

FORO: Arrendamiento y
Vivienda Popular en Colombia
como
Alternativa Habitacional



PANEL SOBRE CALIDAD

El arrendamiento de viviendas en estratos bajos y medios una alternativa viable frente al déficit de vivienda. Análisis de atributos de calidad habitacional

Econ. ELIZABETH PÉREZ PÉREZ
CENAC

Octubre 6 y 7 de 2009



CENAC

centro de estudios de la
construcción y el desarrollo
urbano y regional

CONTENIDO

- TEMA DE ESTUDIO “**CALIDAD HABITACIONAL DEL HOGAR ARRENDATARIO EN BOGOTÁ. ESTRATOS SOCIOECONÓMICOS DOS Y TRES**” EN EL MARCO DE ORIENTACIÓN PROPUESTO POR EL PANEL
- PRINCIPALES RESULTADOS DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN
- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES DERIVADAS DE LOS RESULTADOS

PANEL SOBRE CALIDAD

La ciudad y la vivienda en el arrendamiento para los más pobres

MODALIDADES DE ALQUILER

- ALQUILER FORMAL EN PEQUEÑA ESCALA A TRAVÉS DE INVERSIONISTAS NO PROFESIONALES
- INQUILINATOS EN EL ÁREA CENTRAL
- **ALQUILER INFORMAL EN PEQUEÑA ESCALA**

CONTEXTOS URBANOS

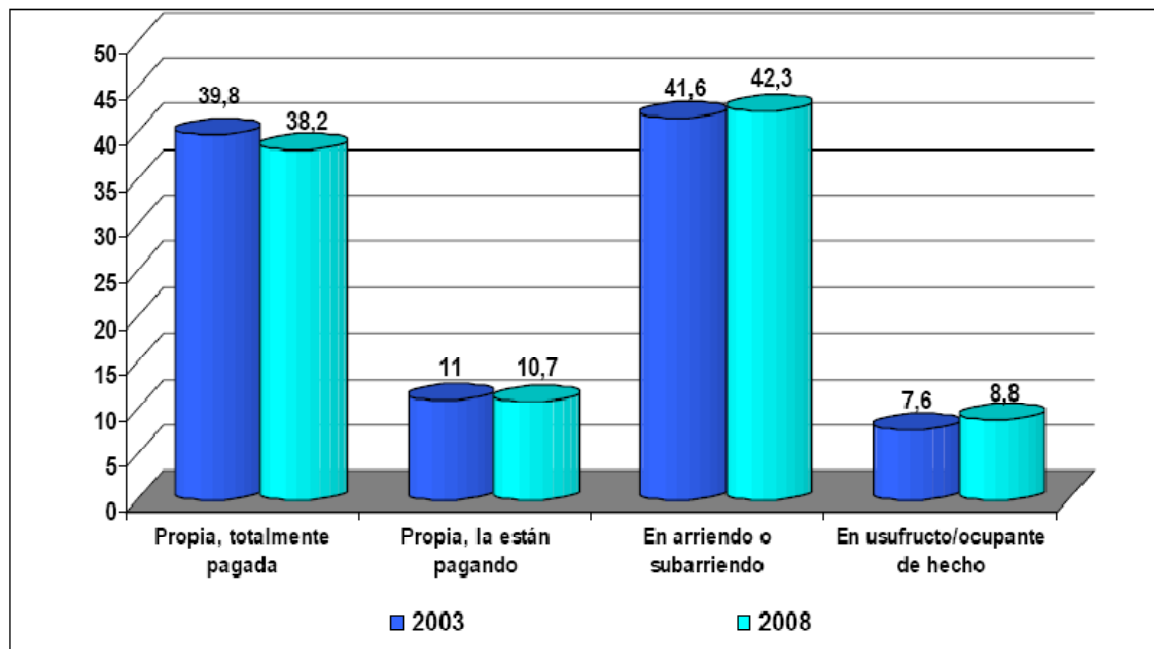
- LA CIUDAD CONSOLIDADA
- **LAS ZONAS URBANAS EN CONSOLIDACIÓN**
(Autoconstrucción, alquiler informal generalizado)

ARRENDAMIENTO COMO ALTERNATIVA DE TENENCIA - JUSTIFICACIÓN

Para tomar decisiones



Hogares por tenencia de la vivienda ECV 2003 – ECV 2008 Bogotá



En los estratos dos y tres de Bogotá, alrededor de cuatro de cada diez hogares son arrendatarios

Fuente: DANE ECV 2003 - ECV 2008 Datos expandidos con proyecciones de población, con base en los resultados del Censo 2005

... Algunas características de la
condición de *hogar arrendatario*
de vivienda

Conoce la oferta de manera *no formal* y encuentra restricciones para acceder al mercado

Característica		% Hogares
Manera como se enteró el hogar de la oferta para alquiler	Por otra persona	63,8
Hogares que han encontrado restricciones de acceso	Sí	64,0
Tipo de restricciones	Niños en el hogar	36,5
Frecuencia con la que se presentan estas restricciones	Bastante frecuencia	53,1
Relación de parentesco con el propietario	No	84,5

Su permanencia en una misma vivienda es relativamente corta pero por iniciativa propia

Característica		% Hogares
Tiempo promedio de ocupación de la vivienda (años)	Uno (1) a dos (2) años	54,0
Motivación para el último cambio de vivienda	Elección libre	94,0
Motivos por los que escogió el barrio en que vive actualmente	Gusto por el barrio o sector	20,4
	Cercanía a familia, conocidos, amistades	17,5
	Economía en el arriendo y los servicios (estrato)	14,6

