



Sector privado y mercado de arrendamientos en América Latina

Oportunidades y perspectivas

Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano

SANDRA FORERO RAMÍREZ

Presidente Ejecutiva - CAMACOL

Santiago de Chile - Octubre de 2015

Contenido

1.

1.

Tendencias del mercado

2.

Estructura de la tenencia y perfil de los hogares

3.

Marco Legal – Hechos desatacados

4.

Recomendaciones y líneas de trabajo

Contenido

1.

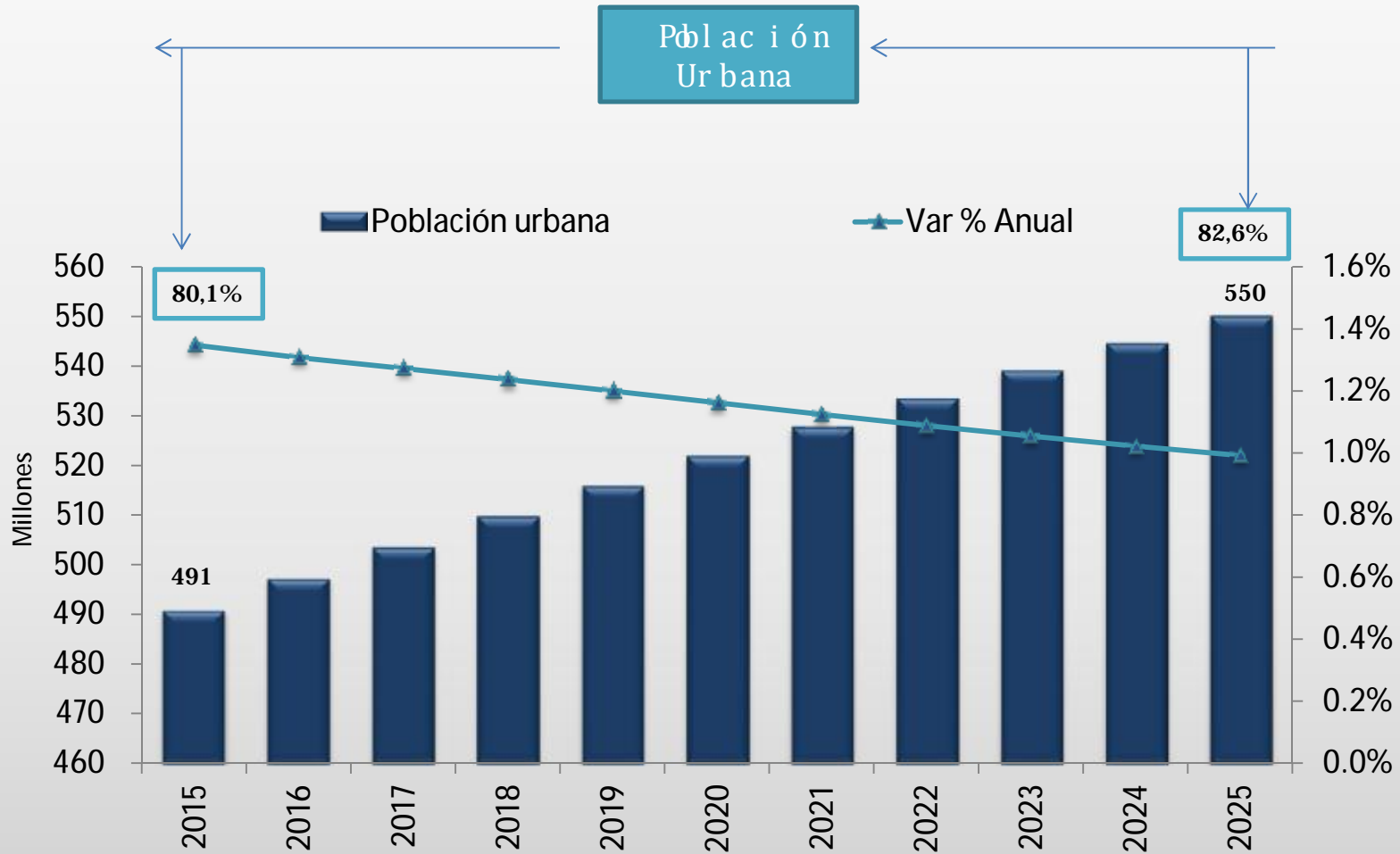
1. Tendencias del mercado



1. TENDENCIAS DEL MERCADO

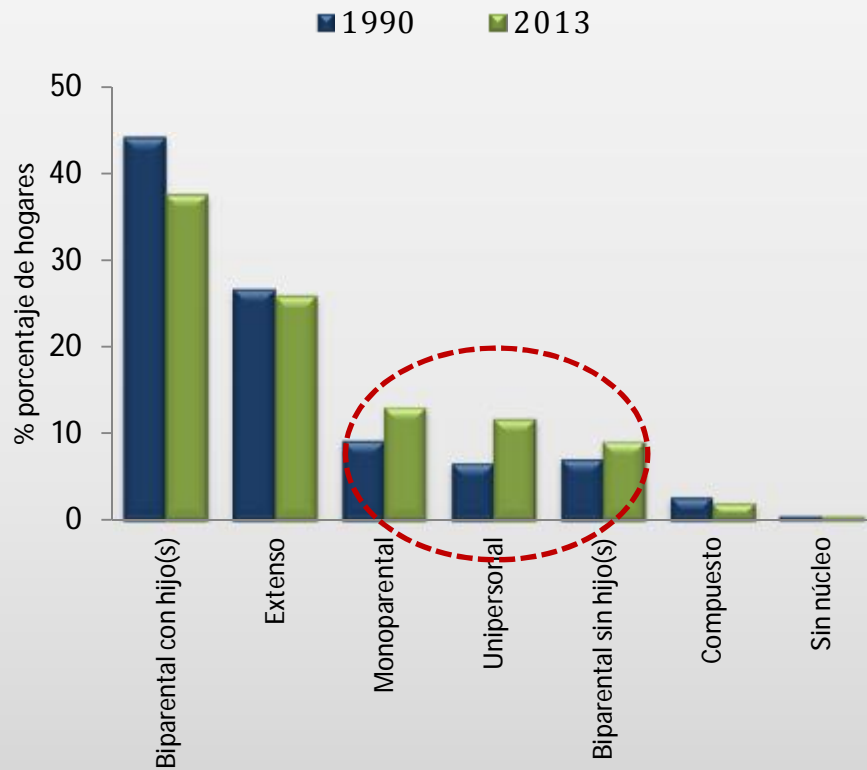
Evolución demográfica

En la próxima década se esperan 60 millones de habitantes urbanos nuevos en América Latina (12%)

