

Vivienda social en arriendo: contexto y consideraciones clave

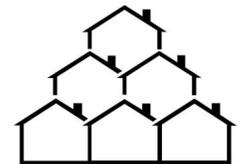
Estrategias de Inversión y Desarrollo en Arrendamiento Social: Desafíos y Soluciones



Vivienda social y favela, São Bernardo do Campo. Brasil

Anya Brickman Raredon

araredon@affordablehousinginstitute.org



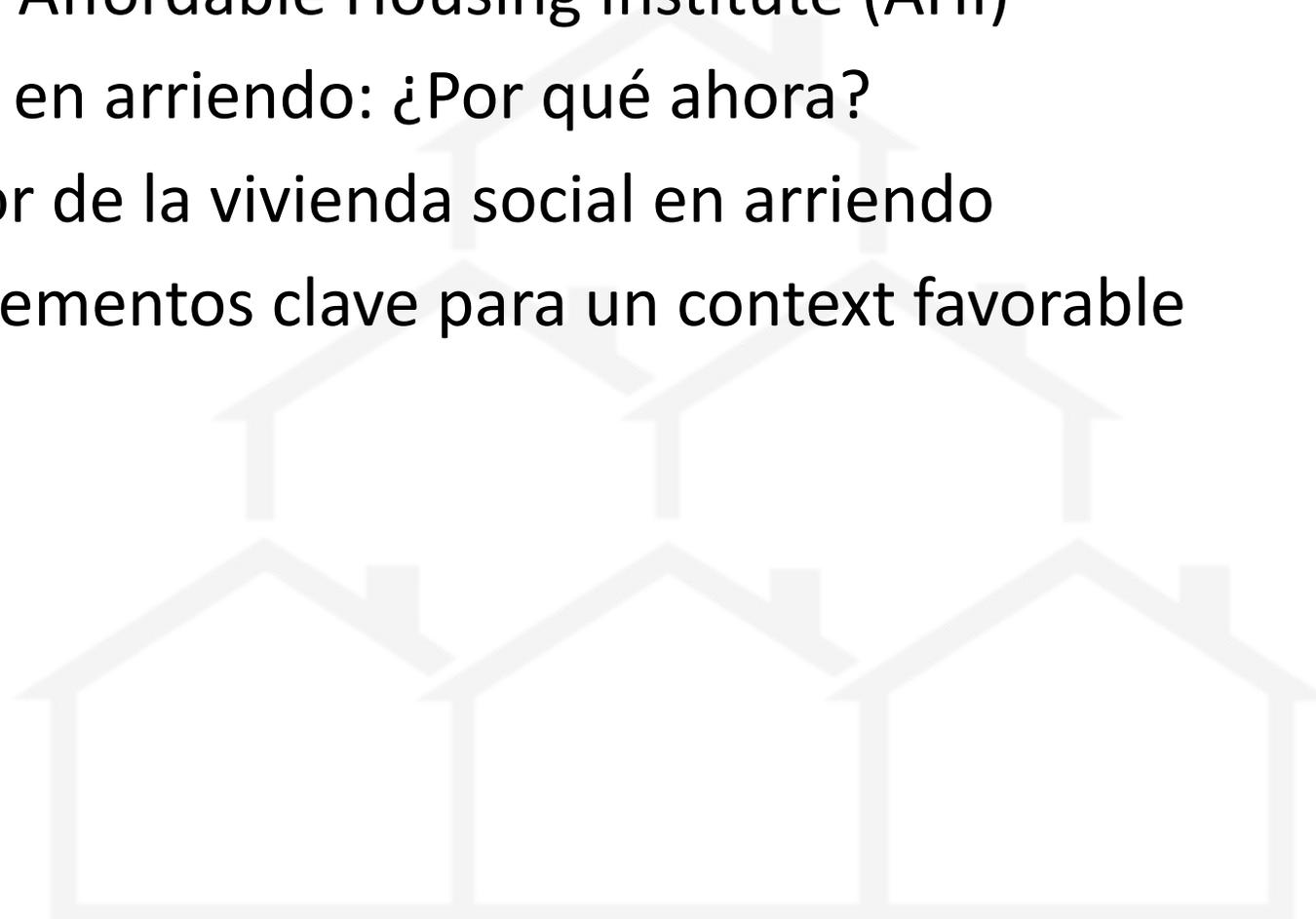
Affordable Housing Institute

www.affordablehousinginstitute.org

214 Cambridge Street, 2nd Floor, Boston, MA 02114

Outline

- Introducción al Affordable Housing Institute (AHI)
- Vivienda social en arriendo: ¿Por qué ahora?
- Cadena de valor de la vivienda social en arriendo
- Estrategias y elementos clave para un context favorable
- Conclusiones



Affordable Housing Institute

Mejorar los ecosistemas de la vivienda en todo el mundo



Slum Dharavi, Mumbai. India



Affordable Housing Institute

Empresa de consultoría e investigación sin fines de lucro (US §501c3) que **trabaja para desarrollar ecosistemas de vivienda asequible en todo el mundo, especialmente en las economías emergentes.**

Proporcionamos conocimientos profundos, aplicables y especializados a gobiernos, desarrolladores, ONG internacionales, inversionistas con orientación social, sector privado y fundaciones.

Para ello realizamos:

- Investigación que busca resultados prácticos y aplicables,
- Programas de educación que informen y preparen a los responsables del cambio y
- Consultoría que conduce tanto a la innovación local como a modelos transferibles.

Vivienda social en arriendo: ¿Por qué ahora?

