

El mercado del alquiler como herramienta para enfrentar el déficit habitacional

Christian García Ortiz*
Juan Felipe Jiménez Castro

En Bogotá, al igual que en otras ciudades del mundo, se han implementado diferentes planes para enfrentar la problemática del déficit residencial. Predomina en la actualidad el otorgamiento de subsidios para la adquisición de vivienda propia, estrategia que se ha tornado ineficaz para los propósitos previstos y la superación de tal situación deficitaria.

Lo anterior pone de manifiesto los grandes esfuerzos en materia institucional y estructural que tiene que hacer el gobierno nacional actual, para llevar a cabo la creación del millón de viviendas que se propuso al inicio de su mandato. Ya que si bien representa un proyecto ambicioso el cual demanda una gran cantidad de recursos, también exige que se tengan en cuenta factores de trasfondo, que hacen de nuestro sistema de mercado



Fotografía: Henry Sánchez

un escenario particular para la ejecución de políticas económicas.

Otras formas de enfrentar el déficit habitacional y la satisfacción de las necesidades residenciales están por ser exploradas. Acá nos ocupamos de uno de ellos: el mercado del alquiler en las zonas informales de la capital.

* Estudiantes de octavo Semestre de Economía de la Universidad Externado de Colombia. Correo-e: [Christian.garcia_9124@hotmail.com, juanfelipejimenezc@gmail.com].

El sesgo de la política estatal hacia la propiedad y las limitaciones estructurales

En las últimas décadas, y como consecuencia del rápido crecimiento demográfico, el acelerado ritmo de expansión de la frontera urbana, el constante flujo de personas desplazadas por el conflicto en el área rural y el despojo de tierras a mano armada, las necesidades residenciales se han incrementado. Por otro lado, las familias continúan viendo en la posesión inmueble un baluarte de progreso y desarrollo personal. Esta última ha sido quizá la razón más importante para que el Estado, en su papel de regulador y promotor del mercado, continúe realizando esfuerzos enfocados a asegurar una oferta habitacional que incentive el acceso de familias de bajos ingresos a la vivienda propia. Sin embargo, los problemas que enfrentan la mayoría de economías subdesarrolladas como la colombiana, en términos de pobreza y distribución del ingreso, hacen que el diseño y ejecución de este tipo de políticas sean difíciles de cumplir.

Así mismo, las características de la rápida movilidad del factor trabajo, como consecuencia de un mercado laboral altamente flexibilizado, hacen que la adquisición de bienes inmuebles sea una posibilidad ineficiente y costosa. Es por ello que a la luz de una sociedad con un rápido crecimiento, como la bogotana, el mercado debe abogar por

un sistema que le permita satisfacer las crecientes necesidades de la demanda en términos no solo estructurales sino también coyunturales.

De acuerdo con lo anterior, y quizá como consecuencia del sesgo de más de un administrador de la política habitacional en Colombia, poco se ha investigado en mecanismos alternos que permitan hacerle frente a la dura situación actual del déficit habitacional. El interés por fomentar la propiedad no es una novedad: en el país por años los gobiernos de turno han intentado promover mecanismos que permitan el acceso a la vivienda por medio de la promoción de sistemas de financiamiento y el otorgamiento de subsidios tanto a la demanda como a los constructores y promotores inmobiliarios. Con todo esto, lo anterior no ha podido resolver de manera contundente problemas como el de la ocupación irregular de tierras y el riesgo que ello entraña para los hogares de bajos ingresos.

Adicionalmente, dadas las condiciones actuales del mercado inmobiliario e hipotecario, para lograr obtener resultados positivos en materia político económica se requiere de cambios institucionales¹ profundos que flexi-

1 Aumento en el número de créditos para vivienda y en la adjudicación de subsidios, lo cual es costoso.

Inversiones en obras de servicios públicas para la habilitación de nuevas tierras urbanas.

bilicen los procesos de negociación y transacción entre oferta y demanda, ya que, como consecuencia de la poca previsibilidad de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) y de una confusa normatividad vigente, se obstaculiza una articulación sostenible de nuevas tierras a la frontera urbana.

Quizá es discutir la necesidad de aplicar políticas alternas que no solo sean más consistentes con los recursos del Estado en términos de presupuesto, sino también más acordes a una nueva realidad de crecimiento demográfico y urbano. Un mercado que se ha relegado y que podría jugar un papel importante dentro de la postulación de nuevos mecanismos de negociación dentro del mercado del suelo es el del arrendamiento, ya que además de ser una opción más cercana para personas de bajos recursos o cuyo historial crediticio es limitado, también muestra ser un mecanismo de negociación efectivo y acorde con los cambios de localización que la fuerza laboral constantemente enfrenta en las aglomeraciones modernas.

El alquiler formal como alternativa de política habitacional

Por lo tanto, la segunda alternativa a analizar es el mercado formal de arrendamientos, el cual implica una reducción en algunos costos comparado con la alternativa de la propiedad

privada analizada antes, como son los gastos notariales, los impuestos implícitos en la propiedad del inmueble y los costos de mantenimiento por desgaste natural del mismo. La ausencia de esos costos y de otros que no son para nada despreciables y que no son solo monetarios sino también de oportunidad, inducen a pensar el mercado formal de la vivienda en alquiler como una mejor alternativa para cubrir las necesidades residenciales.