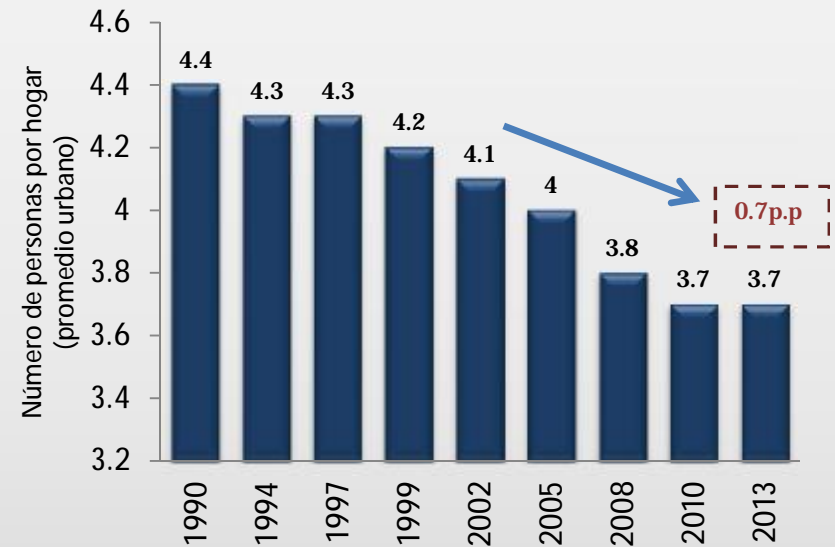


Dos tendencias demográficas evidentes: hogares más pequeños

La composición de hogares presenta una evolución clara hacia tamaños mas pequeños (mayor demanda de espacios individuales)

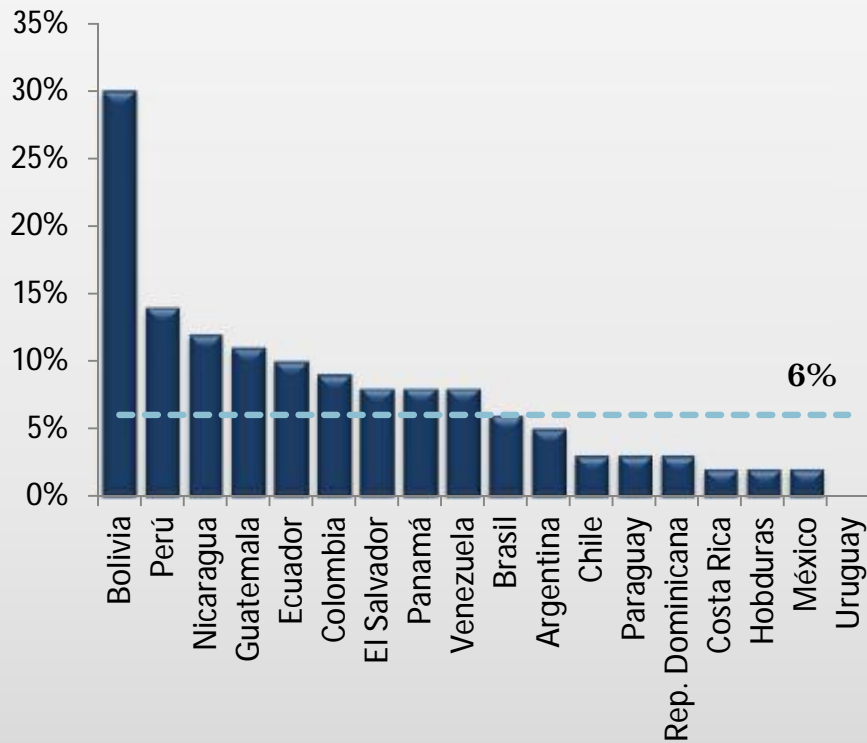


En los últimos trece años el número de personas por hogar se ha reducido haciendo que la formación de nuevos hogares crezca mas rápido que la población

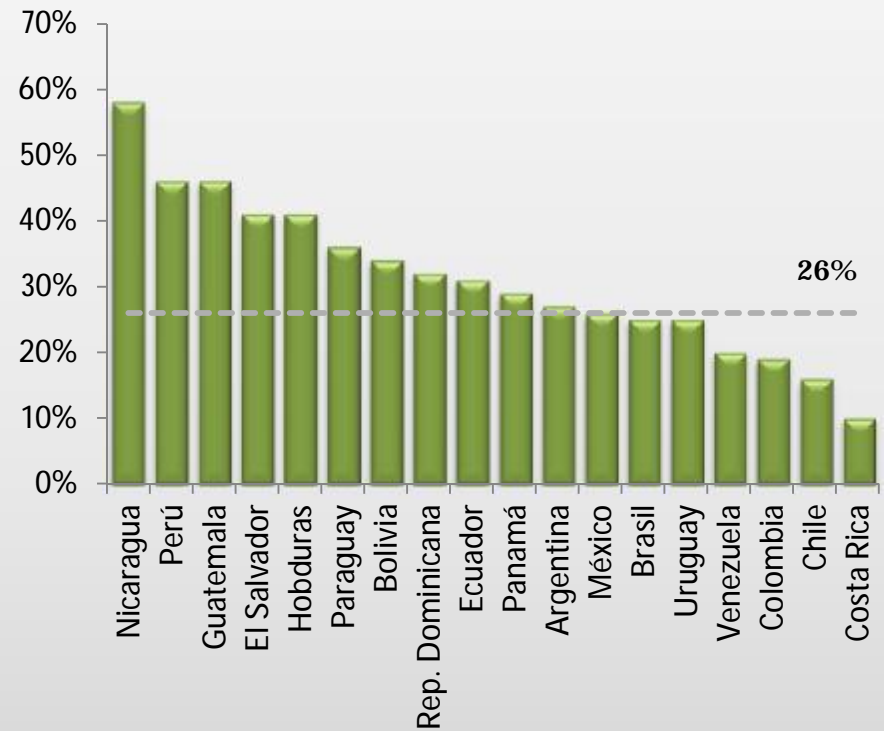


El déficit de vivienda: una problemática de gran magnitud

El 6% de la población urbana en América Latina presentaba condiciones de déficit cuantitativo (2009)