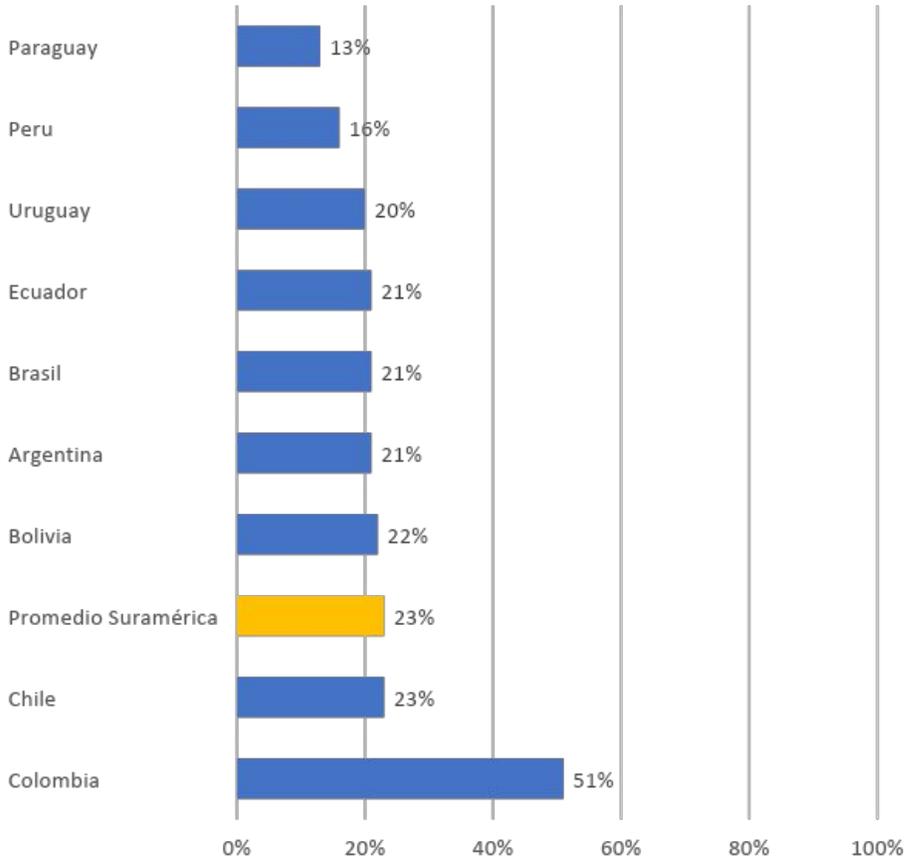
El siguiente paso en la construcción de ecosistemas de vivienda robustos



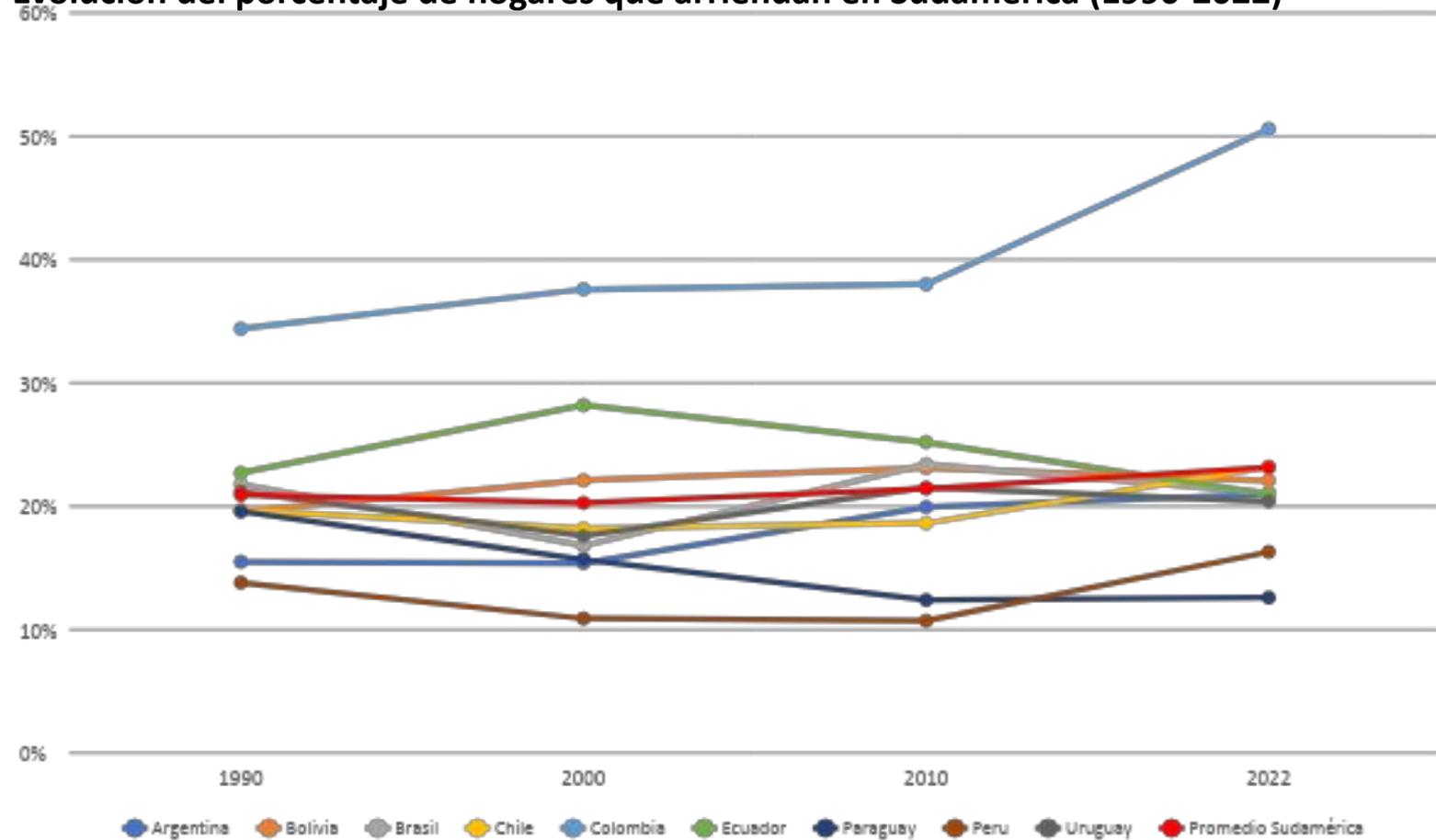
Villa 31, Buenos Aires. Argentina

Tipo de tenencia presente y creciente en Sudamérica

Porcentaje de hogares que arriendan en Sudamérica (2022)



Evolución del porcentaje de hogares que arriendan en Sudamérica (1990-2022)



*No considera Venezuela, Guyana, Suriname y Guyana Francesa por falta de datos.