La formalización de un contrato de arrendamiento no es común

Característica		% Hogares
Existencia de contrato	No	63,6
Preferencia del hogar	No tener ni firmar contrato	50,9
Razones por las que el hogar prefiere no tener ni firmar un contrato	Facilidad de desplazamiento	39,3
	Debe existir compromiso y confianza	17,2
	Trámite complicado (testigos)	17,2
	No es necesario, nunca ha tenido	11,3

Desconoce la normatividad propia del mercado de arrendamiento

Característica		% Hogares
Conocimiento de la legislación vigente	No	86,3
Período en que se reajusta el canon de arrendamiento (meses)	12	63,5
	No sabe	33,7
Base del reajuste del canon de arrendamiento	No sabe, no informa	66,4

No obstante percibir segura su tenencia, esperan ser propietarios

Característica		% Hogares
Hogares que en su opinión pueden ser objeto de expulsión	No	85,0
Expectativas de ser propietario	Sí	96,9
Tenencia de un lote propio	No	86,2
Disposición para comprar lote (quienes no lo poseen)	Sí	72,6

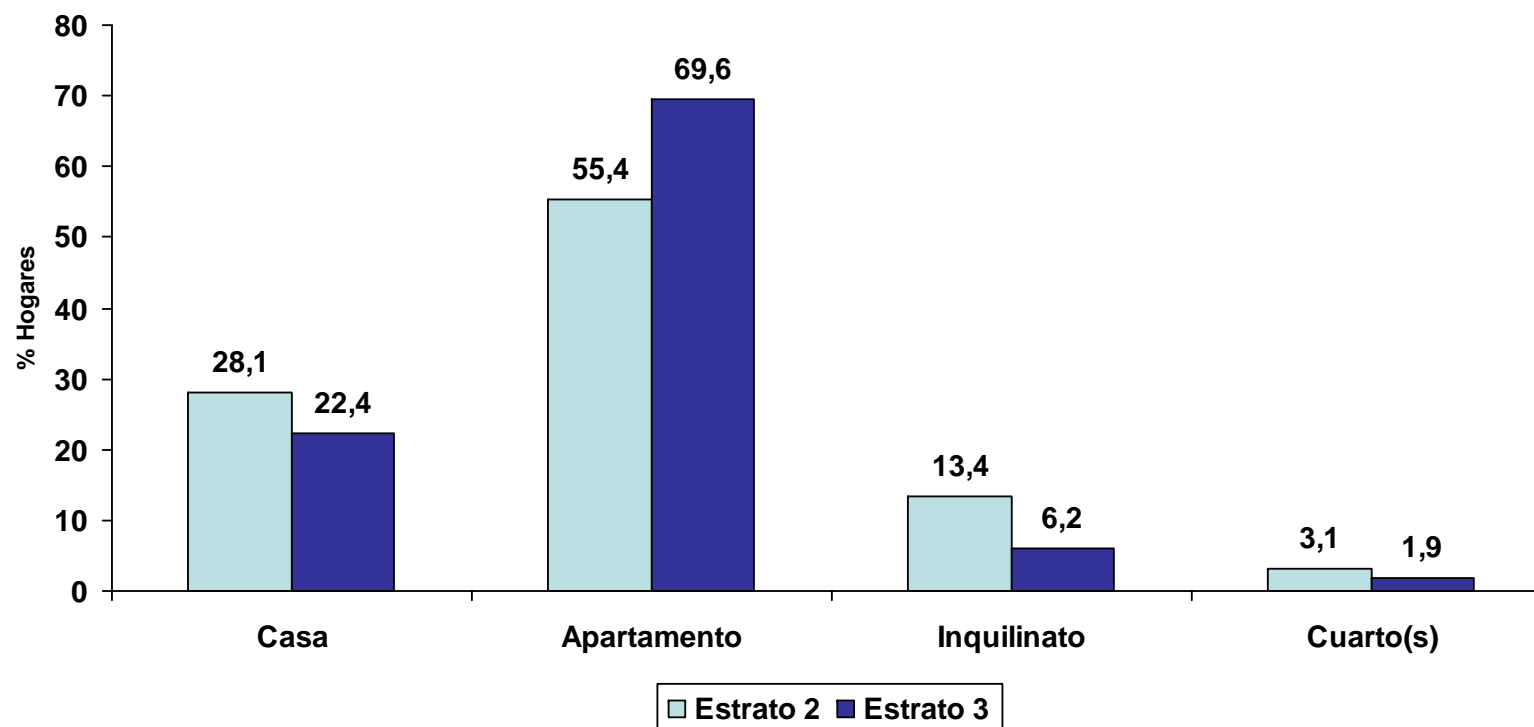
Manifiestan conformidad, e incluso gusto, por la vivienda que ocupan

Característica	% Hogares
La vivienda posee todos los servicios que satisfacen las necesidades de habitación del hogar	Sí 82,4
Libertad para realizar las actividades cotidianas, cualquier día y a cualquier hora	Sí 94,6
Percepción del hogar sobre la parte de la casa que ocupa frente a la del propietario (hogares que comparten vivienda con el propietario)	Igual 78,4
Percepción del hogar frente a la seguridad de sus bienes en la vivienda	Sí 87,6
Percepción del hogar frente a la seguridad de la integridad física de sus miembros en la vivienda	Sí 94,3
Calificación del hogar arrendatario sobre su relación con el propietario de la vivienda	Buena 79,4

... En dónde se localizan los hogares arrendatarios (cómo viven)?