El 26% de la población urbana en América Latina presentaba condiciones de déficit cualitativo



El déficit de vivienda: una problemática de gran magnitud

Población Urbana que Vive en Condiciones de Déficit en América Latina (2009)

País	Déficit Cuantitativo	Déficit Cualitativo
Argentina	1.817.096	9.812.319
Chile	448.246	2.390.644
Colombia	3.186.130	6.726.274
Costa Rica	64.725	323.626
Ecuador	398.633	1.235.761
El Salvador	738.693	3.785.803
Honduras	75.045	1.538.418
México	1.739.068	22.607.879
Nicaragua	390.063	1.885.306
Venezuela	2.028.490	5.071.226
Total	10.886.189	55.377.254

¿Cuáles son los retos?

- Acceso a vivienda para nuevos hogares provenientes de las transformaciones demográficas.
- Atender a las poblaciones urbanas que viven en condiciones de precariedad habitacional.

Consideraciones

ü Las políticas de vivienda en la región se enfocan principalmente en la provisión de vivienda en propiedad a través de subsidios directos a la demanda.

ü El arrendamiento en ciertas condiciones puede ser un tipo de tenencia deseable:

- Arrendatario:

- Ø Altos costos y tiempos de transacción (a la hora de cambiar de residencia) generan inviabilidad para poblaciones móviles (laboral, educacional).

- Ø Hogares con ahorros insuficientes (hogares jóvenes, unipersonales, de bajos ingresos o provenientes de fuentes informales) ven limitado su acceso a la propiedad.

- Gobierno

- Ø Insostenibilidad fiscal en la provisión de vivienda propia.

- Ø Los centros urbanos tienden a deshabitarse y a deteriorarse ante el desarrollo de las ciudades

- Propietario-arrendador:

- Ø Oferta de alquiler es atomizada, de pequeña escala, y generalmente concentrada en poblaciones mayores. El alquiler representa una oportunidad para complementar sus ingresos.

Contenido

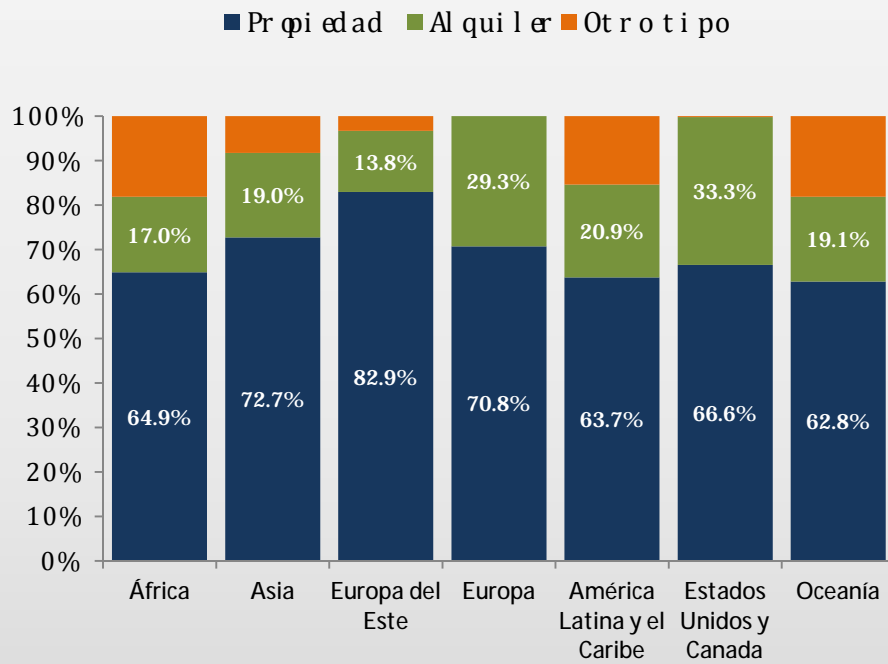
1.

2.

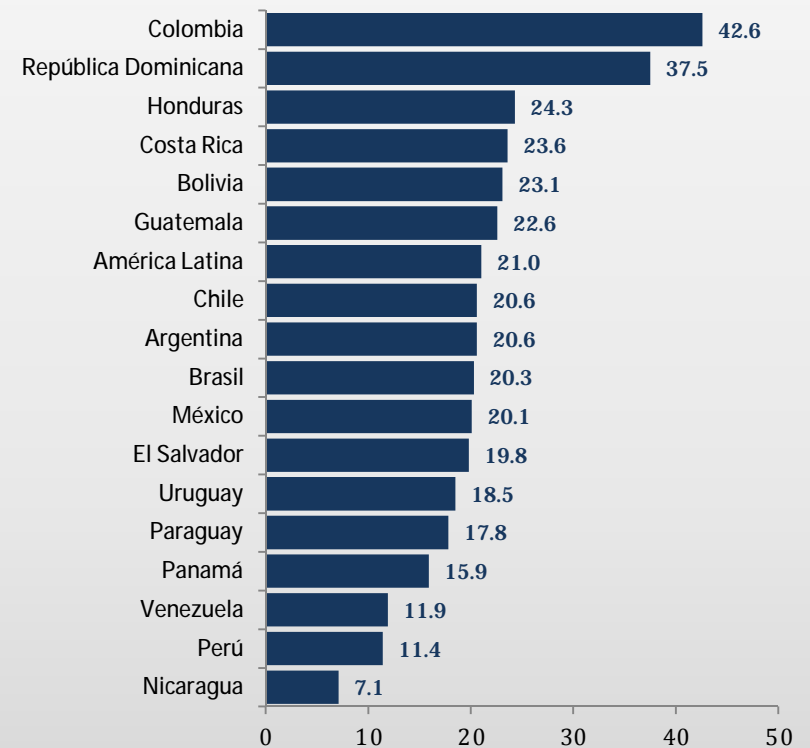
Estructura de la tenencia y perfil de los hogares