Es el momento de comprometerse con la vivienda social en arriendo

- La vivienda social es una infraestructura esencial para la resiliencia de las ciudades y el bienestar de las sociedades.
 - "Donde los trabajos van a dormir por la noche"
 - Dónde comen, estudian y duermen los niños
 - Donde las familias se refugian de tormentas, pandemias y otras amenazas.
- La vivienda social en **arriendo** es el siguiente paso para lograrlo.
- Es un elemento crítico de respuesta a la creciente urbanización.
 - Atiende a poblaciones que se mueven hacia entornos urbanos durante periodos de tiempo variables.
- Es **complementaria** de las iniciativas vivienda en propiedad, no compite con ellas.
 - La vivienda en propiedad puede seguir siendo una aspiración, pero no siempre es adecuada para todos los hogares y en todo momento.

3 tipologías dentro de un ecosistema plenamente desarrollado

Vivienda en propiedad

- Aspiración global
- Opciones formales e informales en la mayoría de los ecosistemas
- Históricamente el principal objetivo de los gobiernos en materia de políticas e incentivos
- Ha sido el punto de partida para intentar resolver los retos y riesgos de la informalidad
- Proporciona seguridad, pero limita la flexibilidad del hogar

Mercado de arriendo

- Incluye el sector formal (mayores ingresos) como el informal (menores ingresos)
- Impulsado por el sector privado en respuesta a la demanda existente
- Los arriendos formales suelen ser inasequibles para los hogares de ingresos bajos y medios
- Los arriendos informales exponen a los inquilinos a un alto riesgo (físico y/o económico) con pocas alternativas de salida

Arriendo social

- Ofrece una opción formal y asequible a los hogares de bajos ingresos
- Aprovecha la capacidad y los conocimientos del sector privado desarrollados en las otras tipologías
- Proporciona seguridad y flexibilidad a los hogares con aspiraciones y a los que están en transición.

Fomenta la colaboración entre los sectores público y privado

Vivienda en propiedad

- Principalmente impulsado y suministrado por el sector privado (formal e informal)
- El Gobierno crea políticas e incentivos
- Los gobiernos suelen ofrecer opciones sociales y asequibles por sí solos, lo que resulta caro e insostenible.

Mercado de arriendo

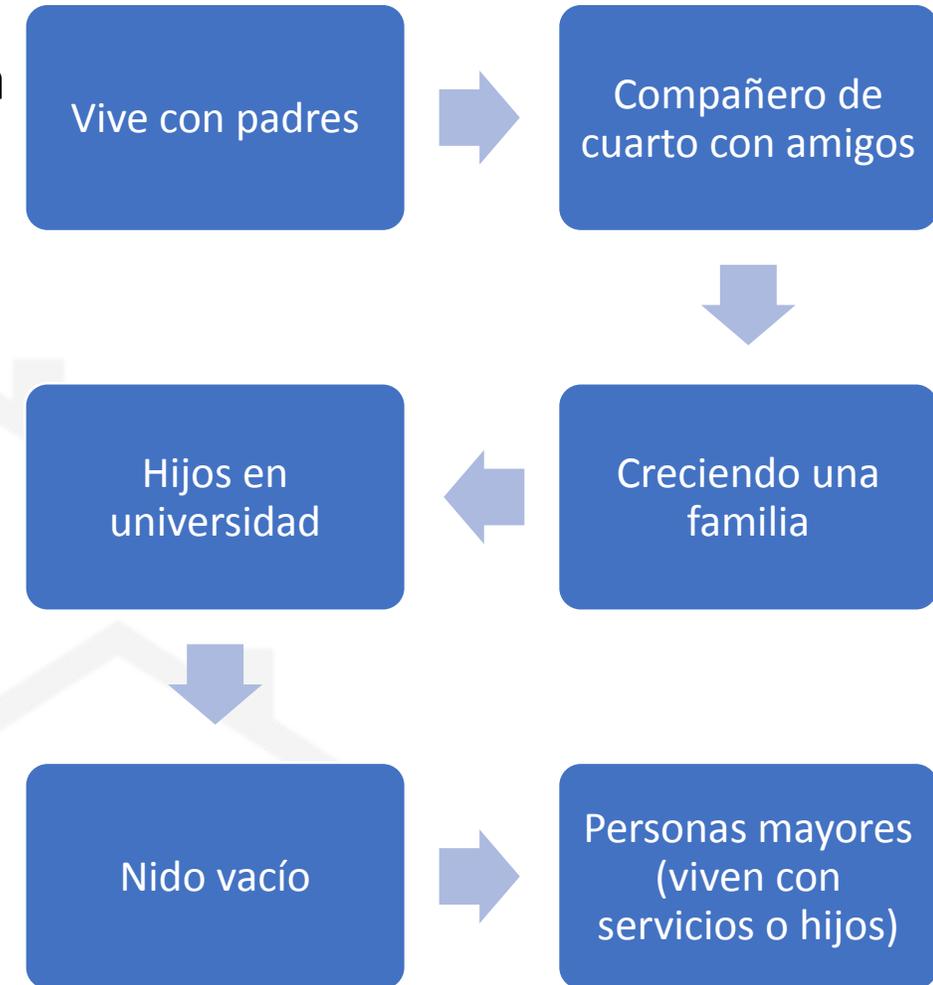
- Principalmente impulsado por el sector privado: planificado, suministrado y gestionado (formal e informal)
- Mínima oportunidad de compromiso por parte del gobierno