Comparten la vivienda con otro u otros hogares, particularmente el propietario

Hogares arrendatarios según tipo de vivienda



Fuente: ECV-2003, DANE. Cálculos CENAC

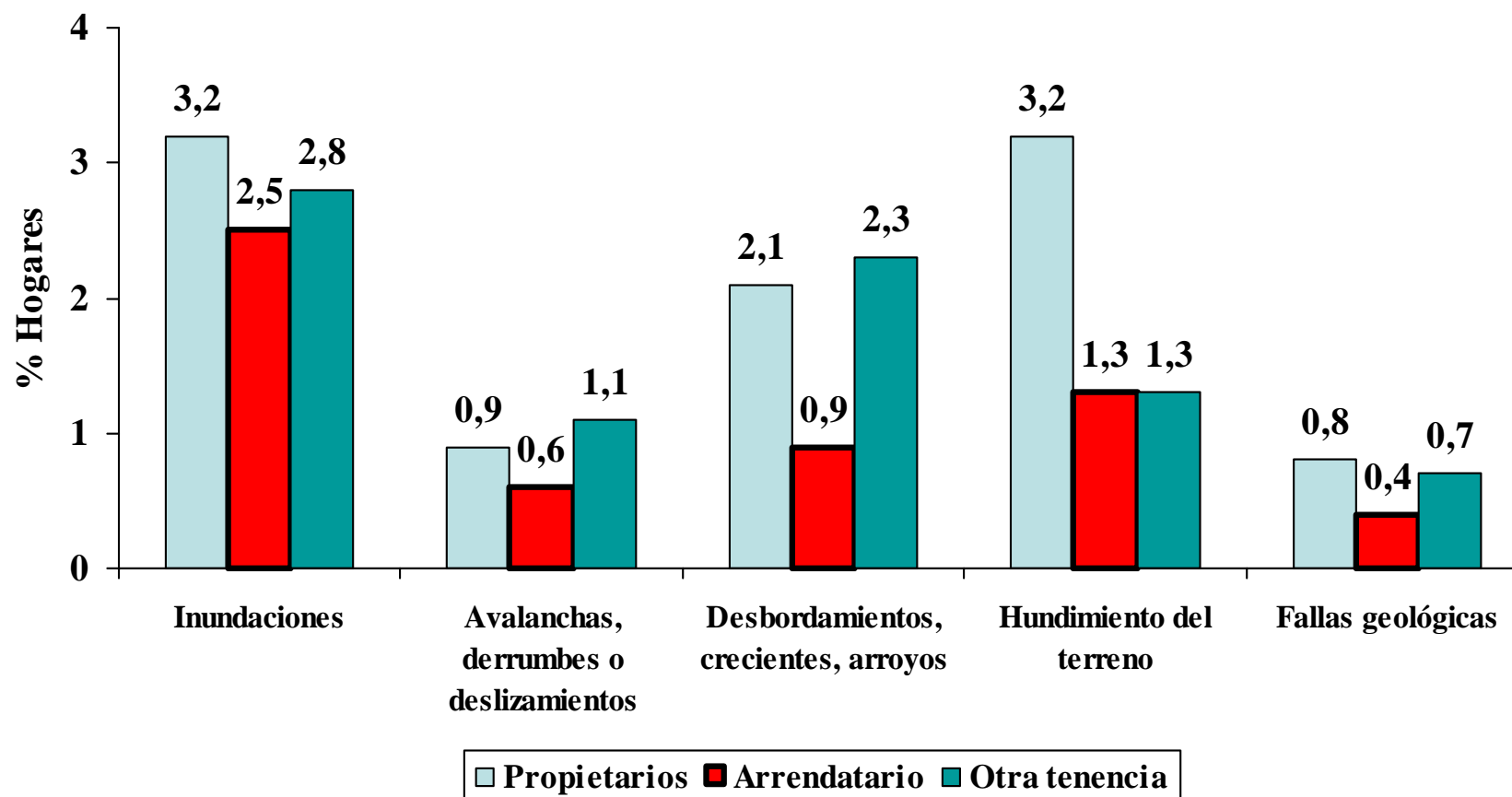
Las condiciones de habitabilidad presentan fallas en algunos atributos de la vivienda

			%
1. Estabilidad y seguridad de la edificación	La calidad de la construcción ofrece: (1)Aislamiento de ruidos externos; (2) Temperatura confortable; (3)Aislamiento humedad	(1); (2) y (3)	10.8
		Dos de las tres	46.1
		Una de las tres	40.5
		Ninguna	2.6
2. Distribución espacial	Relación directa entre: (1)Cocina y Espacio múltiple/Sala-Comedor; (2)Baño y cuartos	(1) y (2)	26.9
		Una de las dos	18.4
		Ninguna	54.8
3. Iluminación y aireación	Provisión suficiente y adecuada de: (1)Iluminación; (2)Ventilación	Iluminación y ventilación	85.9
		Una de las dos	5.5
		Ninguna	8.5
4. Distribución y disposición autónomas	Número de personas del hogar por baño	Una por baño	11.2
		Dos por baño	19.3
		Tres por baño	22.1
		Cuatro o más por baño	47.4

Las condiciones del entorno indican un relativo margen de *racionalidad urbana* en la localización