Estructura de la tenencia de la vivienda en el mundo

La tenencia en alquiler no parece estar relacionada con el nivel de desarrollo de las regiones



El 21% de los hogares de la región habitan su vivienda bajo la modalidad de arrendamiento*



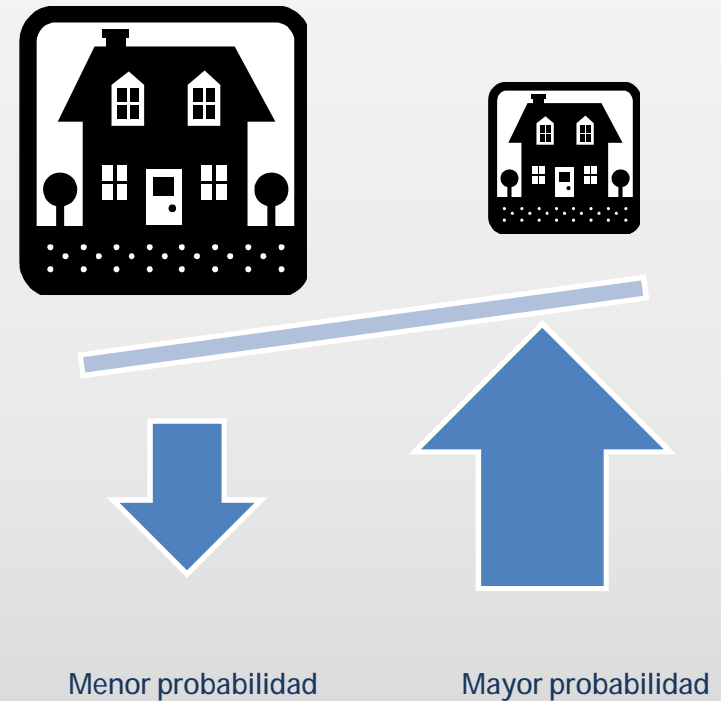
*Las cifras corresponden al año 2013 con la excepción de Argentina y México, donde corresponden al año 2012, Bolivia (2011) Honduras (2010), Nicaragua (2009), Guatemala (2006) y Venezuela (1997).

Perfiles de los hogares arrendatarios

Las poblaciones jóvenes son más propensas a alquilar, por menor capacidad de ahorro y mayor movilidad

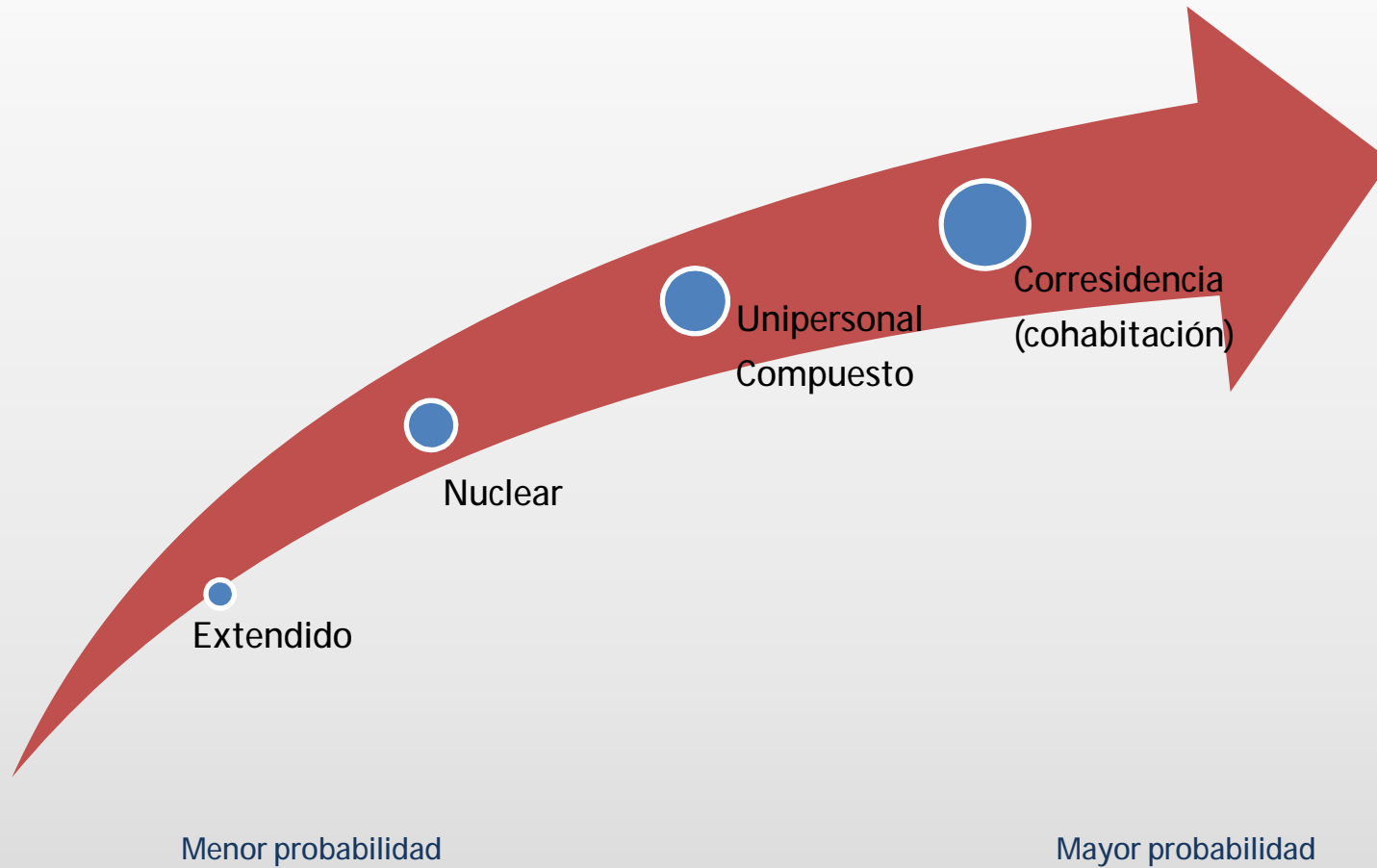


Hogares más grandes tienden a arrendar menos



Otros rasgos del perfil de los hogares arrendatarios

Probabilidad de vivir bajo arriendo según tipo de hogar



Los hogares en correspondencia (cohabitación) son más propensos a arrendar

Otros rasgos del perfil de los hogares arrendatarios

ü Trabajadores asalariados arriendan más: necesidad de demostrar ingresos regulares.