Arriendo social

- Una transacción entre tres partes
- Una gran oportunidad para la colaboración público-privada y una mayor participación del sector privado en el sector de la vivienda asequible
- Importante oportunidad para que el gobierno se comprometa y apoye la asequibilidad a largo plazo: permitir y regular
- Múltiples funciones para diversos agentes del sector privado: diseñar, construir, gestionar e invertir

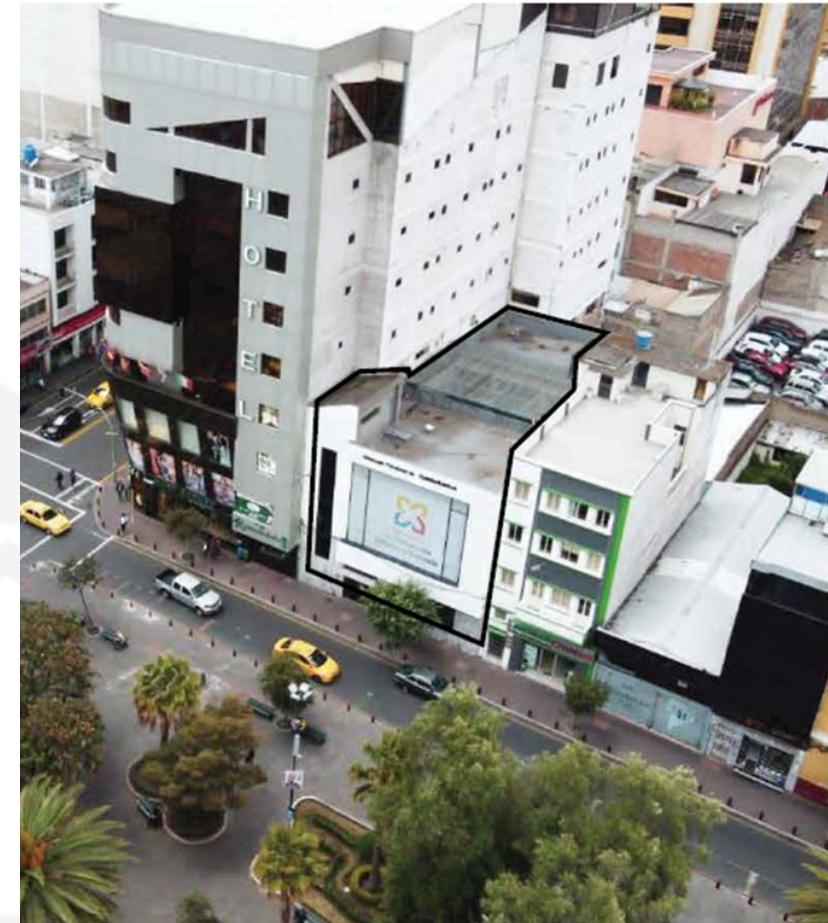
La vivienda social en arriendo puede atender a grupos específicos

- Entorno urbanos atraen diversos tipos de hogares, pero la vivienda en propiedad no siempre es lo más adecuado
 - Estable, pero también limita la flexibilidad
 - Ubicación, tamaño del hogar, necesidades particulares
 - Conlleva una importante responsabilidad de mantención
 - Puede no tener capacidad para gestionar y/o mantener una propiedad
- El arriendo social puede ofrecer a cierto tipo de hogares la combinación adecuada de estabilidad y flexibilidad
 - Adultos mayores
 - Familias con niños pequeños
 - Estudiantes y jóvenes profesionales
 - Mano de obra estacional
 - Hogares emergentes
 - Mujeres víctimas de violencia
 - Personas con necesidades adicionales de apoyo físico o mental
 - Refugiados