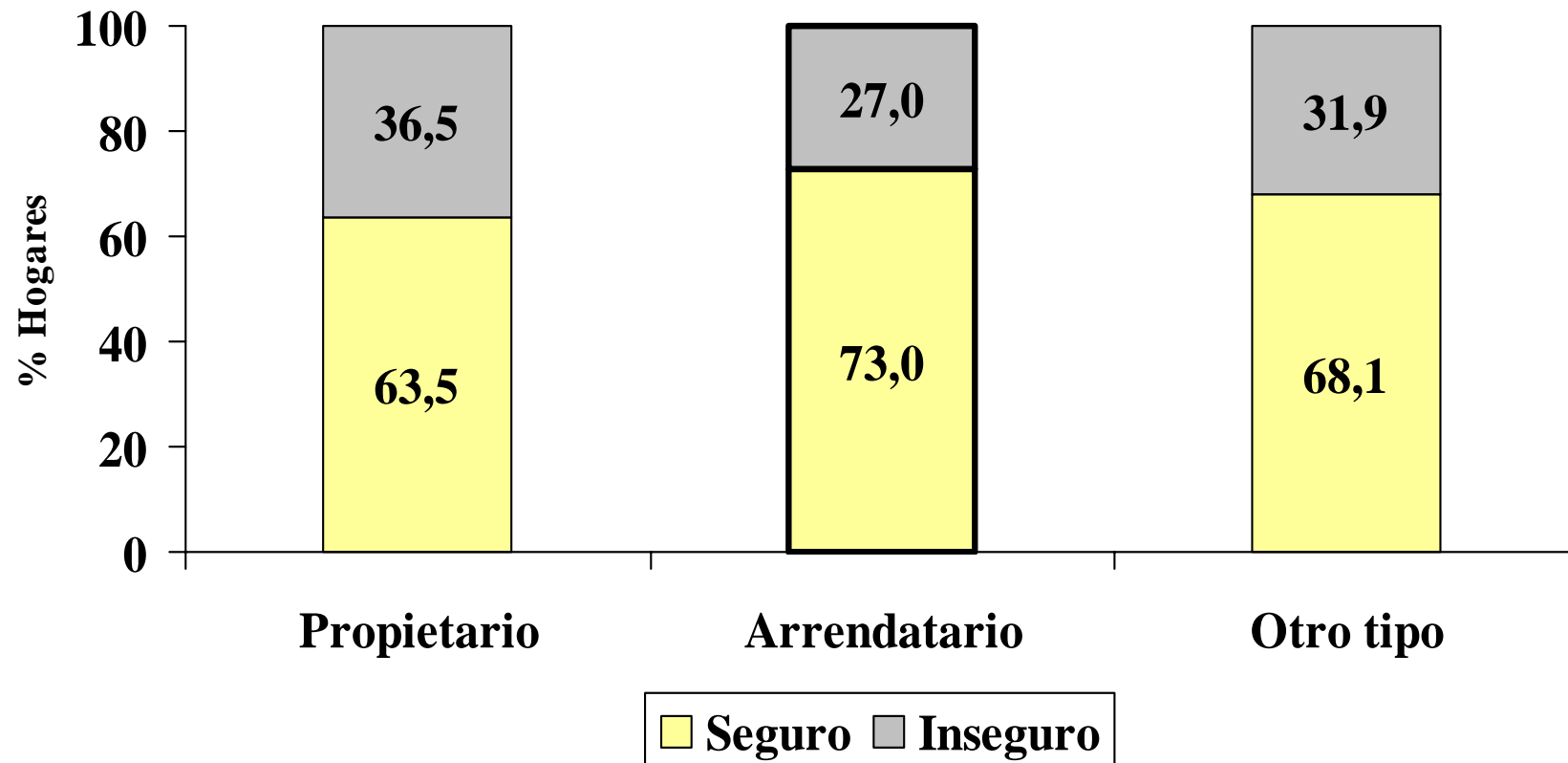
		%	
1. Ubicación en sitio seguro	Estado de desarrollo físico del barrio	Consolidado	66.5
		En proceso de consolidación	31.1
	Estado general de las construcciones	Deteriorado	2.4
		Bueno	37.3
		Regular	59.1
		Malo	3.6
2. Acceso a servicios y equipamiento urbano y comunitario	Existencia simultánea de servicios y equipamiento comunitario	14 de 14	15.8
		10 a 13 de 14	54.0
		6 a 9 de 14	30.2
3. Condiciones sociales del entorno	Percepción sobre la seguridad del barrio	Seguro	81.5
		Inseguro	18.5
	Presencia de problemas ocasionados por: (1)Pandillas; (2)Atracos, asaltos, robos; (3)Expendio o consumo de droga; (4)Escándalos o conflictos entre vecinos; (5)Centros nocturnos o de prostitución	Ningún problema	22.7
		Uno o dos	19.8
		Tres	35.6
		Cuatro	21.9

... *margen* que se manifiesta también en la ubicación de las viviendas en zonas **sin** riesgo