ü Al contrario de lo ocurrido en países desarrollados, en América Latina el arrendamiento es transversal a todos los niveles de ingreso:

Ø En Chile y Perú el arrendamiento es creciente con el nivel de ingresos.

Ø En Colombia y México los hogares de ingresos medios arriendan más. Por su parte la proporción decrece en hogares de ingresos bajos (propietarios informales) y altos (propietarios formales).

Contenido

1.

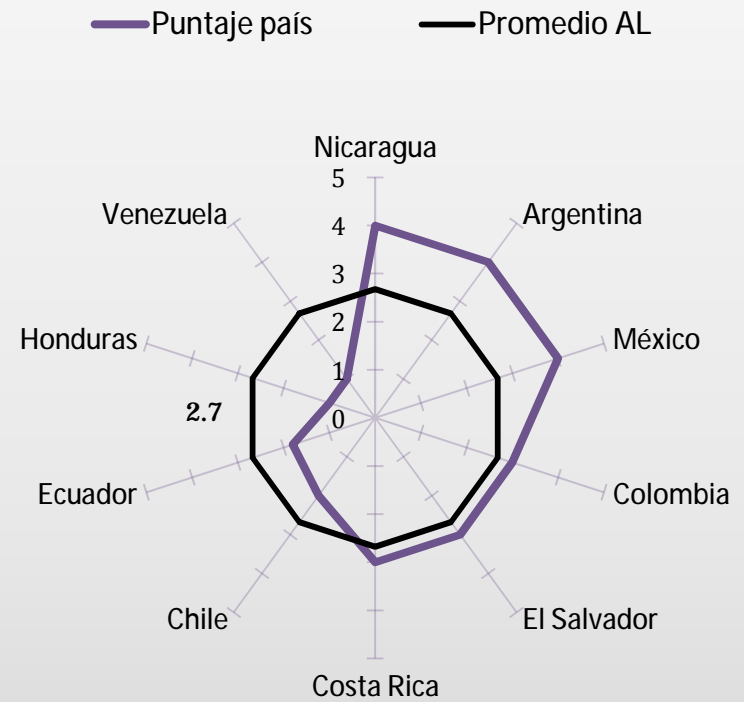
3.

Marco Legal – Hechos desatacados

Encuestas- Marco legal de arrendamiento

¿El marco legal de arrendamientos en su país favorece la inversión privada?

¿Los procesos de restitución de inmuebles arrendados son efectivos (vivienda)?

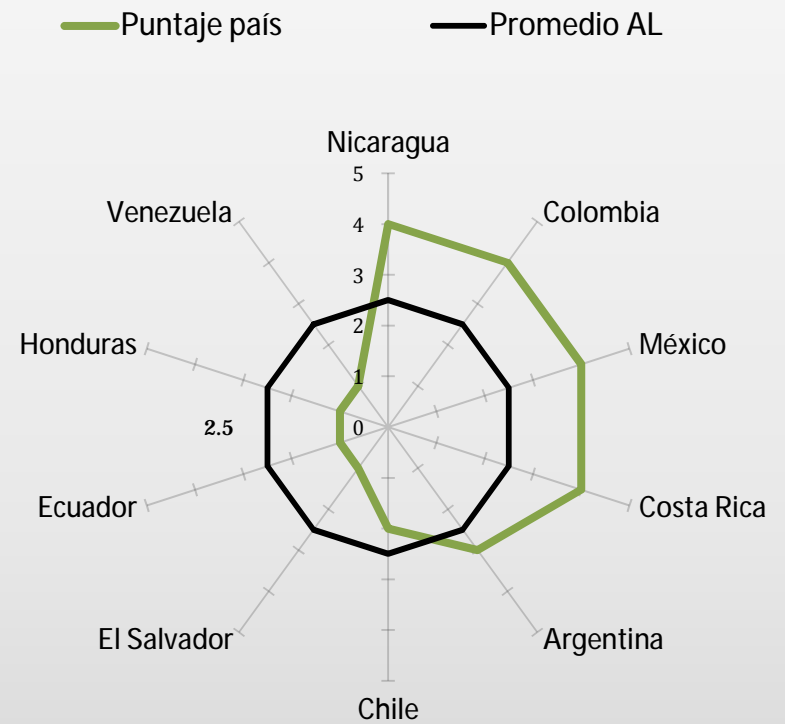


Encuestas- Marco legal de arrendamiento

¿La institucionalidad encargada de hacer cumplir los contratos de arrendamiento de vivienda es eficiente?