Teniendo en cuenta que las familias de más bajos recursos podrían acceder a viviendas con cánones de arrendamiento por debajo de los \$500.000, nos concentraremos en los requisitos solicitados para este tipo de contratos. En primer lugar, se hace necesario un deudor solidario que debe acreditar finca raíz para respaldar el contrato, lo que ya implica una restricción muy importante que limita el acceso de un gran número de familias de bajos recursos, debido a que el mismo entorno en el que socializan les dificulta tener acceso a personas con solvencia suficiente como para poseer un inmueble propio. Por otro lado, es posible que los arrendadores no acepten tan fácilmente ser deudores solidarios de una familia que tiene una capacidad de ahorro muy limitada y que, por lo tanto, tiene un alto riesgo de incumplir en sus pagos.

Adicionalmente, las personas que deseen acceder a una vivienda en alquiler

deben someterse a un “estudio” que tiene un costo mínimo de \$15.000 para un canon de arrendamiento hasta de \$200.000, con administración incluida. Pero el pago de dicho “estudio” no garantiza de ninguna manera el ser aprobado como un inquilino idóneo. Por lo tanto, encontramos que la posibilidad del mercado formal de arrendamientos presenta limitaciones, ya que de ninguna manera puede ser visto como un mercado incluyente e igualitario y, mucho menos, se puede esperar que este tipo de mercado aporte de manera significativa a la reducción del déficit de vivienda en Bogotá, mientras se tenga un salario mínimo de \$535.600 para cubrir todas las necesidades fundamentales de una familia.

Las potencialidades ocultas del alquiler informal

Entender el funcionamiento del mercado informal del alquiler de vivienda es un desafío académico, pues no existen estadísticas oficiales, reflexiones conceptuales o análisis sistemáticos de este tipo de contratos. Una característica fundamental de este mercado es la inexistencia de documentos escritos firmados, que son reemplazados por los contratos de palabra, los cuales implican la existencia del honor como concepto fundamental que vela por su cumplimiento. Algunas evidencias muestran que este tipo de mercado funciona en su mayoría en barrios

populares de la ciudad, lo que implica que sean más frecuentes en clases populares que en capas medias o altas de la sociedad.

En esta opción no son necesarios deudores solidarios solventes ni mucho menos con finca raíz; tampoco es necesario certificar que los ingresos del arrendatario sean superiores al doble del valor del canon ni mucho menos se debe pagar por un “estudio” para ser calificado como un inquilino idóneo. Estas diferencias abren la posibilidad de ingreso al mercado a un gran número de familias que solo tendrán



Fotografía: Juliana Florián

que pagar los costos relacionados con la ocupación del inmueble; y vale la pena resaltar adicionalmente que existen contratos de este tipo en los que incluso estos costos se asumen de manera compartida entre varias familias, por ejemplo, en el caso del pago de los servicios públicos de una casa conformada por varios apartamentos, y en el cual el pago de los servicios será asumido por todas las familias que la ocupan. Esto permite hacer referencia a las economías de escala en la vivienda, ya que se da una reducción significativa de sus costos de acceso, permitiendo el ingreso masivo de familias a este mercado.

Reflexión final

Partiendo de una compleja coyuntura de la capital, en la que confluyen no solo un claro déficit habitacional, sino también un amplio déficit en cuanto al transporte, graves problemas de seguridad junto con las altas distancias que deben ser recorridas por gran parte de los trabajadores y la flexibilización del mercado laboral con el uso de contratos tipo *Freelance*, el arriendo informal se plantea como una opción bastante importan-

te para la búsqueda de la reducción del déficit de vivienda de la ciudad. Adaptándose a la situación económica de gran parte de la población de bajos recursos ya que, además de suplir la necesidad básica de la vivienda, suple también las necesidades de movilidad a través de la ciudad con la posibilidad de tener contratos de corto plazo.

Referencias bibliográficas

Alfonso R., Ó. (2012). “¿Ciudad prioritaria, ciudad social? Análisis de la política nacional de vivienda para familias de bajos ingresos en Bogotá (1991-2009)”, en T. Bolívar y J. Erazo E. (coord..) *Dimensiones del hábitat popular latinoamericano*. Quito: FLACSO-CLACSO-Instituto de la Ciudad.

Alfonso R., Ó. (2011). “El mercado residencial popular para hogares desplazados por la violencia y la monetización de los estigmas en el caso de Bogotá”. Ponencia presentada en el *II Congreso sobre hábitat popular en América Latina*. Caracas: FLACSO-CLACSO-Universidad Central de Venezuela.

Cuervo, N. y Jaramillo, S. (2010). “Dos décadas de vivienda en Bogotá apostando por el mercado”, en S. Jaramillo (ed.). *Bogotá en el cambio de siglo: promesas y realidades*. Quito: OLACCHI.