Fuente: ECV-2003, DANE. Cálculos CENAC

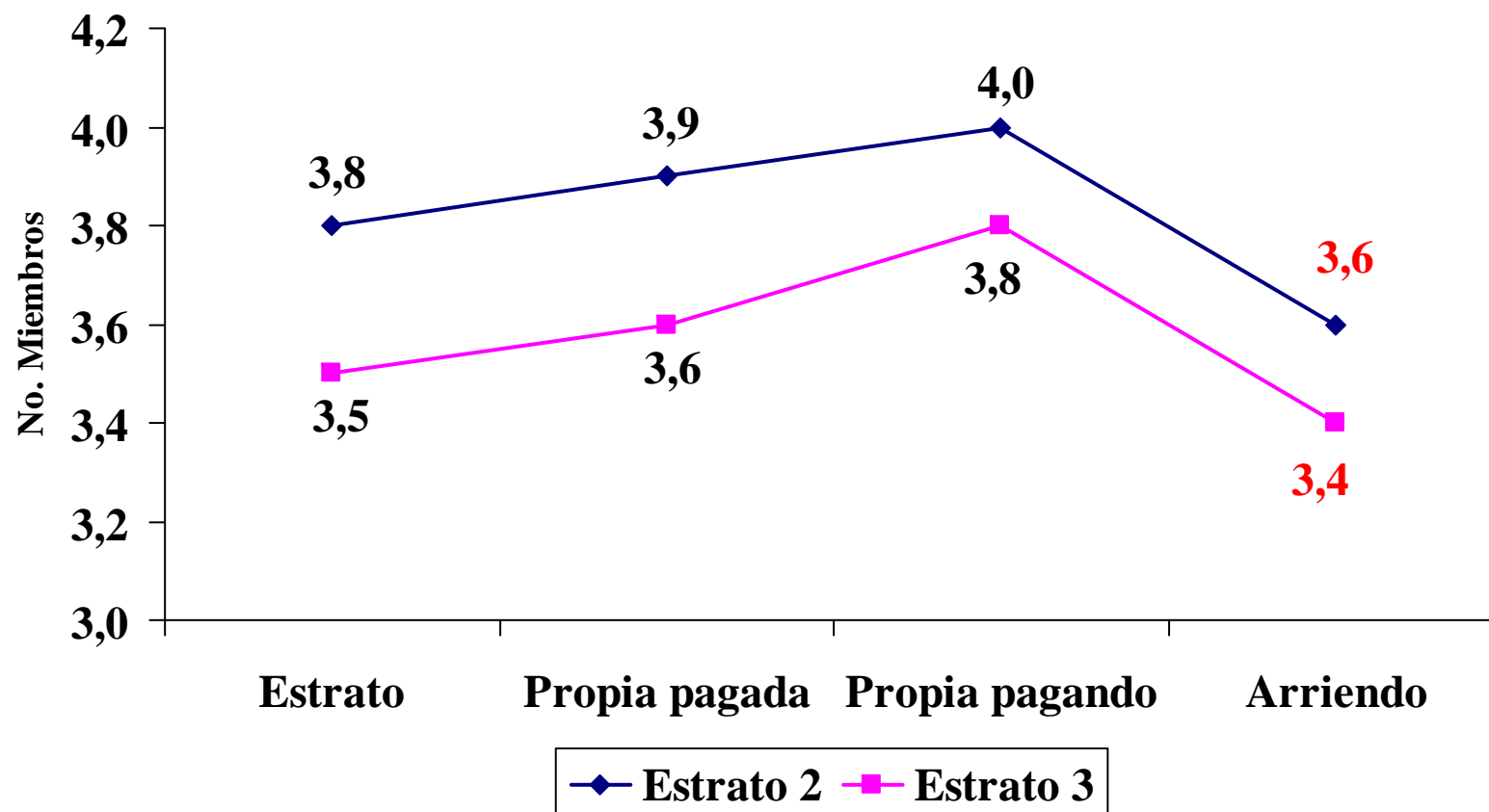
... y en barrios seguros



Fuente: ECV-2003, DANE. Cálculos CENAC

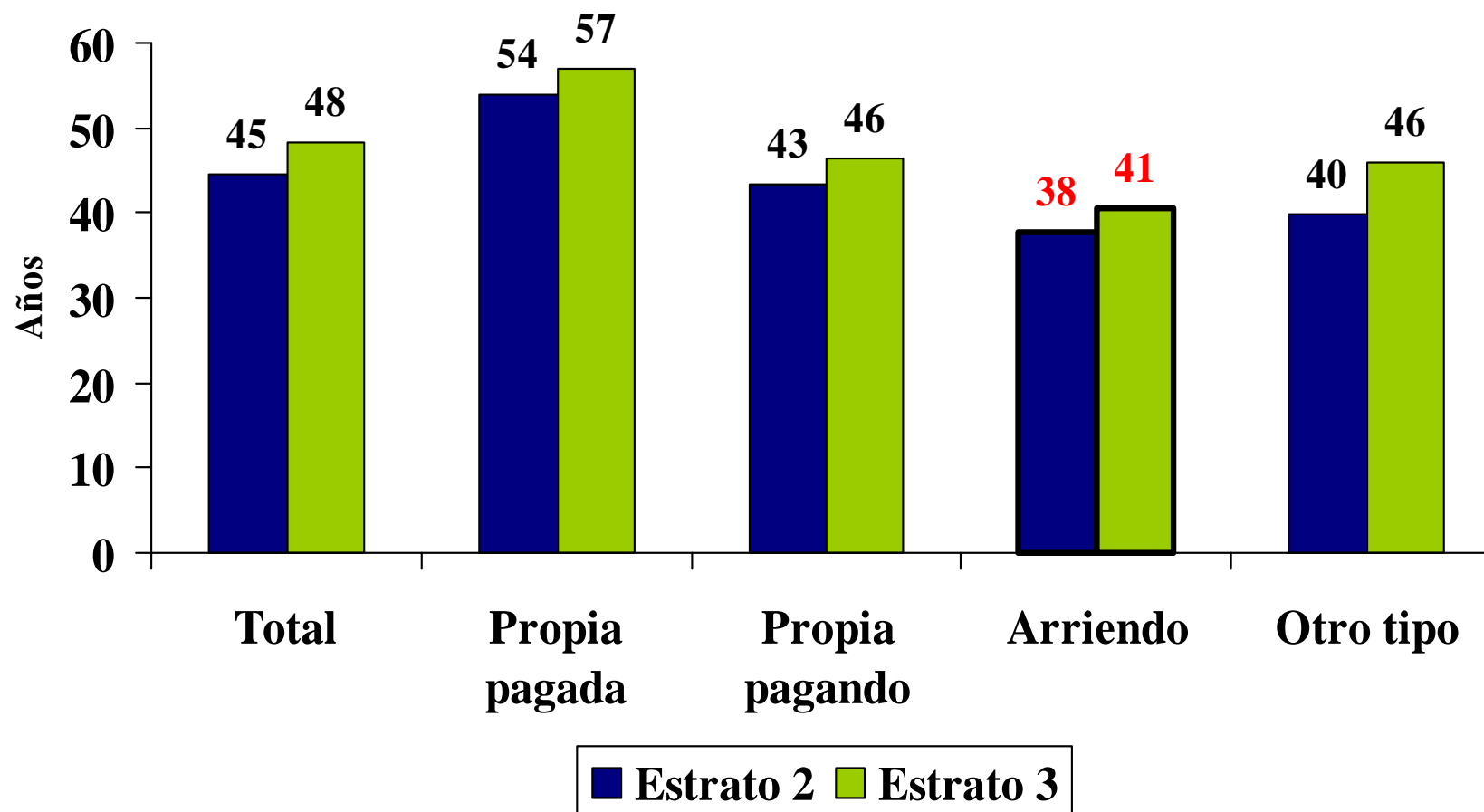
... Cómo son los hogares
arrendatarios

