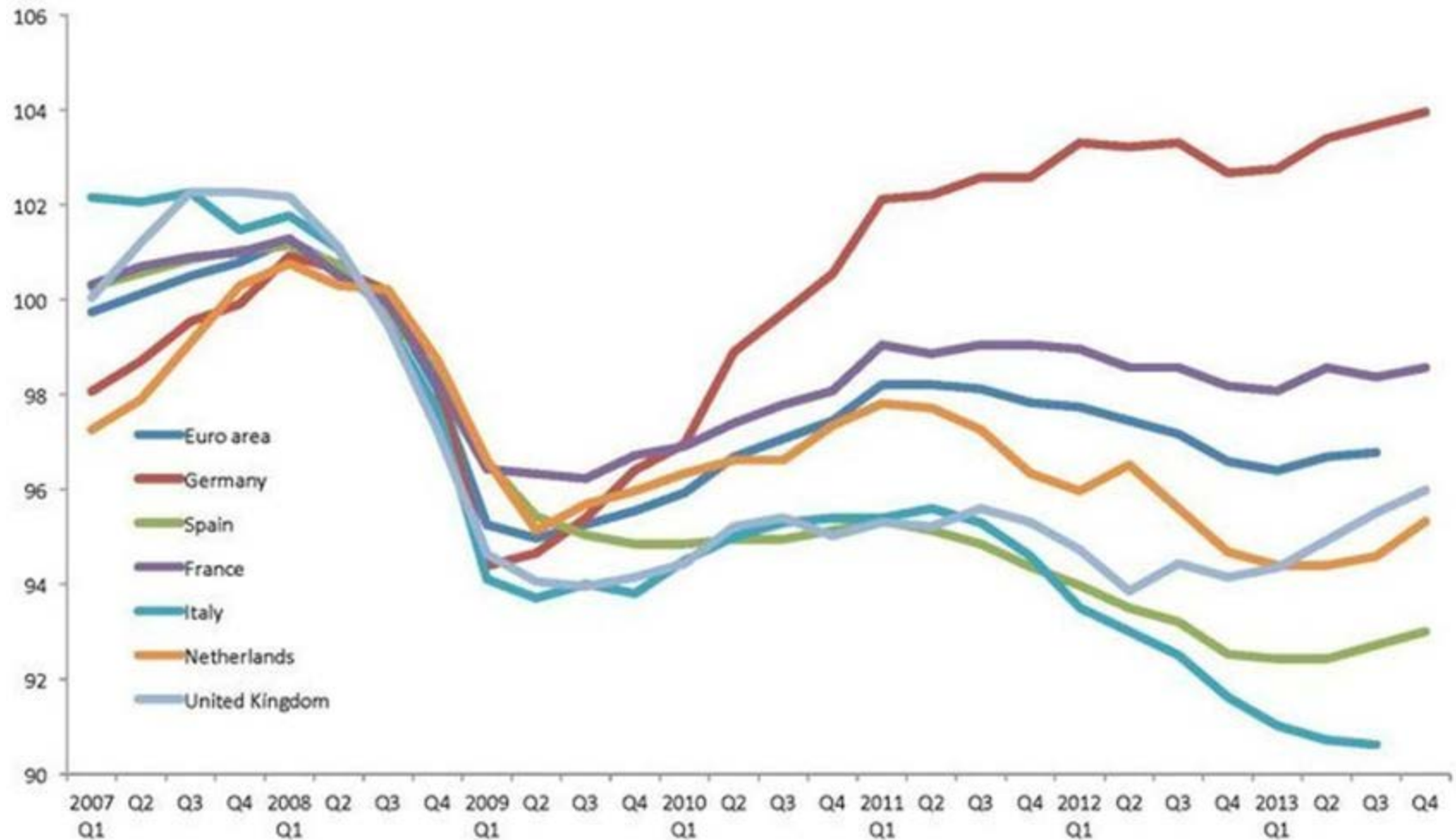
Liberalización de mercados financieros: inclusión de mercados residenciales a sistema mundial, incremento de volumen de prestamos hipotecarios, riesgos por elevado endeudamiento de familias

