

## La vivienda y el desarrollo económico

Por Susan Aspinwall



Un niño atisba a través de los listones de una iglesia durante un curso de capacitación de Hábitat para la Humanidad Uganda en Mayuge, Uganda.

EZRA MILLSTEIN

¿A qué nos referimos cuando hablamos de “La vivienda y el desarrollo económico”? Dentro del contexto de Hábitat para la Humanidad, normalmente enfocamos este tema desde dos perspectivas: el ámbito comunitario y el familiar.

En el ámbito comunitario, ¿cómo las viviendas mejoradas y la reactivación de un vecindario afectan el desarrollo económico? Si lo consideramos al revés, ¿de qué formas puede el desarrollo económico impedir y hasta destruir vecindarios? ¿Cómo podemos lograr el mejor equilibrio entre estas dos

---

¿CÓMO SE DEBEN TOMAR DECISIONES PARA CREAR VECINDARIOS VIABLES QUE COMPLEMENTEN EL DESARROLLO ECONÓMICO, AL ALENTAR A QUE LA GENTE VIVA Y TRABAJE EN UNA COMUNIDAD?

---

consecuencias del desarrollo económico? ¿Y cómo se deben tomar decisiones para crear vecindarios viables que complementen el desarrollo económico, al alentar a que la gente viva y trabaje en una comunidad?

En el ámbito familiar, una vivienda con frecuencia sirve como base para que los ocupantes inicien una actividad

Continúa en la página 2

### contents

La vivienda y el desarrollo económico . . . . .	1
El impacto económico de las soluciones progresivas y completas en vivienda . . . . .	3
P & R: “Mucho más que un techo”. . . . .	6
Hábitat para la Humanidad Hungría: De la construcción a la promoción, defensa e incidencia política . . . . .	10

Foro sobre la Vivienda de Europa y Asia Central 2011 . . . .	11
La vivienda y la Gran Recesión: Cómo encontrar la causa de origen . . . . .	12
El efecto multiplicador de la vivienda en la economía . . .	14

Entérate más en [habitat.org/theforum/spanish/](http://habitat.org/theforum/spanish/).

## La vivienda y el desarrollo económico

Viene de la página 1

empresarial. Una casa, en particular en los países en vías de desarrollo, es un recurso comercial. Un informe sobre la economía informal publicado por SIDA en 2004 constata que las personas que trabajan desde su hogar y los vendedores ambulantes representan del 10 al 25 por ciento de la población activa en los países en vías de desarrollo. ¿Qué políticas para el desarrollo económico pueden alentar este tipo de actividad empresarial?

Además debemos considerar una escala más amplia: ¿cómo puede la vivienda causar un impacto negativo o positivo en la economía nacional?

Este ejemplar de la revista El Foro analiza muchas de estas preguntas y brinda ejemplos de la vida real sobre cómo el trabajo de Hábitat para la Humanidad puede afectar —o ser afectado por— el desarrollo económico.

Usted leerá un debate sobre la vivienda como un estímulo económico en Filipinas y en toda la región de Asia Pacífico, la perspectiva de la promoción, defensa e incidencia política en Hungría y una perspectiva de Brasil, Paraguay y Argentina sobre el impacto de las mejoras del hogar por incrementos. Además, se presenta un comentario que analiza la causa de origen de la crisis de vivienda desde una perspectiva internacional.

Por otra parte, me complace presentar una sección de Preguntas y Respuestas con el Dr. Eric Belsky, Gerente General del Centro Conjunto de Estudios para la Vivienda (*Joint Center for Housing Studies*), que es el centro de información e investigación sobre la vivienda en los Estados Unidos de la Universidad Harvard.

El centro evalúa las relaciones entre los mercados de la vivienda y las tendencias económicas, demográficas y sociales, y brindar el conocimiento necesario para formular políticas y estrategias efectivas. Nos sentimos afortunados de contar con el Dr. Belsky como una voz externa en nuestro diálogo sobre este tema.

### Un cambio de mando

Con este ejemplar de la revista El Foro, nos despedimos de Karan Kennedy como nuestra asesora sénior. Karan guió esta publicación de forma maravillosa desde sus comienzos pero se pasó al departamento de Desarrollo de Recursos de Hábitat para la Humanidad Internacional (HPHI) para brindar su talento y experiencia sobre asuntos internacionales a los benefactores comprometidos con el trabajo que hacemos. Muchas gracias, Karan, por todo el trabajo dedicado para que la revista El Foro progrese.

