

Blog Vi-Lab UHPH - Uniapravi – BID Políticas de Alquiler para Vivienda Social

Marzo de 2021

El arrendamiento como tipo de tenencia en América Latina y el Caribe ha tenido un aumento sostenido desde el año 2000, particularmente en Colombia, Chile, Honduras y Costa Rica, donde este tipo de tenencia ha aumentado vertiginosamente. Según la CEPAL, para 2019 el 21% de los hogares urbanos en ALC vivía en arrendamiento. Las ventajas que ofrecen las viviendas en alquiler, en contraste con la propiedad, son cada vez más relevantes. Entre otras, el arrendamiento supone una flexibilidad para la inversión de recursos propios en otros activos y facilita la conmutación de los hogares de acuerdo con las exigencias laborales cambiantes y sus preferencias de vida. Sin embargo, el arrendamiento también suele ser la única salida para hogares de recursos medios y bajos. Los altos precios de las viviendas nuevas, las barreras de acceso a los sistemas financieros para costearlas, la discrepancia entre el aumento de los ingresos salariales y los valores habitacionales, así como el cambio en la composición de los hogares, hacen que para muchos el alquiler sea la única forma de habitar una vivienda digna.

El arrendamiento, como opción habitacional, debería ser tan deseable, legítima y asequible como la propiedad. Si bien países como Argentina, Brasil, Chile, Colombia y Perú, han implementado políticas de subsidio al arrendamiento, todos los casos han encontrado que, a pesar de la gran demanda, la oferta de vivienda social para el alquiler es poca. Precisamente para discutir sobre el rol del Estado en la promoción de políticas de alquiler, la Plataforma de Prácticas del Hábitat Urbano y Vivienda (UHPH) organizó el webinar *Políticas de Incentivos a la vivienda social en alquiler* el pasado 10 de marzo. El evento contó con la participación de actores gubernamentales de la región y el mundo, de la academia y el sector privado, quienes compartieron las experiencias, lecciones y recomendaciones que destacamos a continuación.

La experiencia de los gobiernos

Carlos Marambio, jefe de la División de Política Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile, relató como en el caso chileno, los precios de las viviendas han aumentado más que las remuneraciones salariales, de modo que la adquisición de vivienda se ha dificultado. El “estallido social” de 2020, anudado con la consecución de viviendas aptas para el programa, han resaltado la importancia de la provisión de vivienda dignas en el país. Por ello, hace varios años Chile implementó el programa [Subsidio de Arriendo](#) para asistir a las familias vulnerables que desearan rentar en condiciones dignas.

Para enfrentar el déficit de viviendas disponibles para el programa, el gobierno se ha embarcado en el desarrollo de viviendas sociales en lotes públicos cuya financiación ha sido en su totalidad a cargo del Estado. Adicionalmente, ha seleccionado edificios en desuso que se han propuesto recuperar para destinarlos a esquemas de arrendamiento social. El objetivo del gobierno es proveer unidades nuevas que sean destinadas al programa de arrendamiento social, propiedad del Estado y

administradas por especialistas licitados, así como la generación de incentivos que incrementen el atractivo de esta política para los desarrolladores privados.

La estrategia chilena se asimila a la adoptada hace más de 40 años en Corea del Sur. El exviceministro y profesor de la Universidad Sogang de Seúl, Kyung-Hwan Kim, expuso cómo el país ha adoptado una estrategia multifacética en la que se han proporcionado subsidios para la adquisición, remodelación o arrendamiento de viviendas. Sobre este último componente, el profesor Kim resaltó que el Estado surcoreano ha construido y comprado unidades para destinarlas al arrendamiento social, hasta alcanzar un inventario de 1.58 millones de unidades para contratos de hasta 10 años, que actualmente representan cerca del 7.5% del total de las unidades habitacionales del país. Este ha sido un esfuerzo titánico pues para su desarrollo, el Estado normalmente aporta el 70% del valor de las unidades por construir (30% con recursos del gobierno y 40% del fondo para viviendas), mientras que los inquilinos y los desarrolladores aportan un 20% y 10%, respectivamente. De cara a los próximos años, el gobierno continuará apostando por esta misma estrategia y se ha propuesto alcanzar 2.4 millones de unidades destinadas al arrendamiento social para contratos de hasta 30 años, alcanzar a los hogares de ingresos medios, aumentar el tamaño de las unidades y promover la integración social a través de proyectos mixtos que tengan unidades sociales y comercializables.