Transformaciones de políticas

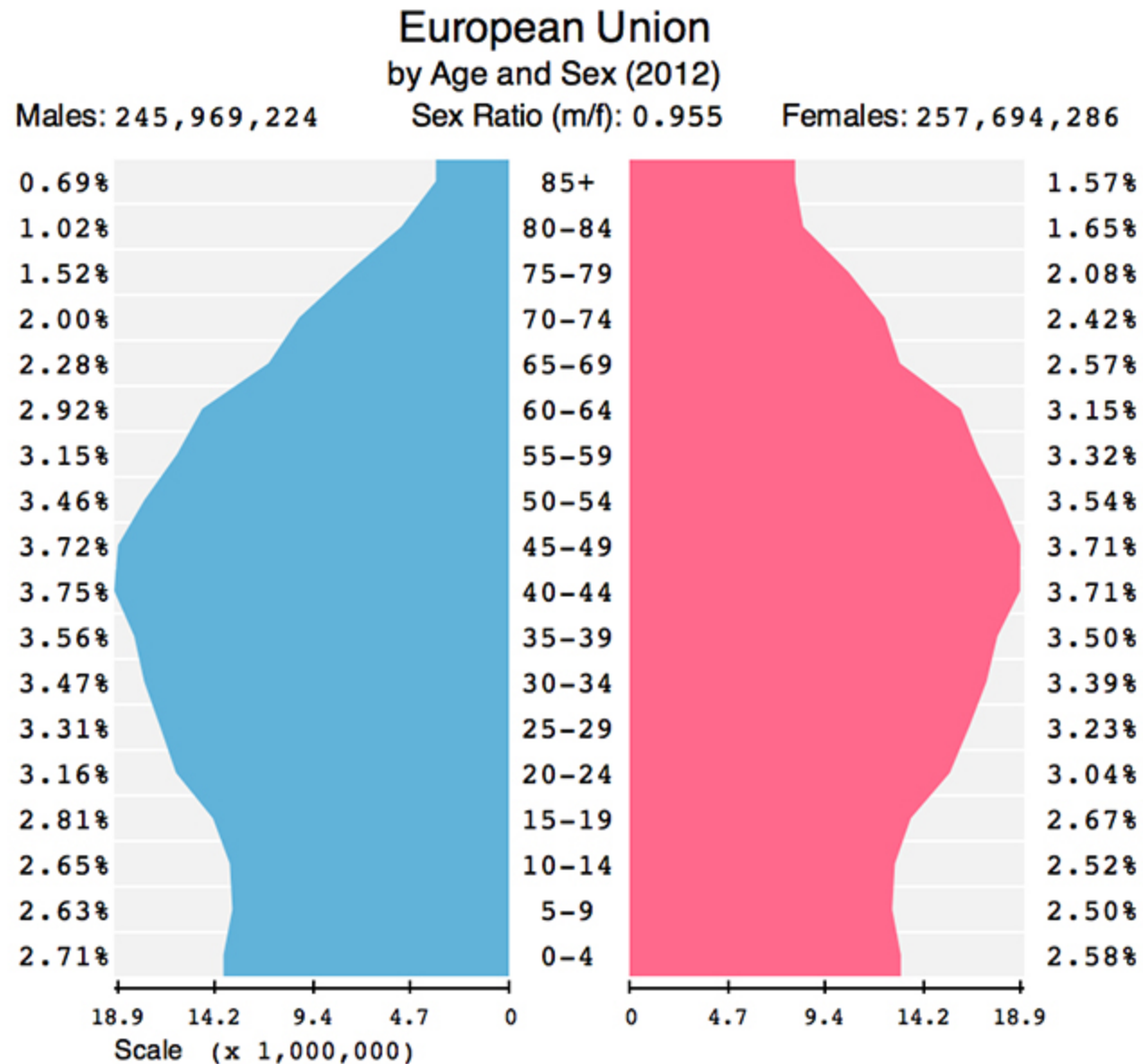
Mayor complejidad de dinámicas demográficas:
reducción de tamaño del hogar, aumento de hogares unipersonales, cambio en pautas de independencia de jóvenes, aumento de convivencias temporales, alargamiento de autonomía de adultos mayores, fuerte y diversa demanda migratoria

Rol actual de agentes: (1) agentes privados; construcción y gestión de parques de viviendas (propiedad y arriendo, libres y sociales), (2) instituciones públicas; disponibilidad de suelo, apoyo financiero, tratamiento fiscal, marco normativo

Figure 1: GDP per capita 2007-2013, select European countries (2008=100)