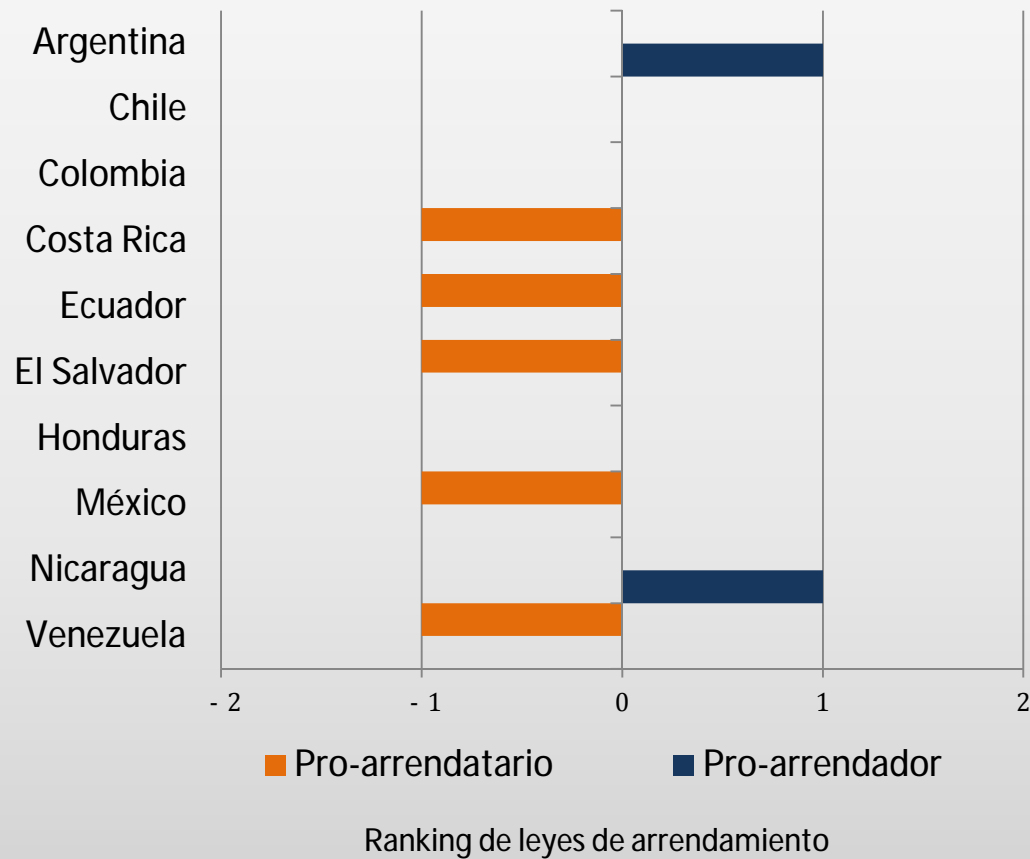


¿Existe un mercado de seguros de arrendamiento desarrollado u otros mecanismos de cobertura del riesgo en la actividad?



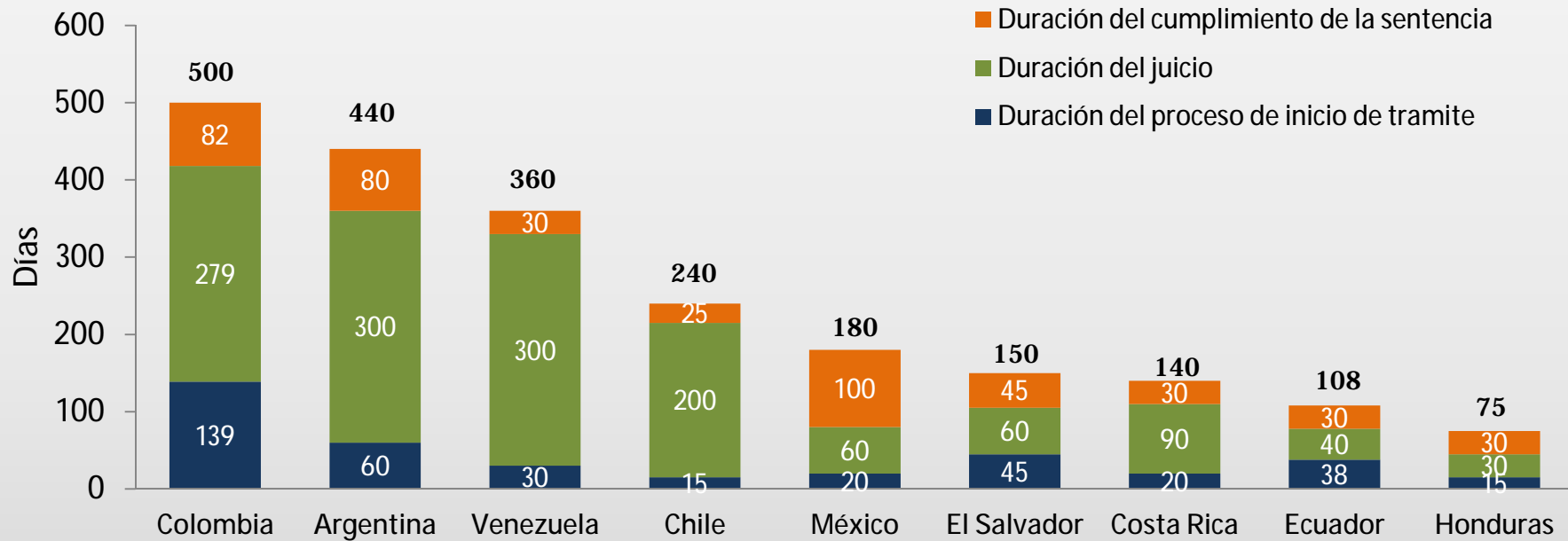
Asimetrías del marco legal

¿A quien beneficia el marco legal?
 El marco legal de arrendamiento en América Latina
 busca una mayor protección al inquilino