Comienzo a trabajar en el departamento de Programas Internacionales de Hábitat para la Humanidad Internacional después de formar parte del departamento de Desarrollo de Recursos con el equipo de programas corporativos por algún tiempo.

Espero poder interactuar con los lectores de la revista como parte de mi nueva función como asesora. Continuaré trabajando para ampliar el alcance de la publicación al proporcionarle un contenido programático mucho más profundo, lo que incluye establecer relaciones con expertos temáticos externos que sean pertinentes para nuestra audiencia internacional. Usted comenzará a ver algunos de estos cambios en este ejemplar sobre “La vivienda y el desarrollo económico”.

Espero que el contenido le parezca revolucionario y sea pertinente a su trabajo. Por favor, envíenos sus comentarios sobre este ejemplar y sus sugerencias para los números futuros enviándome un mensaje a la dirección de correo electrónica [theforum@habitat.org](mailto:theforum@habitat.org). 

*Susan Aspinwall es Gerente de Proyectos de Programas Internacionales y Asesora de la revista El Foro.*

No se pierda la próxima edición de la revista El Foro! Escríbenos a [theforum@habitat.org](mailto:theforum@habitat.org) para incluirte en nuestro listado de distribución.

## El Foro

Parte 18, Número 1

El Foro se publica trimestralmente en inglés y español.

### Editora de contenido:

Jennifer Lindsey

### Editora en copiado:

Adam R. Smith

### Asistente de redacción:

Stephen Seidel

### Diseñadora gráfica:

Debbie Nessamar

### Ejecutivo asesor:

Susan Aspinwall

### Traducciones al español:

Translation Station, Inc.

### Gerente de distribución:

Alicia LaFrance: [alafrence@habitat.org](mailto:alafrence@habitat.org)

### Política Editorial

Recibimos con gusto artículos, fotos, noticias e ideas para “El foro”.

Para obtener más información, envíe un correo electrónico [TheForum@habitat.org](mailto:TheForum@habitat.org).

### Misión

“El foro” existe a fin de hacer posible que los colaboradores de todo el mundo de Hábitat para la Humanidad Internacional cumplan su misión proporcionándoles un medio para:

- promover el debate y el intercambio de ideas, mejores prácticas y conocimientos;
- compartir las inquietudes y cuestionar nuestra forma habitual de hacer las cosas; y
- explorar diferentes metodologías y aspectos relacionados con la vivienda y la pobreza mundial.



121 Habitat St. Americus, GA 31709-3498 USA

# El impacto económico de las soluciones progresivas y completas en vivienda

Por Demostenes Moraes, Mary Lechenuk, Andres Maidana Legal y Ana Cutts

Los factores de la vivienda adecuada indicados por las Naciones Unidas —seguridad de tenencia, disponibilidad de servicios e infraestructura, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, adecuación cultural— conjuntamente aseguran que la vivienda permita que sus habitantes generen beneficios económicos, tanto para la familia misma como para la sociedad. Una comunidad saludable, una ciudad inclusiva, comienza por una vivienda en condiciones óptimas de habitabilidad.

En la mayoría de los países latinoamericanos y del Caribe la posibilidad de acceder a una vivienda completa desde un inicio, está solo al alcance de las clases sociales de mayor poder adquisitivo. Las familias de bajos ingresos obtienen su vivienda completa construyéndola por etapas, a menudo tomándoles hasta 20 años para alcanzar el objetivo soñado de tener una vivienda completa.

Aunque las soluciones progresivas proveen una opción

inmediata y económicamente asequible para mejorar las condiciones de vivienda, no debemos perder de vista durante estos métodos incrementales el objetivo final de una vivienda completa y adecuada que cumpla con los estándares establecidos por las Naciones Unidas.<sup>1</sup> Para asegurar que las familias no estén “sobre-invirtiéndose” a lo largo del proceso de desarrollo y mejoramiento de sus viviendas, es importante que nuestros programas mejoren tanto la calidad como el tiempo invertido en la construcción.