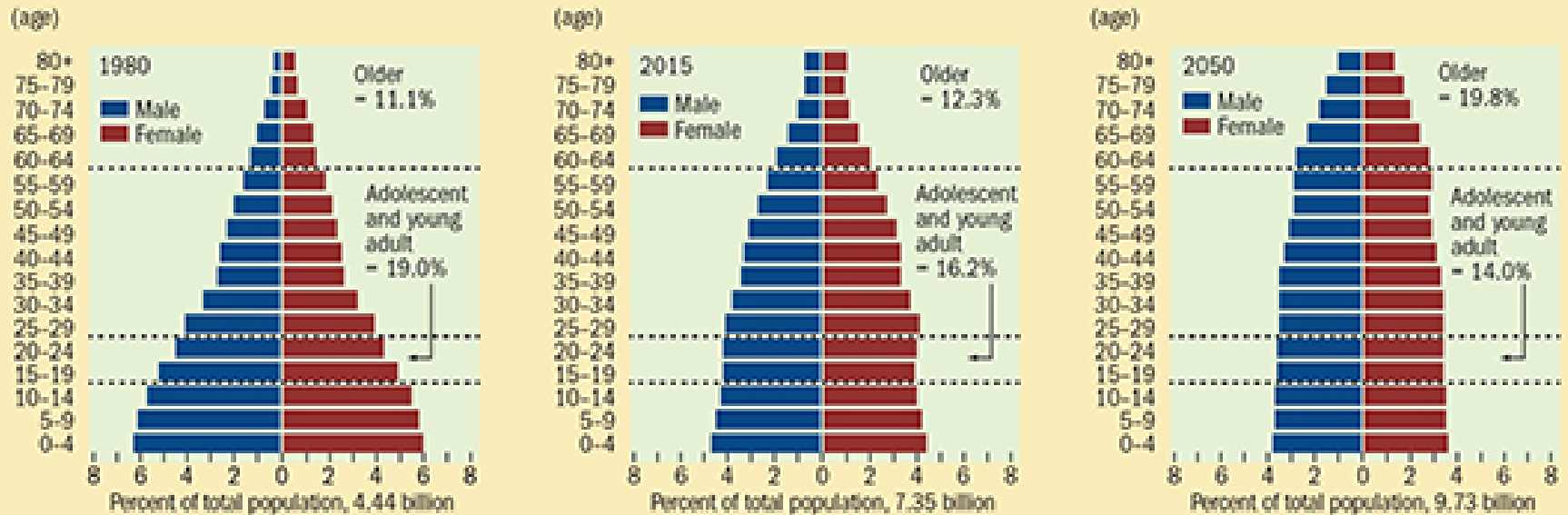
Eurostat, 2013

www.viewsoftheworld.net

Chart 4

Moving on up

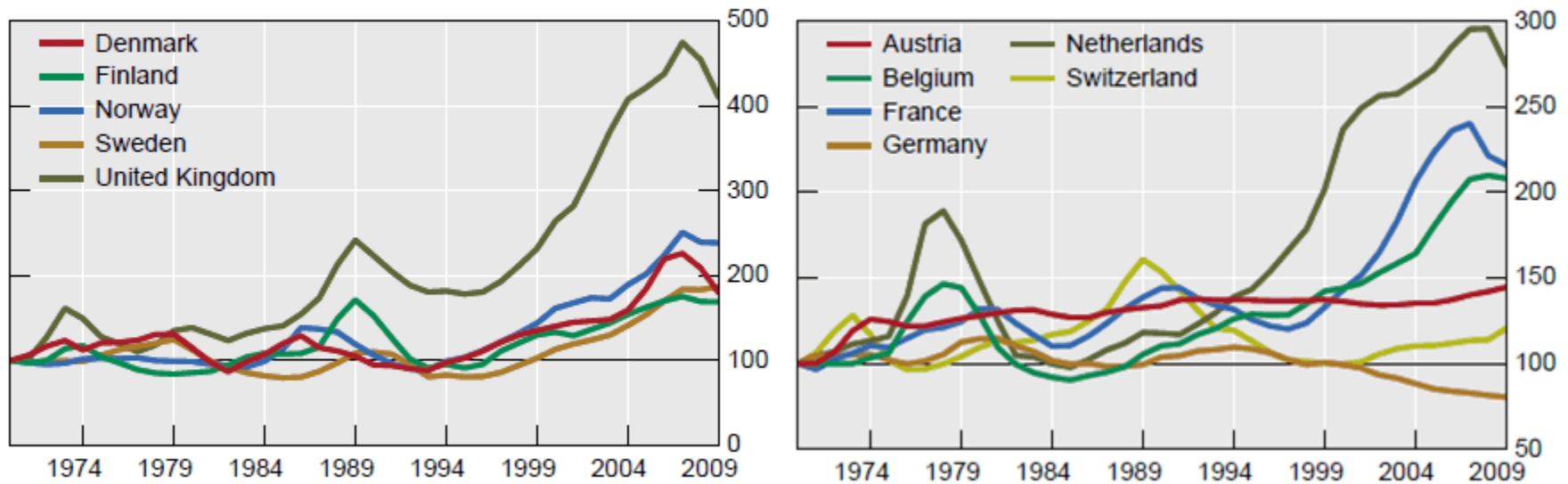
As a large youth cohort gets older, its age wave works its way through the population pyramid from the young base to the middle and ultimately to the peak ages.



Source: United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division (2014).

Real House Prices in Key European Economies

1970 = 100



Source: BIS data.

Cuestionario rápido!