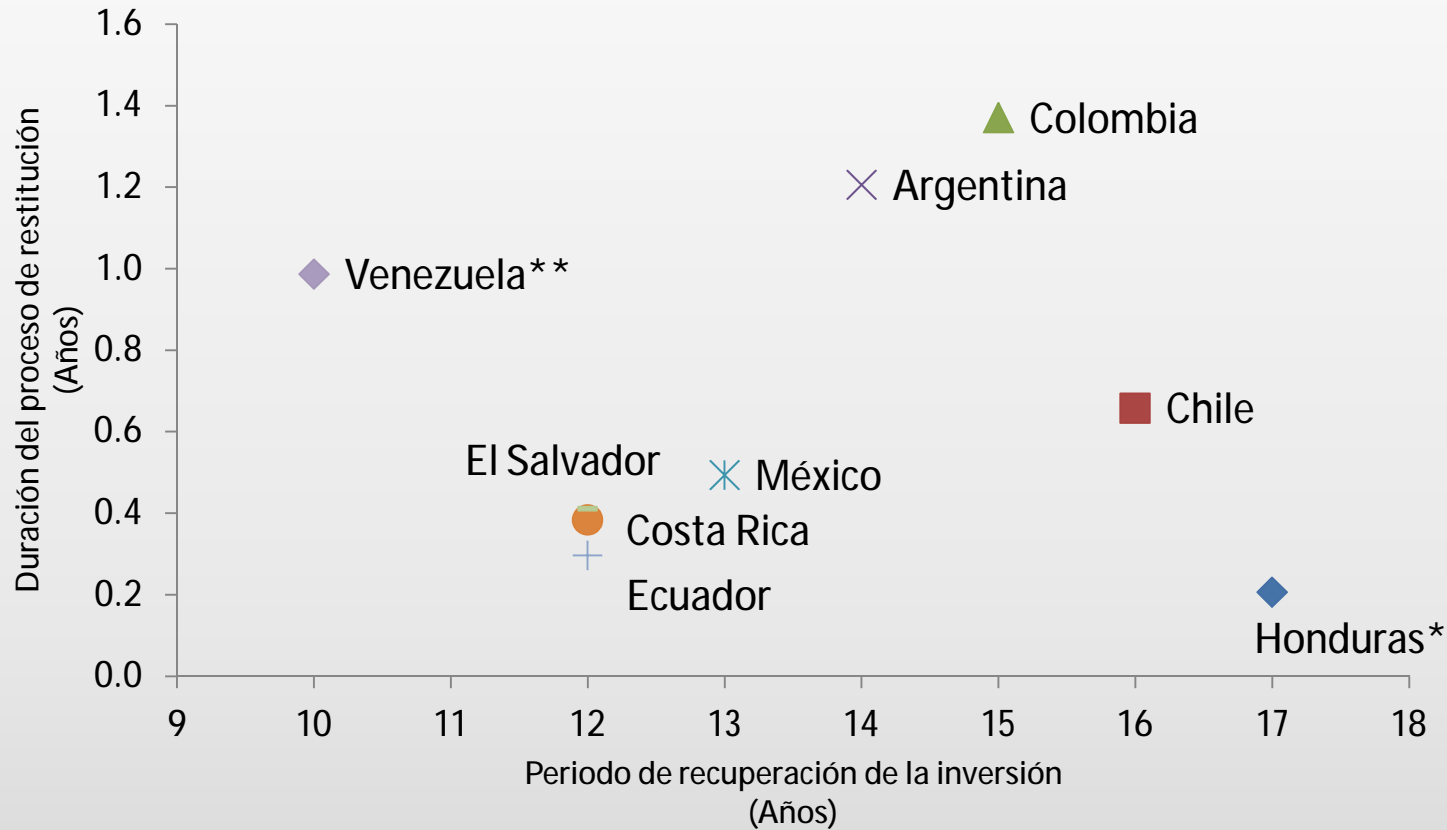
Proceso de desalojo por impago de renta

¿Cuál es la duración de las etapas procesales ante el impago de renta?



Proceso de desalojo por impago de renta

Recuperación de la inversión vs. Duración del proceso de restitución

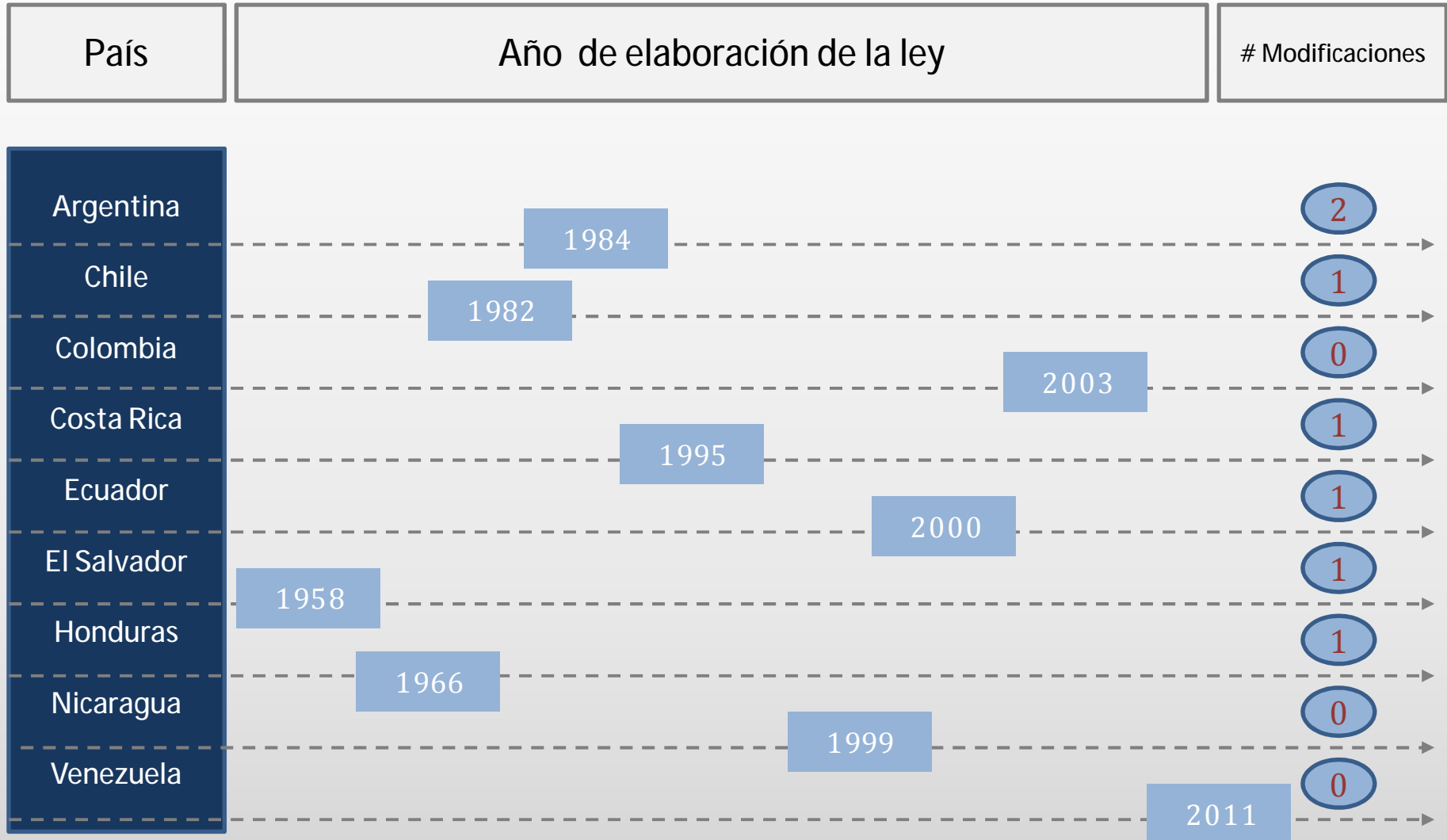


*Calculado para una vivienda de 100 m² en Tegucigalpa

**Calculado para un apartamento de 60 metros en Caracas.

Nota: el retorno anual en Venezuela *Global Property Guide* es 10.2%. Sin embargo la ley de arrendamiento publicada en 2011 establece que el retorno del alquiler no puede exceder el 3% anual, esto aumenta el periodo de recuperación de la inversión.