Por lo tanto, cuando contemplamos ofrecer soluciones progresivas en vivienda, es importante primero considerar las ventajas económicas específicas de las soluciones completas, incluyendo:

- **Acceso al sector formal de financiamiento.** Una vivienda completa establece un capital inmediato para una familia, permitiéndole “existir” en el mercado formal. Este nuevo

Continúa en la página 4

## Elementos de la economía familiar que impactan la vivienda adecuada, según los factores indicados por las Naciones Unidas:

- **Inclusión formal:** Una vivienda adecuada y completa genera un capital inmediato para una familia, el cual permite que “existan” en el Mercado formal, brindando acceso a crédito e inversiones más significativas.
- **Salud:** Según encuestas realizadas por Hábitat para la Humanidad Argentina, la vivienda adecuada disminuye notablemente las patologías propias de viviendas insalubres, como bronquitis, problemas gastrointestinales, respiratorios y de piel. Este puede impactar la economía de la familia hasta en un 30 por ciento, sin tomar en cuenta las ausencias a la escuela y al trabajo.
- **Educación:** Nuevamente según las encuestas realizadas en Hábitat Argentina, un alto porcentaje de los niños en edad escolar mejoran significativamente sus calificaciones debido a que sus viviendas les propician condiciones favorables para estudiar. Aunque la educación es la base fundamental del progreso comunitario, es difícil cuantificar el impacto económico de una comunidad cuando mejores condiciones de vivienda aumentan la capacidad de niños para estudiar desde el hogar.
- **Energía:** Con condiciones básicas de confort se ahorra sustancialmente en los recursos energéticos, como son gas y luz. El costo de calefacción es más costoso en los sectores que consumen gas en garrafa que aquellos que tienen gas de red. Una vivienda con instalaciones eléctricas en buenas condiciones hace más eficiente el uso de la misma, reduciendo los costos hasta en un 15 por ciento. En asentamientos informales donde no hay agua potable, es común extraer agua de las napas por medios costosos. Si la misma no está en condiciones óptimas, genera gastos adicionales por cuidados de la salud y ausencias adicionales del trabajo o la escuela. El simple acceso a agua potable de una fuente pública y segura, rompe este ciclo.
- **Empleo:** La vivienda adecuada es también fundamental en la obtención de empleo. Hábitat para la Humanidad Argentina ha visto una mejora significativa en fuentes laborales para las familias que no tienen que dedicar tiempo a la reparación constante de sus viviendas, y que tienen una dirección estable, reconocida por fuentes formales de empleo.

## El impacto económico de las soluciones progresivas y completas en vivienda

Viene de la página 3

acceso a créditos y financiamiento formal puede ser aprovechado para montar micro-empresas, hacer mejoras adicionales en la vivienda, y satisfacer otras necesidades de consumo familiar. Pero para que este capital exista, es indispensable que las soluciones completas en vivienda incluyan la seguridad de tenencia.

- **Influencia en las decisiones económicas de la familia nuclear.** Tener una casa propia influye, en muchas de las decisiones que la familia tiene que tomar sobre el corto y mediano plazo de su economía familiar, como decidir cambiar o no de lugar de trabajo, dónde enviar a la escuela a los hijos, el costo de transporte público, etc.
- **Autoestima e inclusión social.** Uno de los factores más importantes de una vivienda adecuada y completa, es la imagen de la familia frente a la sociedad y a sí misma.



Un miembro de una familia propietaria de Hábitat hace trabajos de albañilería en el programa de mejoras progresivas de Hábitat para la Humanidad Argentina.

Lograr tener lo que la sociedad considera una “casa” y no un “rancho” muchas veces es un factor crucial para obtener un empleo formal. Aunque las mejoras progresivas puedan cambiar drásticamente la calidad de vida de un hogar, tienen menos posibilidad de cambiar la autoestima de una familia hasta que la sociedad ha dejado de ver la casa como un tugurio.

En Buenos Aires, por ejemplo, una familia saliendo de un contexto de pobreza solo sentirá que lo han “logrado si la vivienda tiene un piso de material duro como concreto o cerámica, si el baño tiene bidé y si el lote está adecuadamente vallado con un portón y camino de entrada. La condición de la infraestructura también es un factor—calles asfaltadas en vez de empedradas, por ejemplo. En Paraguay, una vivienda tiene que cumplir con las

necesidades básicas de seguridad e higiene, incluyendo agua potable, luz y alcantarillado. Estas son cuestiones culturales, las cuales no son necesariamente coherentes con los estándares mínimos de vivienda percibidos por las organizaciones de vivienda.