1. Hacer equipos de a 2
2. Seguir link
3. En “Room Name”,
Ingresar “VIVIENDA”
4. Ingresar nombre de
equipo
5. Contestar preguntas



Vivienda de bajos ingresos en el Sur Global

Vivienda de bajos ingresos en el Sur Global

Sur Global enfrenta procesos de urbanización más rápidos del mundo: 2 billones de personas en condiciones inadecuadas para 2030

Gran parte de vivienda asequible en el mundo: autoconstruida con asistencia (ignorar o combatir autoconstrucción no es recomendable)

Menos de 10% de parque de viviendas en países de ingresos medios y bajos es vivienda pública

Vivienda de bajos ingresos en el Sur Global

Pobres recurren a autoconstrucción de manera incremental: seguido de esquemas de "lotes con servicios" (aunque muy lejos de trabajo y equipamiento) y planes de mejoramiento de terrenos

Rol de gobiernos: desde proveedor de viviendas a facilitador de mercados residenciales (marcos legislativos, institucionales y financieros)

Gobierno facilitador: cambio coincide con giro neoliberal, prioridad hacia sistemas financieros para construcción de vivienda por parte de sector formal

Vivienda de bajos ingresos en el Sur Global

Rol facilitador: garantizar seguridad de vivienda, facilitar suelo, ayuda con créditos, desarrollo de transporte, manejo de residuos, provisión de servicios en general (apoyado por descentralización)

Agendas internacionales: énfasis en involucramiento de sociedad civil y sector privado (todos los actores) para procesos participativos a nivel municipal

Vivienda de bajos ingresos en el Sur Global

APROXIMACIONES A LA ASEQUIBILIDAD (más allá de gasto en vivienda)

Aproximación del ingreso residual: interacción entre ingresos, gasto en vivienda, y costo de necesidades no residenciales (determinados por tamaño del hogar)

Aproximación de asequibilidad incremental: financiamiento incremental de préstamos más pequeños y de corto plazo, junto con prácticas de construcción incremental

Informalidad en Latinoamérica

Informalidad en Latinoamérica

Mercado informal: asociado a funcionamiento “anómalo” y precario, pero hay singularidades de caso latinoamericano

Urbanización latinoamericana: paradoja de lento crecimiento económico (poca demanda) con acelerado crecimiento demográfico, desequilibrio estructural en fuerza de trabajo (bajos salarios y alto desempleo), pobres excluidos de demanda solvente (ej. vivienda), acceso intermitente a trabajo asalariado, se recurre a actividades no-capitalistas

Informalidad en Latinoamérica

Relativa debilidad del Estado: provee bienes y servicios colectivos de manera limitada, agudiza precariedad

Ocupaciones irregulares: grupos excluidos de demanda solvente, se articula con producción de espacio construido

Producción capitalista de vivienda no se despliega para los más pobres (demanda no solvente)

Informalidad en Latinoamérica

Estrategias para auto-proveerse de viviendas: (1) alquiler de viviendas compartidas (tugurización, inquilinización) de áreas centrales, y (2) urbanización informal (ocupación ilegal + autoconstrucción)

Percepción de informalidad: valoración negativa (islas rurales, obstáculo para la modernidad, errores técnicos, no se aprovechan economías de escala, sobreexplotación), valoración positiva (respuesta ingeniosa y eficaz, flexible, medio de obtención de ingresos, forma de valorizar fuerza de trabajo, adaptado a realidad familiar)

Informalidad en Latinoamérica

Costos de invasiones: monetarios (infraestructura, mejoramiento de terrenos) y no-monetarios (seguridad), además de costos muy altos para el Estado a largo plazo

Agentes capitalistas informales: aprovechan costos monetarios y no-monetarios de invadir terrenos (pobladores dispuestos a pagar por terrenos que no tengan desventajas), rentas pueden ser muy altas (aprovechan escasez, precio mínimo de mercado legal como tope para mercado informal: muy alto)

Informalidad en Latinoamérica

Urbanizador pirata: agente capitalista, captura aumentos de precios, generalmente compra en bruto a propietario original (precio rural), diseña y delimita lotes, aplica equipamiento mínimo, vende terrenos a pobladores individuales, crea organización de pobladores subordinada a él, pactos electorales

Políticas complementarias a auto-construcción: asesoría técnica y diseño, combina técnicas avanzadas con auto-construcción, desde lotes con servicios a vivienda progresiva (modelo Elemental)

Informalidad en Latinoamérica

Acciones después de ocupaciones ilegales: servicios, subsidios, e incluso legalización, genera expectativa de poder acceder ilegalmente a vivienda formal, aumentan ganancias de urbanizador pirata (cobra al poblador por anticipado), legalización utilizado como mecanismo electoral

Acciones después de ocupaciones ilegales: coerción del Estado muy difícil de aplicar si hay escasez, legalización no permite grandes accesos a sistemas crediticios, la sola prohibición no tiene ningún efecto