La vivienda social en arriendo aumenta la resiliencia

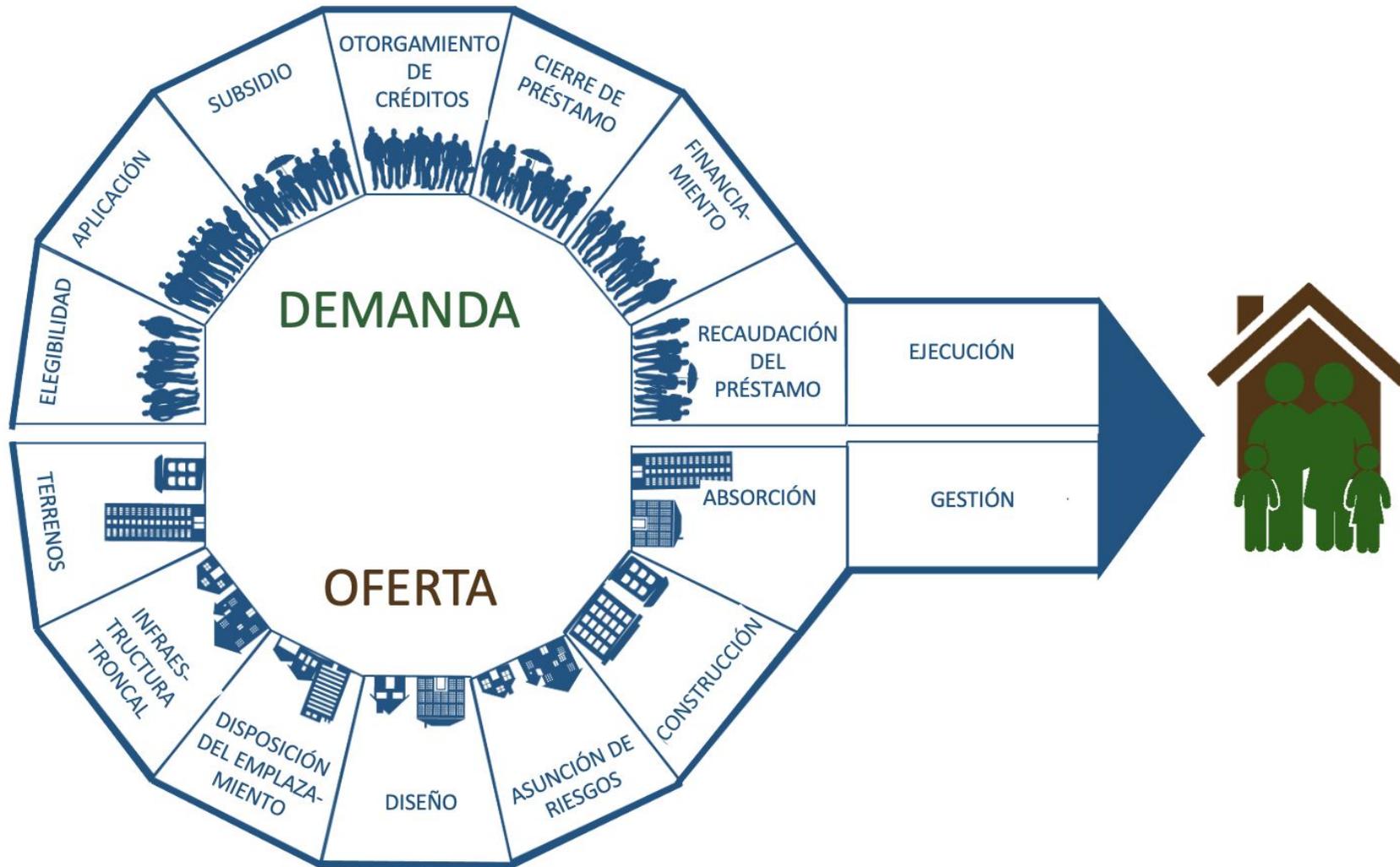
- Mitiga 3 fallos sistémicos que sustentan el riesgo urbano
 - Fallas medioambientales
 - **Riesgo:** desarrollo en zonas de riesgo medioambiental para dar cabida al desplazamiento de la población del campo a la ciudad
 - **Proporciona:** vivienda adecuada a través de la reutilización de edificios ajustados a norma de construcción verde para hogares de menores ingresos.
 - Fallas sociales
 - **Riesgo:** Hiperconcentración de hogares de menores ingresos en sectores alejados de las ciudades produciendo segregación urbana
 - **Proporciona:** vivienda adecuada, bien localizada y que ofrece la oportunidad de generar una mayor integración social
 - Fallas económicas
 - **Riesgo:** Alto pago por acceder a una vivienda inasequible (>30% de ingresos) lo que reproduce precaridad en otros aspectos de la vida tales como salud, educación, transporte, entre otros.
 - **Proporciona:** Vivienda adecuada considerando el aspecto de la asequibilidad como piedra angular.



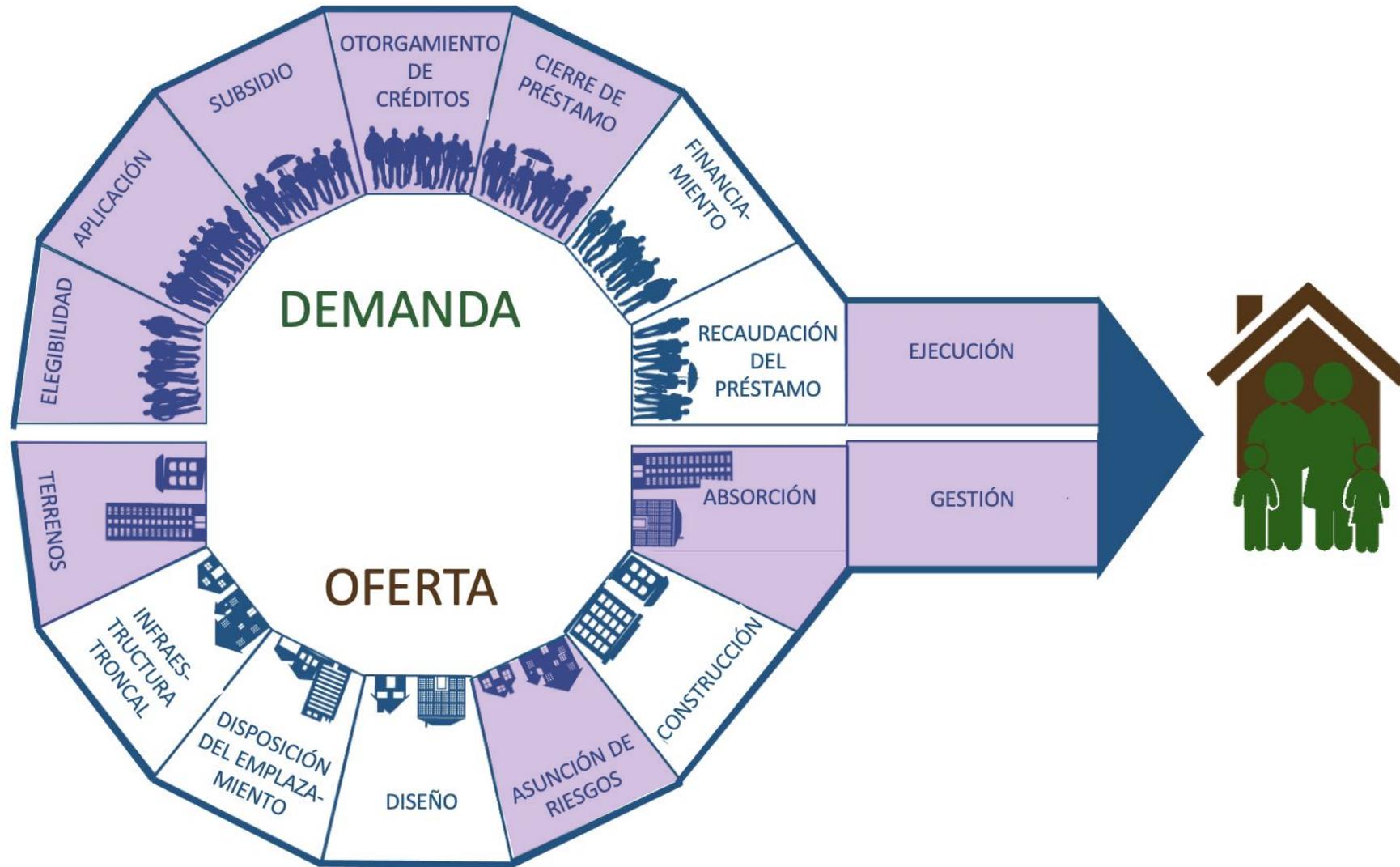
Edificio MIDUVI desocupado, Parque Cevallos, Ambato. Ecuador