De tamaño pequeño en comparación con propietarios y el promedio general



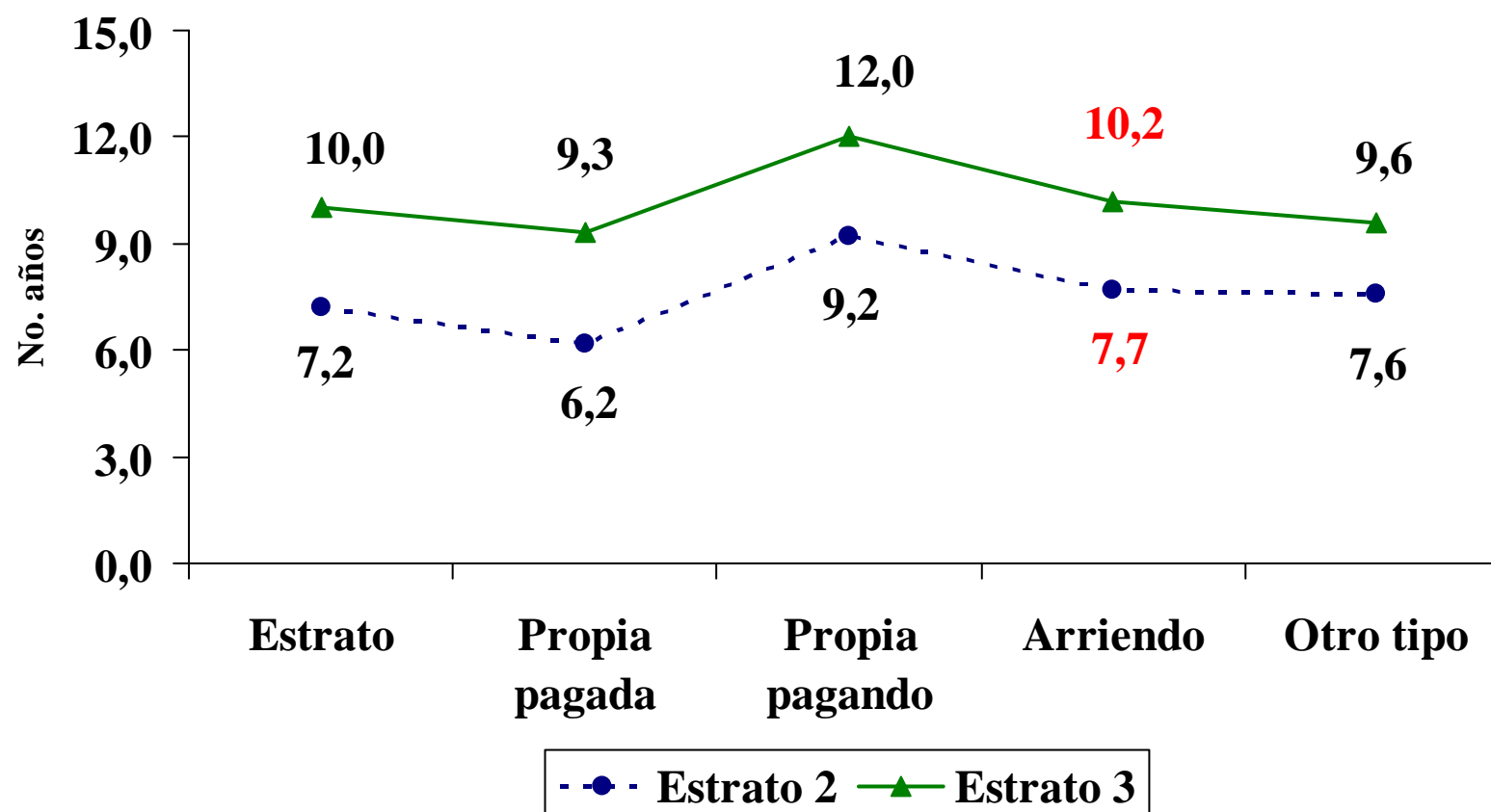
Fuente: ECV-2003, DANE. Cálculos CENAC

Jóvenes, según la edad promedio del jefe de hogar



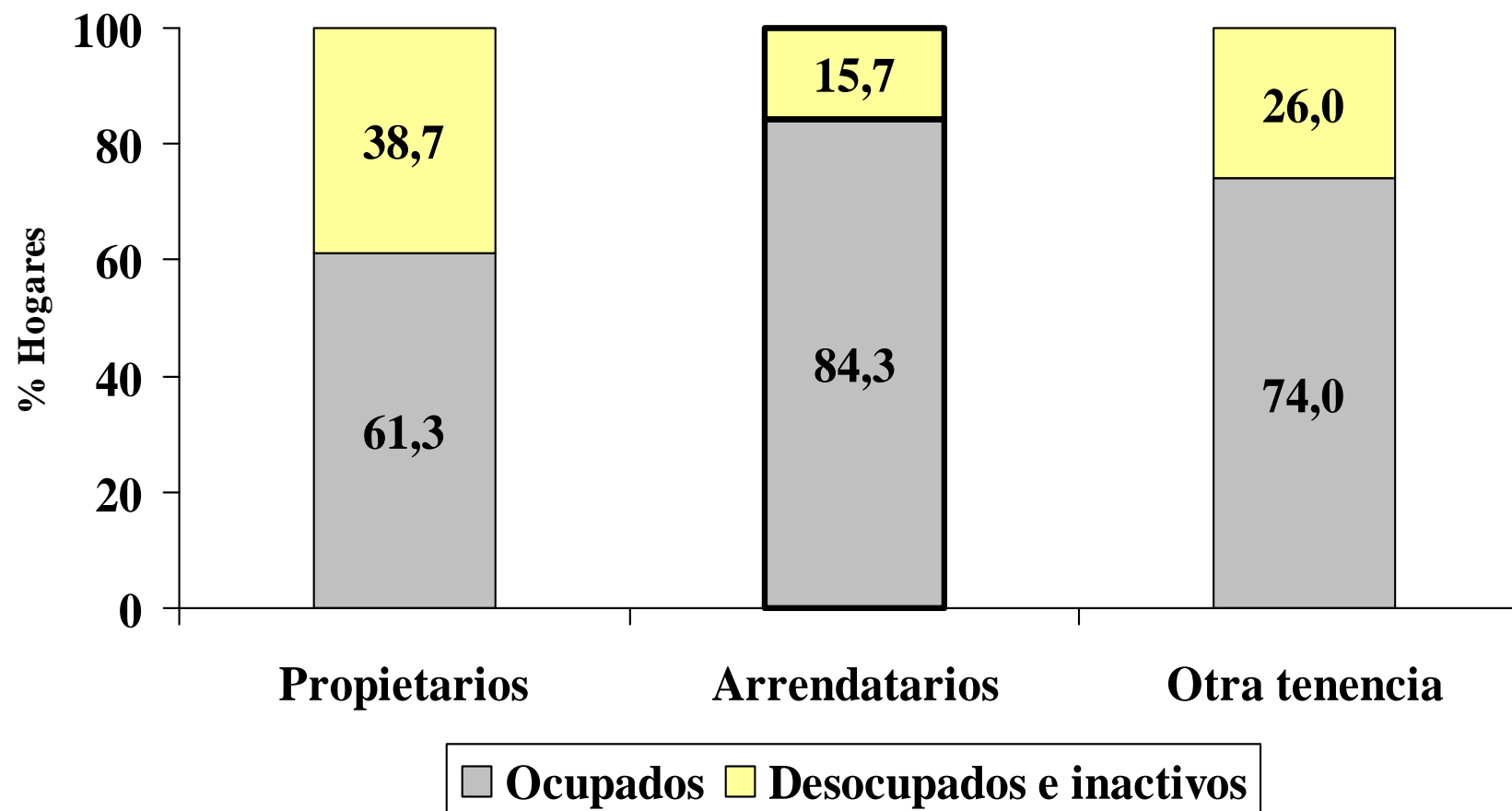
Fuente: ECV-2003, DANE. Cálculos CENAC