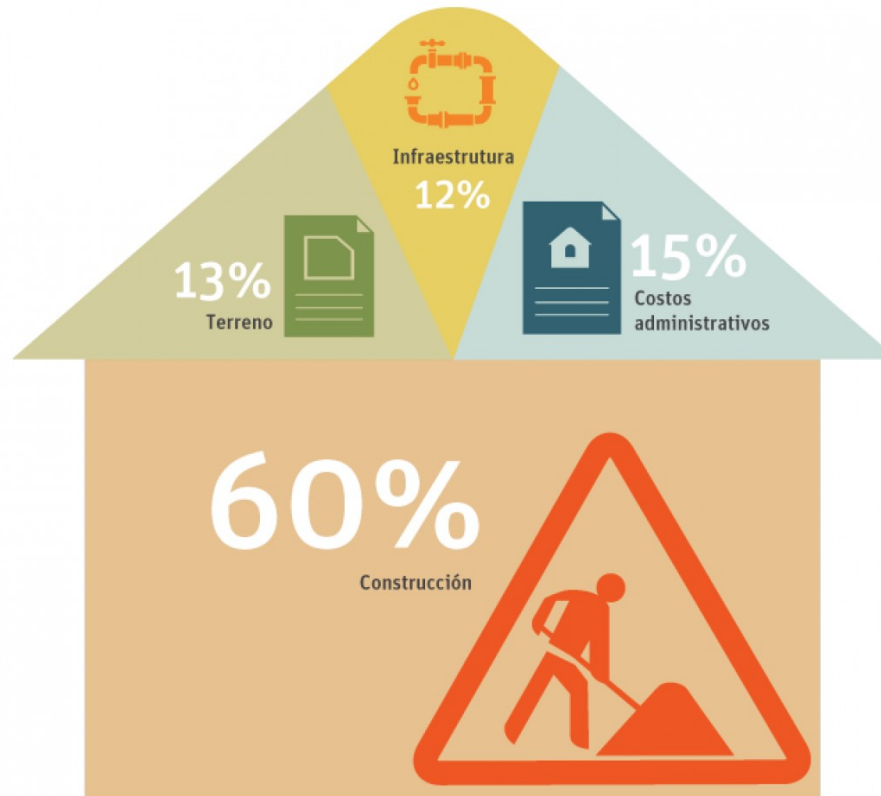
¿Cuántas familias no cuentan con un techo para vivir o habitan en viviendas de mala calidad?



¿Cuántas familias no cuentan con un techo para vivir o habitan en viviendas de mala calidad?



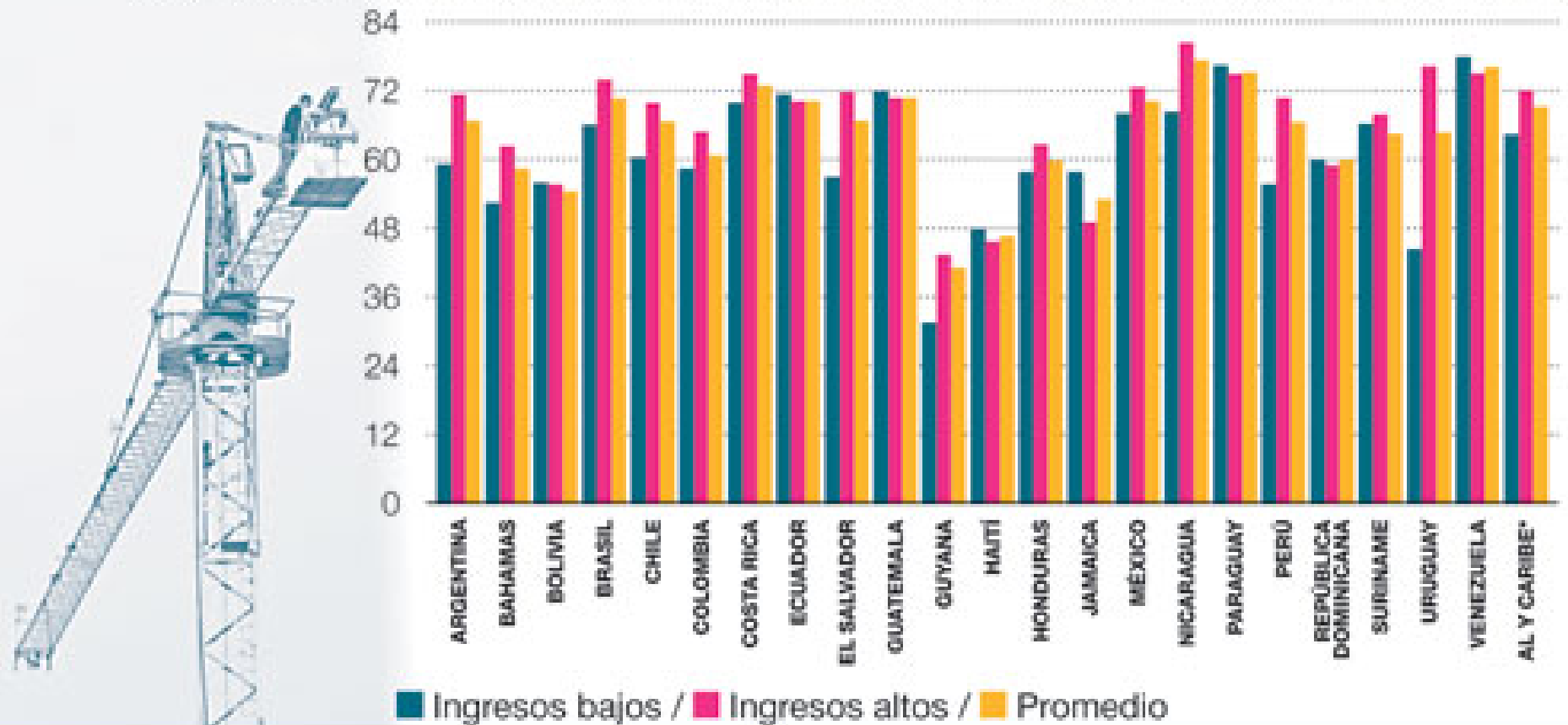
Costos de la vivienda en América Latina y el Caribe.