Cadena de valor de la vivienda social en arriendo

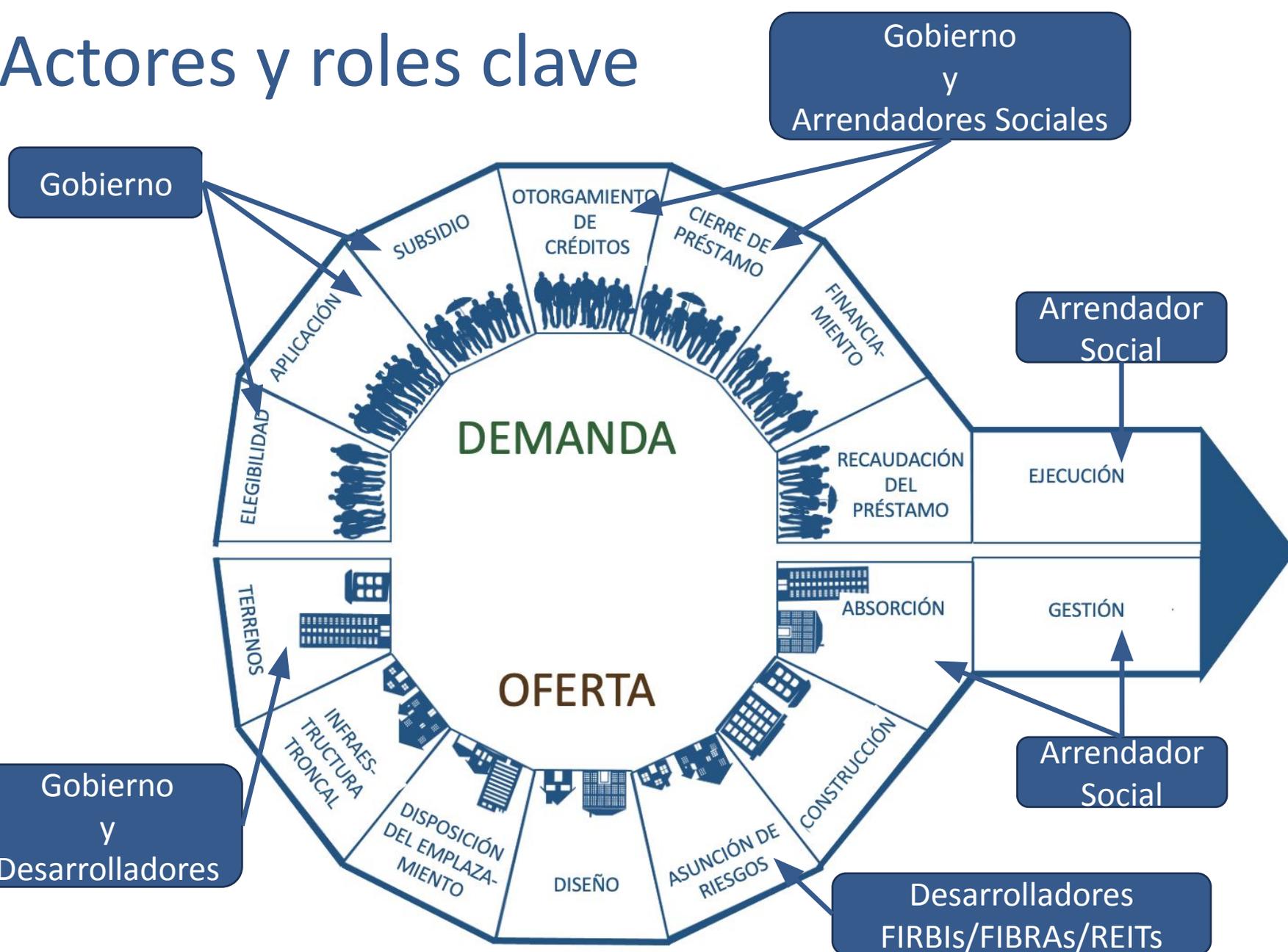
Eslabones críticos, nuevos actores y nuevos roles



Vivienda social en arriendo: eslabones con condiciones únicas



Actores y roles clave



El gobierno habilita a los desarrolladores y arrendadores sociales para operar.

Y crea las condiciones para que sea un negocio sostenible para ambos.

Arrendadores Sociales

- Múltiples tipos de organismos

- Francia: Empresas públicas, empresas sin fines de lucro y cooperativas
- Países Bajos: Asociaciones de vivienda sin fin de lucro
- Austria: Municipios y asociaciones de vivienda con lucro limitado
- UK: Municipios y asociaciones de vivienda sin fin de lucro
- Portugal: Estado central y empresas municipales
- Sudáfrica: Empresas públicas, empresas sin fines de lucro, cooperativas y empresas privadas con fin de lucro (en casos excepcionales).
- Chile: SERVIU (estado central), municipios, gobiernos regionales e instituciones sin fines de lucro.