Línea de tiempo ley de arrendamiento



Contenido

1.

4.

Recomendaciones y líneas de trabajo



4. RECOMENDACIONES



Oferta



Corto Plazo

Pequeña escala
(Rehabilitación de
vivienda + Compra
para alquiler)

- Financiamiento para rehabilitar viviendas vacantes.
- Facilitar la restitución de inmuebles.
- Productos bancarios (Hipotecas para compra de vivienda para alquiler).
- Rendimientos deben ser similares al de otras alternativas de inversión.
- Asistencia técnica en la firma de contratos de alquiler.

Largo Plazo

Gran escala
(Construcción de
vivienda para
alquiler)

- Sector cooperativo.
- Fondos de inversión inmobiliaria:
 - Proveen liquidez a los inversionistas.
 - Permiten generar un stock de capital.
- APPs:
 - Gobierno: Suelos o edificios.
 - Privado: Construcción o rehabilitación.

Incentivos a ahorro + Historial de pagos

Subsidios directos a la demanda

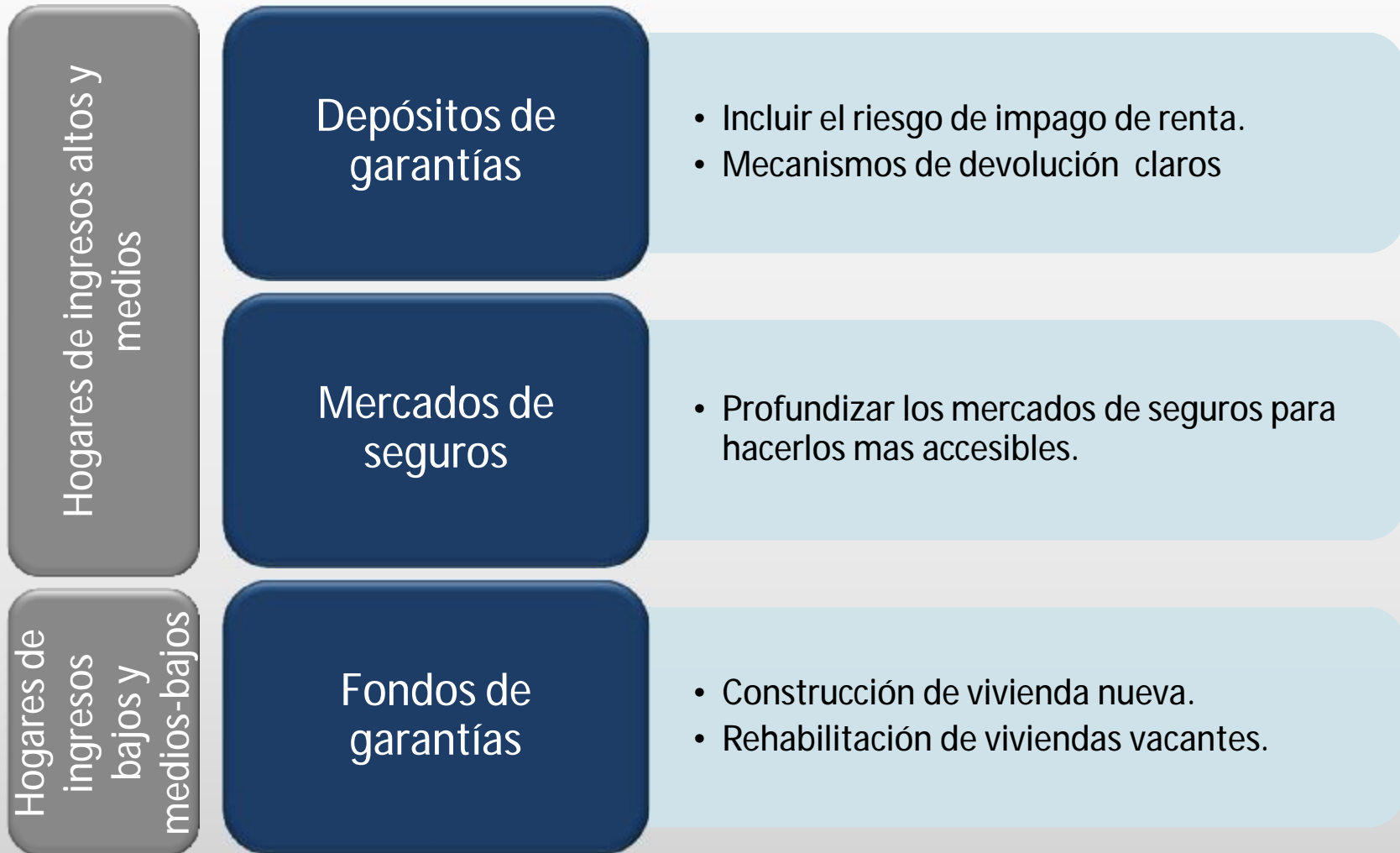
- No deben excluir la posibilidad de acceder a subsidios de vivienda en el futuro.
- Focalizados (Quintil menor de ingresos, estudiantes, Madres cabeza de Familia)
- El subsidio no debe ser total (Incentivos a acceder a una mejor vivienda ante aumentos en el ingreso)
- El pago del arrendatario no debe exceder el 30% de sus ingresos.
- Articulados con incentivos de oferta (Evitar distorsiones de mercado).
- Criterios mínimos de habitabilidad.

Alquiler con opción de compra

- Canalizar parte del canon como ahorro (Facilitar el pago del depósito inicial).
- Disminuir riesgos (historial de pagos)



Control de riesgos





Sector privado y mercado de arrendamientos en América Latina

Oportunidades y perspectivas

Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano

SANDRA FORERO RAMÍREZ

Presidente Ejecutiva - CAMACOL

Santiago de Chile - Octubre de 2015