Fuente: BID. 2012. *Un espacio para el desarrollo*.

El potencial de vivienda en América Latina

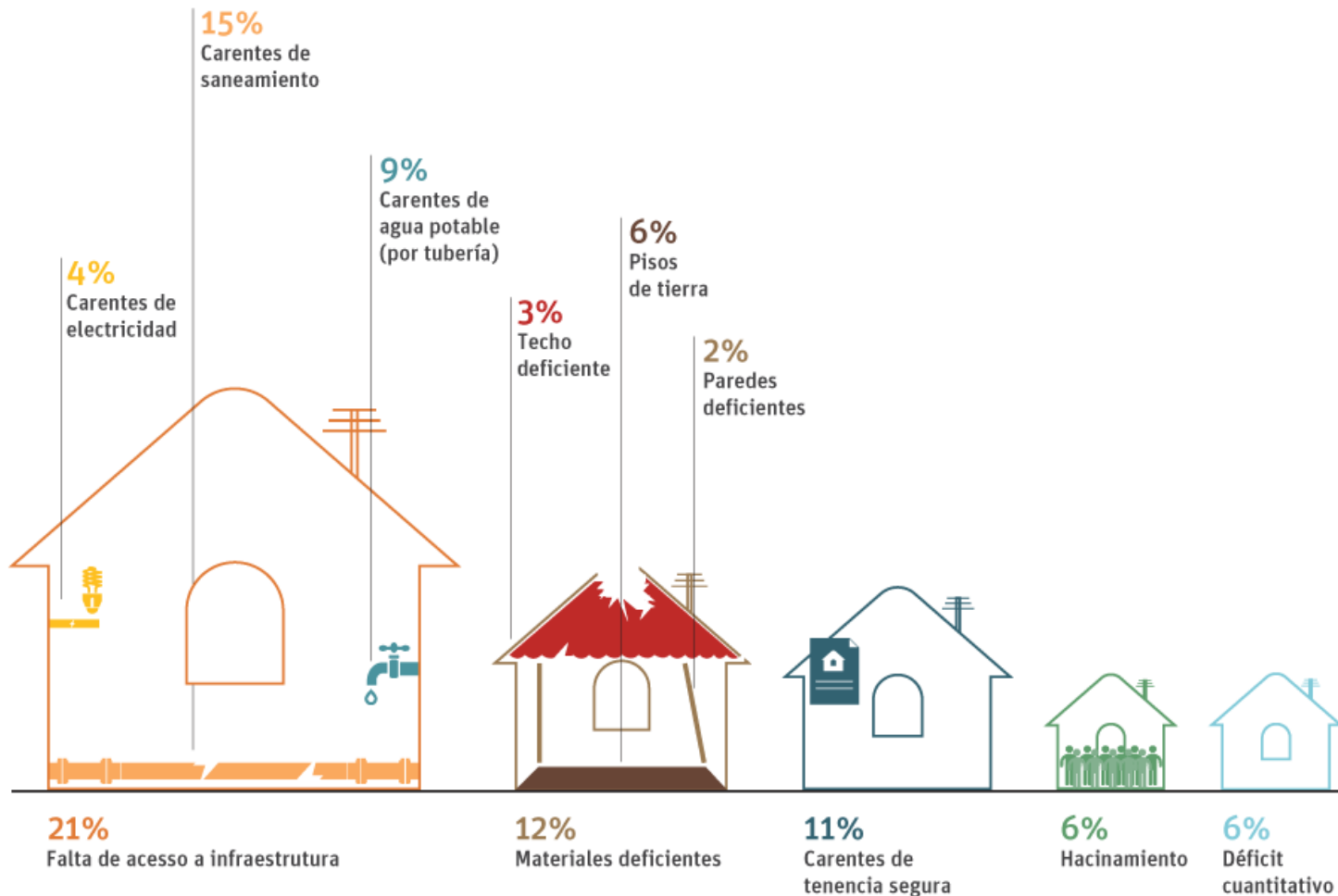
% de hogares que son propietarios de vivienda (Zonas urbanas de América Latina y El Caribe)