- Deben ser especialistas en la gestión de vivienda social en arriendo y en servicios de administración y mantención de inmuebles

- Compromiso de asequibilidad a largo plazo

- Con el apoyo adecuado del Gobierno

- Centrado en los residentes/beneficiarios

- Puede ser una entidad independiente o una filial de un desarrollador de viviendas sociales en arriendo



Arrendador Social. MSV una Housing Association, Manchester. UK

Estrategias y elementos clave para un contexto favorable



Bairro Rainha Dona Leonor, proyecto PPP administrado por Domus Social, Porto. Portugal

Estrategias y elementos clave para un contexto favorable

Enfrentar el paradigma del sueño de la casa propia

- No sustituye a los programas de propiedad de vivienda existentes, los complementa
- Busca dar otra solución al déficit de vivienda existente
- Permite incorporar a las familias en el proceso de obtener una vivienda



Notas de prensa en marco de discusión de reforma para promover arriendo en México.

Estrategias y elementos clave para un contexto favorable

Crear un ecosistema

- Involucrar a las partes interesadas y crear sectores en los que no haya actores (por ej. arrendadores sociales)
- Involucrar en el diseño y la aplicación
- Formar y dotar de los conocimientos técnicos necesarios para contribuir al ecosistema
- Establece un sistema en donde prime la confianza



Cartografía que explica los distintos actores del ecosistema de vivienda social en Francia.

Estrategias y elementos clave para un contexto favorable

Pensar en diversas formas de producir un parque de viviendas sociales en arriendo

- Reconversión de edificios existentes
- Construcción de nuevas viviendas
- Adquisición de vivienda construida
- Subarriendo



“Si tienes un piso vacío, te ofrecemos el alquiler más seguro”.
Fundació Hàbitat3, Barcelona. España

Involucrar al sector privado

- Establecer mecanismos de PPP
- Financiamiento de empresas que deseen otorgar soluciones habitacionales a sus trabajadores (reservation en Francia)
- REITS/FIBRAS/FIRBIs
 - Clase de inversión para la inversión privada en el sector de la vivienda

Estrategias y elementos clave para un contexto favorable

Financiamiento de largo plazo

- Los proyectos deben costearse principalmente mediante el pago de los arriendos, por tanto, requieren financiamiento a largo plazo.
- Desafío para encontrar este tipo de productos en mercados volátiles.
- Fondos de garantías, préstamos de agencias multilaterales u otros mecanismos que permitan el funcionamiento de estos productos financieros.
- Financiamiento para que los arrendadores sociales compren a desarrolladores, o éstos refinancien la gestión a largo plazo a través de una entidad filial.

Estrategias y elementos clave para un contexto favorable

Proyectos rentables y atractivos para inversionistas

- Maximizar ingresos, reducir los gastos
- Economías de escala. Equilibrio, evita hiperconcentración
- Servicio de excelencia y buena ubicación
- Uso mixto con áreas comerciales
- Alta calidad constructiva y de materiales, rápida ocupación y reducir mantención
- Diseño considera evolución demográfica y se ajusta a la demanda



Villa Panamericana, Ciudad Parque Bicentenario. Cerrillos, Santiago. Chile

Estrategias y elementos clave para un contexto favorable

Beneficiarios de distintos niveles de ingresos

- Beneficios políticos, el involucramiento de múltiples tipos de hogares (no sólo de los más vulnerables)
- Beneficios económicos, arriendos más altos para los hogares de ingresos más altos
- Beneficios sociales, integración social a través de convivencia de hogares de diferentes ingresos

Financiamiento y subsidios de arriendo para grupos determinados

- Estipendios/vivienda para estudiantes (Sudáfrica)
- Subsidio a la demanda para hogares de menores ingresos (UK, Portugal, Francia, Chile, etc)
- Subsidio al arriendo para familias afectadas por emergencias (Chile, Ecuador)

Estrategias y elementos clave para un contexto favorable

Excelentes servicios de gestión y mantención

- Mejores tasas de pago cuando se presta un buen servicio
- Considera que el Estado central no sea quien gestione las unidades
- Preferiblemente del sector sin fines de lucro o privado, instituciones ágiles (y especializadas) que puedan prestar un servicio de excelencia
- Cuando se trate de municipios o empresas municipales, asegúrese de que pueden controlar el clientelismo y de que pueden reaccionar con rapidez a las distintas circunstancias

Programas sociales robustos

- Arrendadores con vocación social
- Promover la vida en comunidad
- Lidiar con conflictos
- Promover la integración social
- Prevenir las dificultades de pago
- Ayudar a solicitar beneficios sociales
- Apoyar a acceder a la vivienda en propiedad

Estrategias y elementos clave para un contexto favorable

La oportunidad de convertir edificios no residenciales en viviendas sociales en arriendo

- Unidades de muy alto valor que en caso de seguir con la política tradicional se transferirían a través de los programas de propiedad
- Genera impacto social
- Permite al Estado guardar sus activos y generar ingresos a partir de ellos
- Amigable con el medio ambiente
- Revitaliza centros urbanos que se han ido vaciando en los últimos años