- **Estabilidad y participación en la comunidad.** Familias dueñas de casa cambian la fábrica social de las comunidades. Un ejemplo clásico en Paraguay es la aparición de asociaciones comunitarias que trabajan en el mejoramiento de la infraestructura como calles, aceras y alumbrado público en la comunidad. El trabajo de estas asociaciones ayuda a crear enlaces intrafamiliares y aumentar el valor económico del vecindario. Las asociaciones, además, incrementan la probabilidad de que las familias inviertan más en mejorar su vivienda, incrementando así el valor de la misma.
- **Alivio inmediato de gastos de reparación y mantenimiento.** Una vivienda completa y nueva tiene un período de funcionamiento con mínima inversión en su mantenimiento. Si en vez de gastar en reparaciones transitorias la familia puede ahorrar ese dinero, habrá mayor posibilidad de ampliar la casa en vez de repararla.

Las soluciones incrementales o progresivas de vivienda pretenden lograr estas mismas ventajas con el tiempo y de acuerdo con la capacidad financiera de la familia de adquirir un crédito. Por otra parte, hay ciertos impactos económicos que son distintos al enfoque progresivo, como son:

- **Posibilidad de establecer y fortalecer micro-empresas desde el hogar.** Como un porcentaje significativo de los recursos económicos de las familias de bajos ingresos proviene de micro-empresas en la vivienda, las soluciones progresivas son ideales para crear o adaptar un espacio para este tipo de actividad económica.

Una encuesta hecha por Hábitat Argentina sobre un proyecto de mejoras progresivas reveló que después de haber realizado la mejora, muchas familias empezaron a considerar la posibilidad de establecer una empresa en el hogar que respondería a las necesidades básicas de la comunidad.

En Brasil, grandes proveedores de servicios financieros están desarrollando programas experimentales de mejoramientos de viviendas, considerando espacios que funcionan para pequeños negocios. Hábitat para la Humanidad Brasil está construyendo alianzas con estos bancos para desarrollar programas de escala que asocian el crédito con la asistencia técnica, incluyendo la posibilidad de crear espacios adicionales para micro-empresas en el hogar.

Un resultado no esperado del proyecto Varjada de Hábitat para la Humanidad Brasil, que consistió en la creación de una asociación de mujeres para la producción de productos artesanales, fue en gran parte posible debido a la construcción de las cisternas comunitarias. Antes del

proyecto las mujeres en la comunidad gastaban gran porcentaje de su tiempo recogiendo agua de fuentes ubicadas lejos de su hogar, dejándoles poco tiempo y energía para actividades que generaran ingresos para la familia. Además, las condiciones precarias de vivienda habían complicado la integridad de los productos y no permitían tener un espacio adecuado para trabajar.

En un programa de reparaciones, ampliaciones y mejoras, Hábitat para la Humanidad Paraguay se alió con la Asociación Loma Clavel en Areguá de productores de artesanías de cerámica que trabajan en sus casas, ayudándoles a mejorar las condiciones de las mismas para mejorar la producción en calidad y cantidad.

En las adaptaciones de la vivienda para micro-empresas, debemos recordar algunos aspectos en el diseño, implementación y apoyo técnico que brindan estos proyectos.

— **Separación de los espacios de familia y de trabajo.**

Vivir y trabajar en el mismo lugar puede ser estresante e insalubre, particularmente si la empresa requiere producción (carpintería, gastronomía, costura, etc.). Por este motivo, es necesario separar el taller del hogar, con entradas diferentes cuando es posible.

— **Luz y agua.** Los aparatos eléctricos de una empresa suelen exceder el voltaje de una vivienda familiar. En muchas comunidades, esto resulta en explosiones e incendios. Además, algunas empresas requieren abastecimiento de agua y sistemas de drenaje que pueden superar la capacidad de una vivienda normal.

— **Seguridad.** En la mayoría de los asentamientos informales, la seguridad es un problema sea en el taller o el hogar. Una micro-empresa puede requerir seguridad adicional (una bodega, por ejemplo, tiene un riesgo más alto que una panadería).

— **Ventilación y luz.** Cuando las personas permanecen concentradas por largas horas en la producción en el hogar, deben contar con aire fresco y luz adecuada.

- **Resolución de necesidades específicas.** Hay factores tanto internos como externos al entorno familiar que afectan la decisión de invertir recursos familiares en la mejora de la vivienda. Por ejemplo, los adolescentes deben tener su propio espacio donde dormir.

Desde la perspectiva de la satisfacción de la familia con el cambio, los resultados de una solución progresiva



Un arquitecto voluntario evalúa el progreso logrado por un anexo de la vivienda, como parte del programa de mejoras progresivas de Hábitat para la Humanidad Argentina.