*Media Ponderada

Fuente: Documento del BID: "Calidad de vida urbana, más que ladrillos y cemento" que cita datos de SEDLAC de 2008.

¿Cuáles son los principales **problemas** de vivienda en las ciudades de América Latina y el Caribe?



Nota: Porcentaje de hogares (2009). Las cifras en cada categoría no equivalen a la sumatoria de sus componentes. Por ejemplo, algunos hogares que carecen de saneamiento pueden no contar con agua potable (por tubería).

Fuente: BID. 2012. Un espacio para el desarrollo.

Viviendas inadecuadas en Latinoamérica

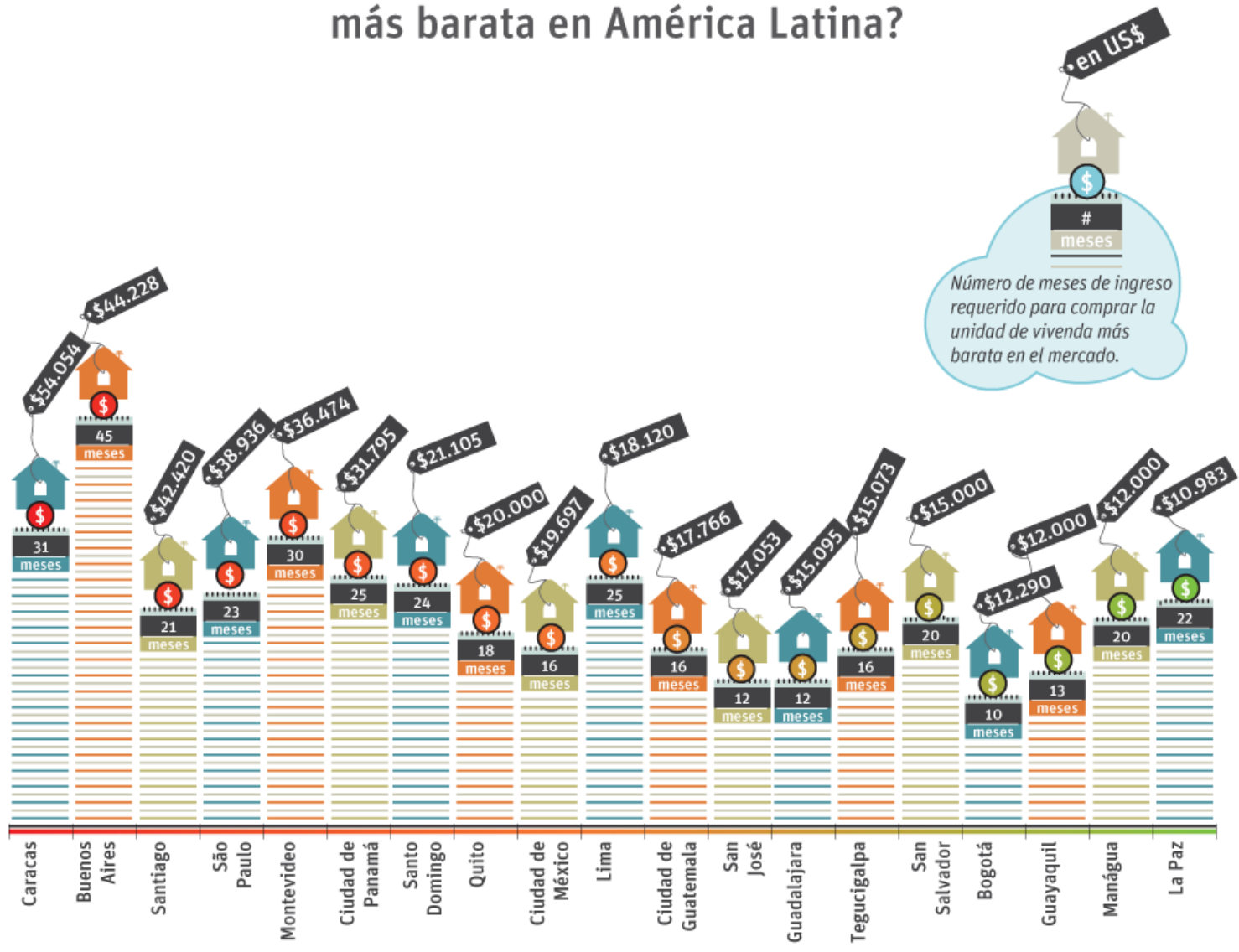
Una de cada tres familias latinoamericanas, alrededor de 59 millones de personas, reside en una vivienda inadecuada, construida con materiales precarios o carente de servicios básicos, indicó un estudio del Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