Por su parte, la señora Patricia Val, gerente general de Alokabide -empresa del gobierno vasco destinada a la promoción del arrendamiento social- compartió la experiencia de Bizigunde, el programa mediante el cual se obtienen viviendas privadas desocupadas para destinarlas al arrendamiento social. Para ello, la empresa establece un contrato de usufructo del inmueble directamente con los propietarios de las unidades, las cuales a su vez arriendan a los beneficiarios del programa por un precio inferior al del mercado. De este modo, hay una subvención del Estado en la diferencia entre el precio pagado por la empresa a los propietarios de los inmuebles, y aquel que pagan los beneficiarios que las arriendan. De parte de los privados, disponer sus unidades para el programa resulta atractivo en cuanto se les garantiza el pago mensual de un arrendamiento y que el inmueble será entregado en condiciones óptimas una vez se termine el contrato. Los beneficiarios, por su parte, acceden a viviendas de calidad, con buenas ubicaciones y a precios menores a los del mercado que en ningún caso superan el 30% de sus ingresos. De parte del gobierno, esta opción es deseable en tanto se ofrece a los ciudadanos rentas asequibles a un costo fiscal inferior al que supondría la construcción de viviendas nuevas, representan una solución inmediata y se optimiza el suelo urbano existente.

Las apuestas del sector privado en la región y sus peticiones

En la región algunos fondos de inversión han hecho desarrollos inmobiliarios destinados a la renta por periodos al menos 20 años. Chile, Colombia y México, son destinos en los que han incursionado los inversionistas privados en este modelo de negocio. Pedro Gómez, del grupo inversionista CCLA -y que tiene activos en los tres mercados antes mencionados-, destacó que durante sus primeros años de operación han encontrado que la regulación para el arrendamiento en la región no está diseñada para desarrollos institucionales destinado a la renta. Entre otras, la norma urbana en algunas ciudades tiene requerimientos que no son necesarios en el contexto de proyectos

destinados a la renta, como un número de parqueaderos mínimo para cada unidad. Asimismo, destacó que la regulación de los contratos de arrendamiento, a su juicio, da una protección significativa a los arrendatarios que incluye procesos de restitución engorrosos que desincentivan la inversión privada en este tipo de inmuebles.

Por su parte, Rodrigo Suárez, COO de Hasta Capital -fondo de capital especializado en el desarrollo, inversión y administración de inmuebles residenciales destinados a la renta en América Latina y los Estados Unidos-, coincidió en que la inestabilidad jurídica, tanto en la regulación para el desarrollo de proyectos de arrendamiento social privados, como en su operación, es una de las principales barreras para escalar este tipo de proyectos. Asimismo, destacó que, en su concepto, la falta de comprensión sobre el negocio menosprecia el que los costos fijos en la producción de vivienda son altos. De este modo, a falta de subsidios directos sobre los insumos de construcción, la escalabilidad de futuros desarrollos depende de factores como los subsidios a los usuarios y la normatividad que minimice los riesgos inherentes al negocio. No obstante, tanto CCLA como Hasta Capital coincidieron en que deben pensarse en esquemas de subsidio indirectos para incentivar la producción de estas viviendas a través de, por ejemplo, subsidios a la tasa de interés en los créditos de construcción para facilitar el financiamiento de los desarrollos.

Algunos asuntos finales para reflexionar

Finalmente, el profesor Alan Gilbert, experto en urbanismo del *University College of London (UCL)*, dio unas reflexiones sobre los modelos de arrendamiento social de cara a la expansión de estos en la región. Primero, insistió que en la región todavía impera la creencia de que la vivienda en propiedad es deseable sobre la alquilada. Es decir, que las personas aspiran a comprar una vivienda y, si no lo logran, recurren al arrendamiento como una segunda opción. No obstante, sus ingresos en muchos casos los condenan a viviendas de baja calidad, generalmente sin siquiera contratos de arrendamiento legales. Segundo, la construcción de viviendas públicas para alquiler tiene un costo fiscal que pocos gobiernos de la región pueden sufragar de forma sostenida. Tercero, el arrendamiento social supone unos incentivos para los constructores y el sector financiero que deben considerarse cuidadosamente respecto a los intereses de los inquilinos y su vocación de propiedad del inmueble. Cuarto, los subsidios de arrendamiento pueden empujar al alza los precios de las rentas en el mercado del arrendamiento, a través de la incorporación del subsidio a las aspiraciones de pago de los propietarios. Quinto, hay un aumento/valorización en el precio de las viviendas en el tiempo que no está sujeto a impuestos de apreciación, en contraposición a otro tipo de activos de capital, situación que podría analizarse para mejorar la capacidad fiscal de los gobiernos para invertir en viviendas para el arrendamiento social.

Fuentes

- CEPALSTAT (2021). Hogares según condición de tenencia de la vivienda, por área urbana y rural. Consultado en: <https://cepalstat-prod.cepal.org/cepalstat/tabulador/ConsultaIntegrada.asp?IdAplicacion=1&idTema=9&idIndicador=166&idioma=e>