Con un nivel educativo **intermedio**, según la escolaridad promedio del jefe de hogar



Fuente: ECV-2003, DANE. Cálculos CENAC

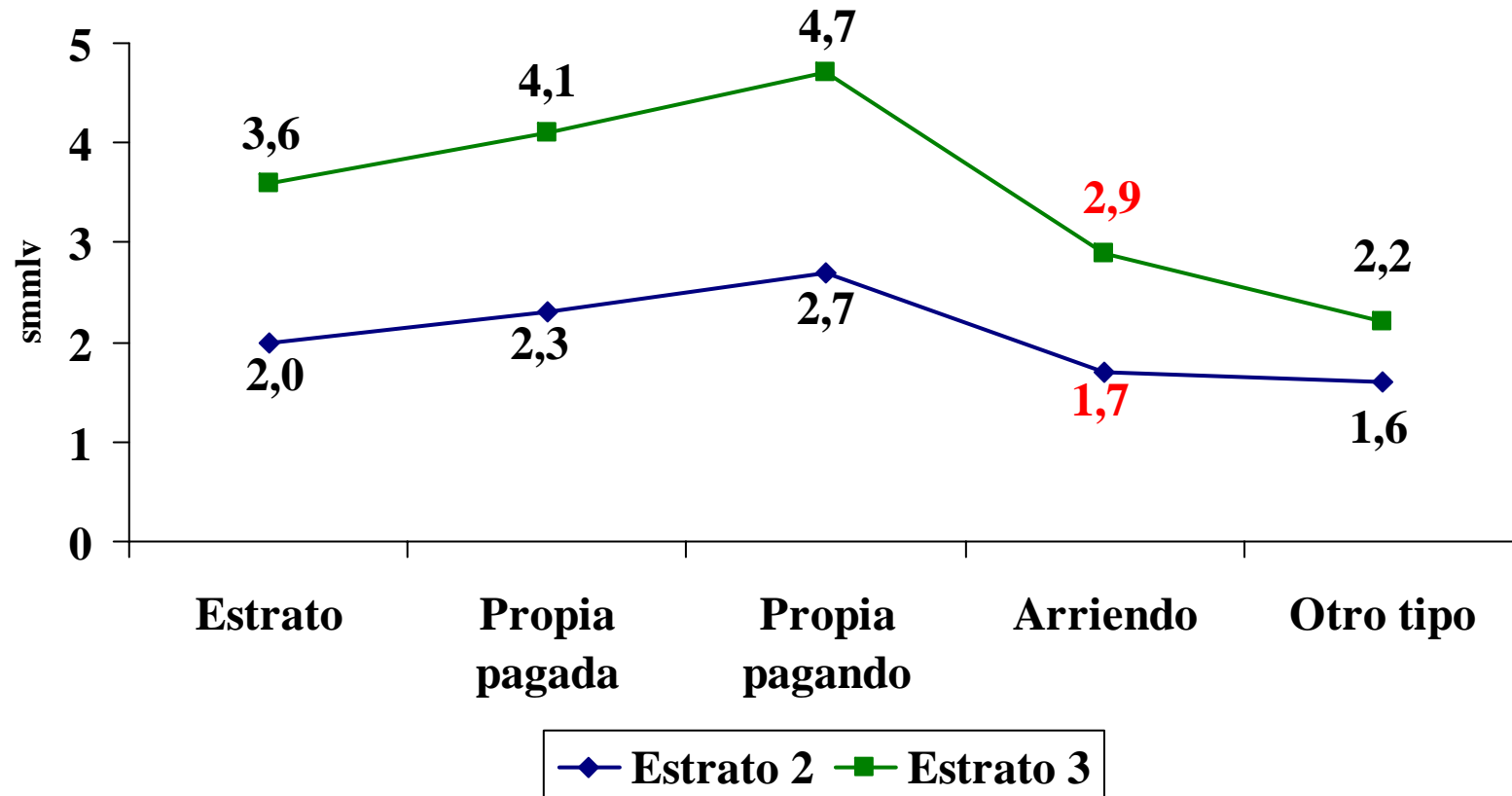
Laboralmente ocupados, según la situación del jefe de hogar