EF: ILENT

Los grandes problemas de las viviendas de las ciudades latinoamericanas y del Caribe



¿Cuánto cuesta la vivienda más barata en América Latina?



Fuente: BID. 2012. Un espacio para el desarrollo.

¿Está creciendo la vivienda en alquiler en América Latina?



EN LA MAYORÍA DE LOS PAÍSES DE LA REGIÓN
EL **ALQUILER** HA **AUMENTADO** EN LAS ÚLTIMAS DÉCADAS

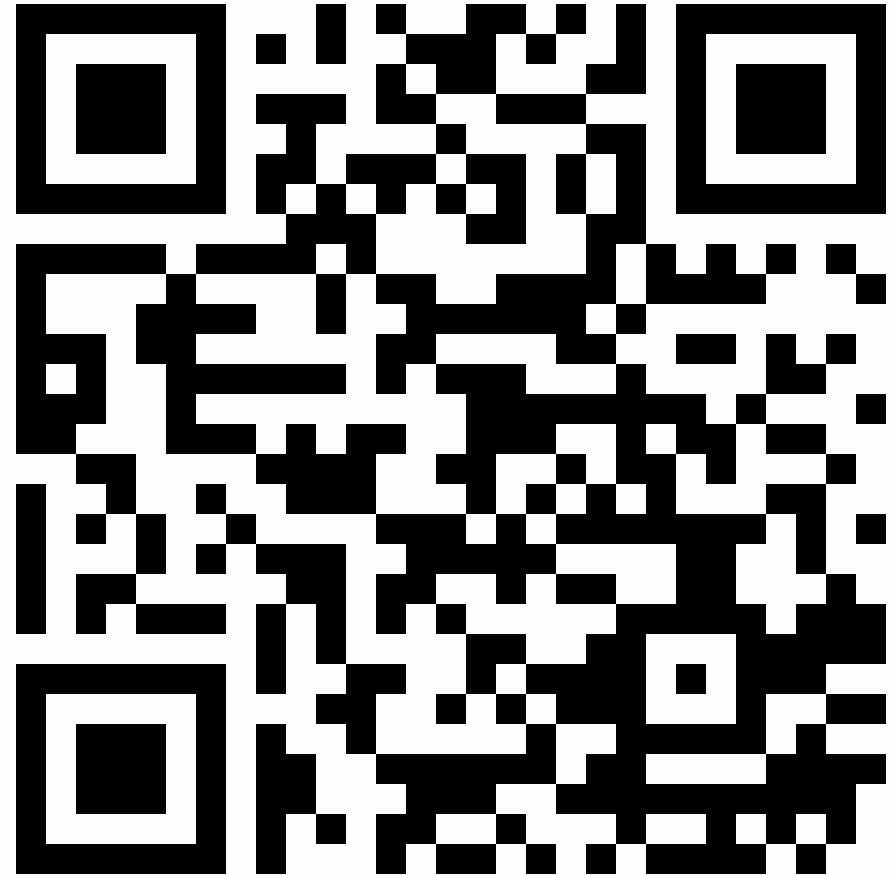


Fuente: BID, 2013.

Fichas de Lectura y actividades

Fichas de Lectura:

Instrucciones: discusión
en grupos de 5-6 en
base a preguntas de
Fichas + evaluación de
pares (formulario
online)



<https://goo.gl/forms/gG1JNfRyfNOaSm8G2>

Actividad en clases: película sobre informalidad

Ver extractos de películas:

Amores Perros (México):

https://www.youtube.com/watch?v=FHUqb7_90jM

Ciudad de Dios (Brasil):

<https://youtu.be/lfF0FF4vPbw?t=33>

Tropa de Elite (Brasil):

<https://www.youtube.com/watch?v=qpIuXGFgEb4>

Paraíso (Perú):

<https://www.youtube.com/watch?v=Olxlac0U-o0>

...y discutir con preguntas de formulario



<https://goo.gl/forms/2Lxow6JYTOoH5D1S2>

...seguimos la próxima clase...