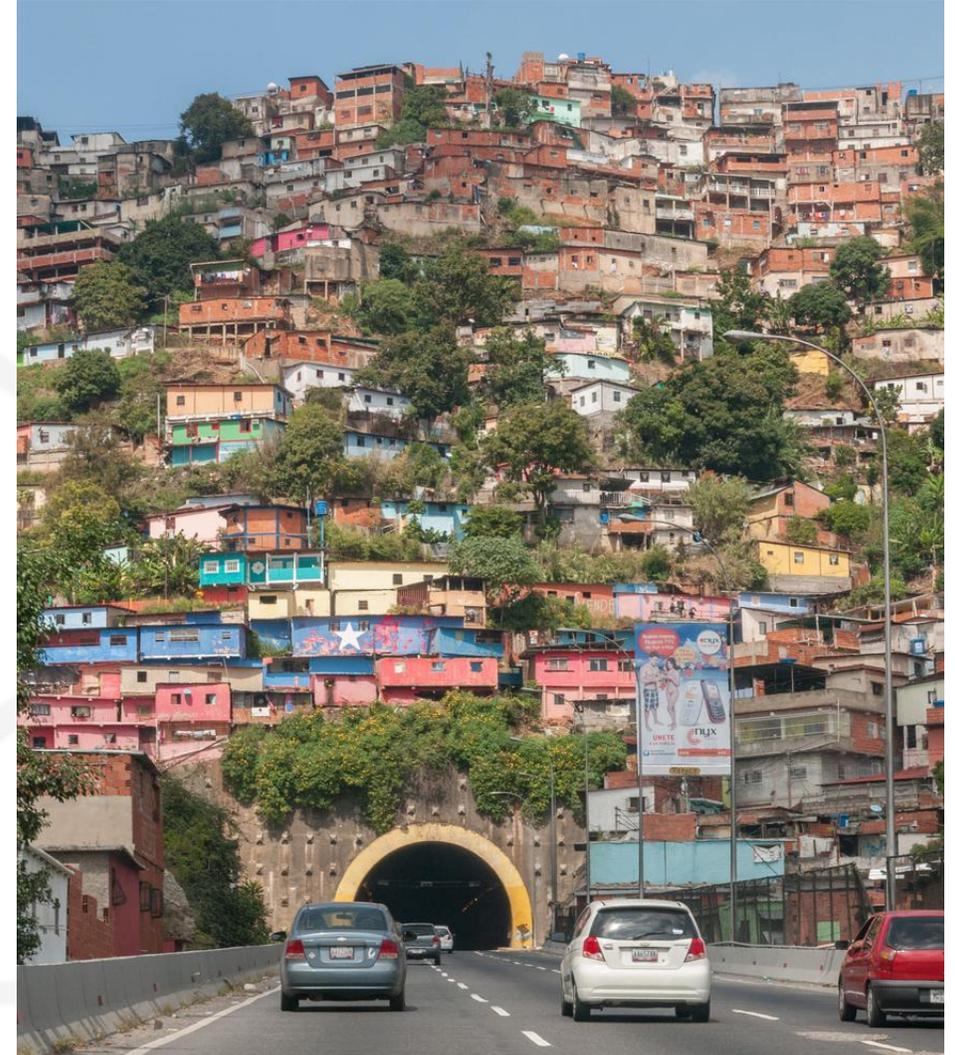
Edificio Cevallos, diseño ganador reconversión edificio MIDUVI en vivienda social en arriendo, Ambato. Ecuador

Conclusiones



5 conclusiones

- La vivienda social en arriendo es factible y muy beneficiosa
- Ayuda a mitigar múltiples riesgos urbanos y aumenta la resiliencia individual, familiar, comunitaria y de la ciudad.
- Atiende a grupos de población únicos que son fundamentales para el tejido social y la economía de las ciudades
- Es una oportunidad de ampliar la participación del sector privado en el sector de la vivienda asequible
- Una forma eficaz de producir viviendas de calidad y mantener su asequibilidad a lo largo del tiempo



Vivienda social en arriendo: contexto y consideraciones clave

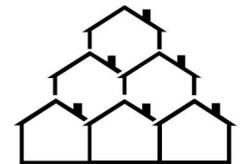
Estrategias de Inversión y Desarrollo en Arrendamiento Social: Desafíos y Soluciones



Vivienda social y favela, São Bernardo do Campo. Brasil

Anya Brickman Raredon

araredon@affordablehousinginstitute.org



Affordable Housing Institute

www.affordablehousinginstitute.org

214 Cambridge Street, 2nd Floor, Boston, MA 02114

Diapositivas adicionales



AHI: Qué hacemos

Trabajar con promotores, gobiernos, ONG internacionales, inversores con orientación social, sector privado y fundaciones.

- **Investigación**

- Analizar los "ecosistemas de la vivienda" a escala local, nacional y regional
- Ciudad al instante

- **Educación**

- Traducir la información sobre los sistemas informales de vivienda al lenguaje de los mercados y agentes formales de la vivienda.
- Proporcionar formación para comprender las particularidades de la vivienda asequible dentro de los sectores de la vivienda y el desarrollo urbano.

- **Consultoría**

- Diseñar productos financieros innovadores
- Diseñar políticas y programas específicos para las necesidades de un ecosistema de vivienda concreto.

AHI: En qué creemos

1. La vivienda es el motor de la urbanización y la clave para mejorar las ciudades
 - Mejoran las viviendas y mejoran las ciudades
 - Si no se mejora la vivienda, las ciudades empeoran
2. Las Entidades Empresariales de Misión (EEM) desempeñan un papel clave, tanto desde el punto de vista de la oferta como de la demanda.
3. Los gobiernos locales son una contraparte pública fundamental
4. Los sistemas informales pueden entenderse y validarse mediante sistemas formales

La vivienda como infraestructura física urbana

- La "vivienda" es algo más que simples casas.
- Son las infraestructuras físicas y sociales las que pueden producirlos.
- Es un componente esencial de hábitats, barrios y ciudades.
- Los hogares son "el lugar donde duerme el empleo".
- Los hogares son el lugar donde los niños juegan y estudian
- Los hogares son el lugar donde varias generaciones comparten las comidas
- Sin vivienda, el entorno construido es un polígono industrial; un centro comercial; un mercado; un complejo turístico.
- Sin vivienda, ese entorno construido no es una ciudad.