Fuente: ECV-2003, DANE. Cálculos CENAC

... Condiciones económicas de
los hogares arrendatarios

Ingreso mensual promedio inferior al general (por estrato)



Fuente: ECV-2003, DANE. Cálculos CENAC

Eventos que se presentaron en el hogar entre 1998 y 2003 según tenencia (%Hogares)

Evento	Propia pagando	Arriendo
Se atrasaron en el pago de colegio cuatro meses o más continuos	13,3	10,0
No pudieron pagar la universidad	6,5	4,5
Se atrasaron en pago de vivienda cuatro meses o más continuos	31,8	14,9
Se atrasaron en pago de servicios públicos cuatro meses o más continuos	14,4	1,6

Fuente: ECV-2003, DANE. Cálculos CENAC

Medidas tomadas para hacer frente a estos eventos según tenencia (%Hogares)

Medidas	Propia pagando	Arriendo
Se fueron a vivir con familiares	0,9	5,4
Gastaron los ahorros	25,4	19,8
Se endeudaron	40,7	29,7
Vendieron algunos bienes (diferente de vehículo)	4,1	5,1
Retiraron hijos del colegio o los cambiaron a uno más económico	6,2	4,6
Retiraron hijos de la universidad	2,7	1,1
Disminuyeron el gasto en alimentos	35,6	32,0
Disminuyeron el gasto en vestuario	41,5	34,4
Se cambiaron a una vivienda más económica	2,0	13,9

Fuente: ECV-2003, DANE. Cálculos CENAC

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Aspectos Generales

- ❖ El hogar arrendatario se encuentra conforme con su situación de tenencia
- ❖ La mayoría de los hogares arrendatarios califican su situación de tenencia como segura
- ❖ Las relaciones entre el hogar arrendatario y propietario, u otros hogares, no presenta inconvenientes
- ❖ La condición física de las construcciones no reviste desventajas entre arrendatarios frente a propietarios

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La identificación del arriendo como alternativa habitacional se fundamenta en:

- ❖ Contrapeso a la oferta ilegal y subnormal
- ❖ Mecanismo para minimizar gastos de alojamiento
- ❖ Priorizar como política de intervención el acceso a vivienda propia no es consecuente con la realidad socioeconómica local
- ❖ En el largo plazo, el arrendamiento representa un agente dinamizador del mercado de vivienda nueva (venta y/o arrendamiento de la “vivienda anterior” apalanca la compra de una unidad nueva)
- ❖ Condición física y estado de consolidación frente a unidades originadas en procesos de autogestión en la periferia
- ❖ Medio de generación de ingresos (propietarios)

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Falencias de la actual política de vivienda

- ❖ No contempla la promoción de programas e instrumentos dirigidos a formas de acceso y ocupación de la vivienda diferentes a la propiedad
- ❖ La normatividad vigente resulta parcialmente aplicable:
 - ❖ Intención de regular un mercado que opera esencialmente al margen de la formalidad
 - ❖ Mecanismos de fijación y reajuste del canon *desconocidos*: inaplicabilidad del principio de *gastos soportables*
 - ❖ En general, es preciso acoger las características propias que definen el funcionamiento de este mercado
- ❖ Limitado alcance de las medidas orientadas hacia el fomento a la inversión (sociedades especializadas)

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Recomendaciones hacia el fortalecimiento del arrendamiento como alternativa habitacional:

- ❖ Cualificar el stock construido, incluyendo promoción y apoyo a programas de titulación y mejoramiento habitacional e integral
- ❖ Extender beneficios e incentivos (compradores)
- ❖ Programas de arriendo subsidiados
- ❖ Demostración de aporte y capacidad de pago
- ❖ Ampliar la intervención de los agentes inmobiliarios en el mercado de arrendamientos de los estratos medios y medio bajos (mecanismo de *formalización*)

FORO: Arrendamiento y
Vivienda Popular en Colombia
como
Alternativa Habitacional



... GRACIAS



CENAC

centro de estudios de la
construcción y el desarrollo
urbano y regional