HÁBITAT PARA LA HUMANIDAD ARGENTINA

pueden ser semejantes a una solución completa. Estas mejoras implican un impacto cuantitativo porque aumentan el valor de la vivienda, y un impacto cualitativo porque responden a una necesidad inmediata resultando en mayor confort, la reducción de riesgos a la salud y la seguridad, y una mejora general en la calidad de vida, lo cual resulta en un impacto indirecto en la económica del hogar.

- **Apropiación del proceso.** Los programas de soluciones progresivas en vivienda requieren un mayor nivel de involucramiento en las decisiones por parte de la familia, resultando en un mayor nivel de apropiación del proceso entero y una mayor responsabilidad hacia el mantenimiento de la vivienda. En Argentina, las familias con soluciones completas en vivienda suelen llamar a Hábitat para arreglar problemas en sus casas, percibiendo a Hábitat como el “dueño” de la solución, aunque la familia participó en el proceso de construcción. Por otro lado, las familias que han recibido préstamos para mejoras, reparaciones, etc., tienen un sentido distinto de apropiación de la solución.

Aunque suele ser la opción más alcanzable y apropiada para las familias de muy bajos recursos en América Latina y el Caribe, las soluciones progresivas en vivienda sí tienen ciertas desventajas económicas. En el largo plazo, puede llegar a ser más costoso para la familia que una vivienda adecuada obtenida de forma directa y completa.

Aunque las familias cuentan con micro-créditos inferiores a los plazos tradicionales de 20 a 30 años para lograr una vivienda adecuada, todavía se encuentran invirtiendo en su vivienda a lo largo de unos 10 a 15 años. Con una solución completa, los pagos superiores a 15 años inciden menos en

Continúa en la página 16

# P&R

PREGUNTAS Y RESPUESTAS

## “Mucho más que un techo”

Una conversación con el  
Dr. Eric Belsky,  
Director Ejecutivo,  
Centro Conjunto de Estudios  
para la Vivienda de la  
Universidad Harvard



© HARVARD UNIVERSITY

**P.** Hábitat para la Humanidad cree que una casa es mucho más que un techo sobre nuestras cabezas. En cambio, es una inversión en la seguridad económica, un lugar seguro donde criar a una familia, un vehículo para crear comunidades más seguras y más unidas y, a veces, un lugar donde operar un negocio familiar. ¿Cuál es su opinión sobre algunas de las funciones de una política habitacional que serviría como un estímulo microeconómico, que promovería el desarrollo de una comunidad y que respaldaría la autosuficiencia y el progreso de una familia?

**R.** Estoy completamente de acuerdo con la perspectiva de Hábitat para la Humanidad sobre la importancia de la vivienda. Creo que la naturaleza de las vidas humanas es que su vivienda es mucho más que un techo; en cambio, esta brinda un lugar desde donde pueden acceder a otras oportunidades. Proporciona un lugar para que ellos operen un negocio en el hogar y brinda acceso a recursos. Una casa cumple una función esencial en la clase de condiciones sanitarias en las cuales una persona vive.

Por supuesto, una vivienda se interpreta de diferentes maneras en distintos lugares del mundo. Cuando se consideran aquellos lugares donde la vivienda sólo ofrece un refugio básico (siendo su calidad muy mala y contando también con pocos servicios), resulta fundamental proporcionar sitios y servicios básicos para la población vulnerable y de bajos ingresos. En el nivel más fundamental, uno quiere asegurarse de que la gente tenga una casa de buena calidad y adecuada que no los exponga a peligros para la salud y la seguridad, ya sea en el hogar o en la comunidad donde viven. Este es un desafío enorme que se expande rápidamente en todo el mundo.

Cuando se supera dicho nivel, y se supone que el problema está resuelto (es decir, que la gente vive en casas y comunidades adecuadas), entonces hay una gama entera de otras cosas que se podrían hacer desde una perspectiva de las políticas públicas para que las personas puedan utilizar su vivienda como una plataforma para otros logros. Por ejemplo, en un país desarrollado, esto podría ser una planificación urbanística que facilitara la operación de ciertos negocios desde el hogar y la incorporación de espacios habitacionales y comerciales a las políticas y programas de vivienda subsidiada.

Otro elemento muy importante, porque esto determina las consecuencias para las generaciones futuras, es ocuparse de las condiciones en las

que los niños viven, especialmente en aquellos lugares donde el sector público o privado podría participar para ayudar a que la gente costee su propia vivienda. Una forma de hacerlo es suministrando proveedores de cuidados que permitan que los niños se desempeñen mejor en la escuela y servicios de guardería cuando los padres trabajan. Pero esto también puede incluir el respaldo de estrategias para la autosuficiencia económica, y se puede combinar cierto nivel de capacitación laboral y servicios o asistencia para empresarios y pequeños negocios si es lo que los miembros de una familia quieren y necesitan.

Por último, podría haber programas que permitan que la gente ahorre porque el ahorro es simplemente una necesidad fundamental si se planea invertir en uno mismo, en sus hijos y en su hogar, tanto conservando su casa como haciendo reparaciones si se es propietario. Si una política puede tratar de crear oportunidades que impulsen a la gente a ahorrar, esto es maravilloso. En los Estados Unidos, un ejemplo es el uso del programa de autosuficiencia familiar mediante Certificados de Alquiler, emitidos conforme al Artículo 8 de la Ley de Vivienda de 1937, para que la gente pueda ahorrar para una amplia gama de inversiones.

**P.** A medida que la población mundial sigue en aumento y se desplaza a las ciudades y la demanda de viviendas se expande y se modifica en consecuencia, ¿cuáles diría usted que son los tres factores clave para un enfoque habitacional sostenible económica, social y ecológicamente en los países en vías de desarrollo?

**R.** Una de las cosas que creo que representa un desafío increíblemente importante en todo el mundo es cómo manejar las rápidas tasas de urbanización. La ONU-HÁBITAT ha calculado que la cantidad de habitantes de barriadas se incrementó de golpe de casi 55 millones a 828 millones, que es una cifra realmente pasmosa, en el siglo XXI. Por lo tanto, ocuparse de estos problemas es absolutamente fundamental, y la magnitud del problema supera con creces los recursos disponibles para resolverlo.

En términos de factores clave, creo que el primero son los recursos para hacerlo; el segundo, es crear asociaciones público-privadas eficaces.

En el contexto de Hábitat para la Humanidad, eso implicaría que el gobierno reconociera la importancia de crear entornos donde Hábitat pueda construir casas cuyos ocupantes posean un título de propiedad transparente y dispongan de las clases de servicios e infraestructura municipales que necesitan para crear una comunidad sostenible ecológicamente que funcione.

Por supuesto, también se presenta la cuestión de los asentamientos y las barriadas que se encuentran en muy mal estado. Estos no son lugares que

se puedan disponer para una nueva construcción para sitios y servicios.

Ellos presentan desafíos sumamente importantes porque uno quiere tratar de ayudar a que la gente mejore estos lugares o se mude a otros que sean más seguros ecológicamente si se encuentran en zonas que los exponen a peligros naturales. Pero es desafiante hacer esto; y tan desafiante como las condiciones puedan ser, los habitantes de las comunidades son comunidades y desean permanecer con sus comunidades. Por ello, otro factor clave es pensar y planificar cuidadosamente lo que se debe hacer con dichas comunidades de forma tal que todos sus ocupantes estén completamente comprometidos.

En tercer lugar, existe la necesidad de pensar más proactivamente sobre el flujo continuo de personas que viven en condiciones de pobreza y que necesitan viviendas en las ciudades. Debemos participar en un ejercicio de planificación mucho más sólido sobre las clases de presiones que el desarrollo puede ejercer sobre las barriadas existentes. Lo que es más importante, necesitamos políticas que permitan que la gente en esos lugares puedan generar ingresos y recursos. Al final, es conveniente que ellos tengan los ingresos y recursos para invertir en sus comunidades y posiblemente, para hacer demandas más exigentes, por ejemplo, obtener el título de sus tierras. Esto brinda a la gente una oportunidad de superarse y de partir de esas comunidades hacia viviendas hasta mejores quizás en otros lugares.

**P.** Una insuficiencia dominante de viviendas a larga escala representa costos inmensos para la sociedad en general. Por ejemplo, debido a las condiciones de las barriadas, es más difícil atraer inversiones a las ciudades en vías de desarrollo. Además, las barriadas generan costos más altos para el desarrollo de una infraestructura en el nivel de la ciudad. Ellas reducen los precios de las propiedades en los vecindarios de mejor posición económica. Sin embargo, los habitantes de las barriadas normalmente no pueden costear una mejora de sus hogares por cuenta propia. Considerando el fracaso del mercado, ¿cómo pueden las políticas habitacionales abordar mejorar las externalidades de la vivienda, en particular para las comunidades de bajos ingresos?

**R.** En realidad, es una tragedia humana. Muchas personas viven en condiciones deplorables sin contar con los recursos y la capacidad para mejorar sus casas, hasta un punto que tanto usted como yo consideraríamos adecuado y seguro y dentro de una comunidad que sea segura. Tal como usted lo mencionó, estas comunidades presentan externalidades sumamente negativas. Con frecuencia, esas comunidades viven en condiciones en las que los servicios sanitarios no son adecuados y en las que el agua no se distribuye de forma segura, simple y fácil. Por eso creo que las externalidades negativas a menudo son demasiado dificultosas para que ellos las superen.

Además de estos desafíos, con

Continúa en la página 8

## P & R: “Mucho más que un techo”

Viene de la página 7

frecuencia el desarrollo ejerce una presión sobre las comunidades, y debido a esto se produce un desplazamiento potencial de la gente. ¿Qué puede hacer una política habitacional en estas situaciones? Hay varias cosas que la gente está tratando de hacer; algunas son exitosas, pero no se hacen a una escala que resuelva el problema. Una de ellas es facilitar que la gente mejore sus propias casas mediante el otorgamiento de micro-préstamos. Creo que esto es importante y que debe continuar. Otra es lograr que los gobiernos, normalmente el gobierno nacional y a veces, los municipales, reconozcan la importancia de hacer inversiones en dichas comunidades y de utilizarlas para mejorar las condiciones de vida. Sin duda alguna, las organizaciones no gubernamentales cumplen una función muy activa al respecto; a menudo ellas trabajan con apoyo del gobierno, a veces financiero. Se debe incrementar notablemente la escala si se espera resolver estos problemas de forma significativa.

Hay otros ejemplos creativos de iniciativas para ayudar a la gente en estas comunidades. Uno de ellos es un programa llamado “Patrimonio Hoy” en México. En este programa una compañía de cemento importante (CEMEX) quería encontrar una forma de asistir a un mercado de vivienda escasamente desarrollado y ayudar a edificar con cemento y hormigón de forma tal que las casas fueran más sólidas y más seguras. La compañía se dio cuenta de que las personas gastaban mucho dinero tan solo al conseguir los materiales de construcción para la obra. Cuando obtenían los materiales, a menudo debían pagar a alguien para que los asesorara sobre cómo utilizarlos porque la gente desconocía las técnicas de construcción. Fue posible para esta compañía contribuir a facilitar el movimiento de dichos materiales hacia la comunidad a una escala más grande.

Además ayudaron a organizar un plan de ahorro para que la gente ahorrara como grupo y construyera en secuencia cada una de las casas de las familias usando el cemento. Y les aportaron las tecnologías para hacerlo. La compañía pudo hacer todo esto de una forma que fue al menos rentable para ella porque se gastaba demasiado dinero en servicios que se podían proporcionar en forma mucho más rentable mediante una iniciativa más organizada.

Por lo tanto, hay algunos programas promisorios, y debemos tratar de reproducirlos de alguna forma, al adaptarse para los materiales de construcción locales y otras cuestiones en otros lugares.

**P:** Hemos visto que un régimen de propiedad inseguro y la falta de derechos a la propiedad privan a la población vulnerable de su seguridad económica básica en muchos países del mundo. Este ha sido uno de los desafíos más abrumadores al construir casas para la gente que viven en condiciones de pobreza, en particular al reconstruir viviendas en Haití. ¿Qué tipo de soluciones viables recomienda para abordar y superar los problemas del régimen de propiedad de las tierras?

**R:** Esto es desafiante por muchas razones. En primer lugar, porque ya hay personas que viven en estas comunidades que a veces son desoladas por desastres naturales. Pero aun cuando no lo sean, el decidir quién “es el dueño” de la vivienda a menudo presenta desafíos porque habrá personas que paguen un alquiler a alguien que se considera a sí mismo como propietario de esa propiedad. Pero es posible que no se reconozca a los inquilinos en ese caso, lo que sugiere que hay un dueño ausente. Otras personas dirían, en esa situación, que los inquilinos han vivido allí desde

hace mucho tiempo y que poseen derechos a la tierra.

Es importante comenzar a documentar los derechos a las tierras para que si el gobierno tomara una decisión de otorgarle el título de propiedad a alguien por este espacio, se sabría a quién se debe otorgar dicho título. Esto se comentó ampliamente en el libro *“The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else”* de Hernando de Soto cuando él se refirió a una variedad de maneras formales razonablemente o informales en que estos derechos están establecidos y son reconocidos internamente pero que no son reconocidos jurídicamente. Entonces la primera pregunta es, ¿puede resolver todo esto?

Entonces el segundo factor absolutamente fundamental es que el gobierno respalde el otorgamiento de títulos de propiedad legales a las personas que ocupan o alquilan los lugares desde hace algún tiempo. Aunque algunos gobiernos están dispuestos a hacerlo, otros son reticentes. En algunos casos, las mismas zonas que estamos comentando son presionadas por el desarrollo formal. Por lo tanto, la gente que está interesada en desarrollar formalmente [las tierras] está dispuesta a tratar de pagar con el fin de establecer derechos legales sobre ellas. Entonces, debemos preguntar lo que ocurriría a la gente que vive allí, tal como lo harían en un país desarrollado. ¿Qué derechos tienen de quedarse o no si se produce una reedificación de esa zona? Como mencioné anteriormente, los distintos gobiernos adoptan enfoques diferentes sobre lo que hacen. Cuando se examina la mayoría de los países del mundo que consideramos desarrollados, la mayor parte de ellos tienen áreas importantes donde estas clases de métodos informales de otorgamiento de títulos son reconocidos finalmente por los gobiernos. Sin embargo, no todos los gobiernos desean o piensan que pueden, en algunos casos, conceder títulos de propiedad a la gente.

**P.** En muchos países en vías de desarrollo, la gente que viven en condiciones de pobreza construye sus casas ampliándola gradualmente y usando métodos de micro-financiamiento, en vez de préstamos hipotecarios convencionales. Esto se ha convertido en un problema significativo en la India, donde se ha asestado un golpe tremendo al micro-financiamiento debido a una mayor cantidad de ejecuciones hipotecarias. ¿Cuál es su opinión sobre el uso del micro-financiamiento para viviendas como un medio para formar capacidades y generar un crecimiento económico para la población vulnerable?

**R.** Este tipo de préstamo no es una panacea ni tampoco es fácil. Usarlo dentro del contexto de la vivienda es algo que es relativamente nuevo, y la gente está tratando de comprender la dinámica de hacerlo. Pero se ha demostrado en algunos lugares que la gente a quienes consideraríamos sumamente carenciada y que tiene ingresos irregulares a menudo puede cancelar préstamos muy pequeños. En realidad, ellos necesitan esos préstamos pequeños si intentan mejorar su situación habitacional o económica. Contratar dichos préstamos comporta muchos desafíos, y ciertamente los costos de las transacciones son altos debido a la cantidad pequeña de los préstamos. No obstante, creo que el trabajo en esta área va a continuar. De hecho, se ha comentado las lecciones que se podrían aprender con respecto al otorgamiento de préstamos a la población vulnerable de esta forma que se pueden transferir al mundo en vías de desarrollo.

Nada semejante carecerá de problemas; no se podrá recorrer una línea recta para que las cosas salgan bien.

Al igual que cualquier otra forma de préstamo, estará muy influenciado por lo que ocurre en el entorno económico más amplio donde se encuentran las personas. Formará parte de la solución y de la mezcla. Lo que la gente quisiera ver, por supuesto, es una forma de derribar las barreras formales de las formas de pago aceptables para los bancos a estos mercados. Un colega mío, David Smith, quien creo que es un gran pensador sobre estos temas, describió este fenómeno, así como David Porteous, quien llamó a su organización Bankable Frontier Associates. La meta es traspasar esta frontera formal de las formas de pago aceptables para los bancos a estos mercados, en vez de explotar préstamos a una escala muy pequeña de formas muy específicas. De esta manera, el sistema financiero más amplio comienza a resolver cómo puede llegar a estos mercados, y se pueden aprovechar grupos de capitales más intensos.

**P.** Un artículo publicado recientemente en Time Magazine expuso argumentos en contra de la propiedad al declarar que la gente gasta demasiado dinero en el pago de su casa, que dicha propiedad contribuía a la santificación de las ciudades, que conducía al país al consumo excesivo de energía y petróleo y que dificultaba más la posibilidad de que una persona desempleada encontrara un nuevo trabajo. ¿Cuál es su reacción ante este argumento? ¿La situación de la propiedad de vivienda es distinta en los Estados Unidos que en otros países del mundo?

**R.** Mucha gente adquiere la propiedad de una vivienda con la expectativa de que van a acumular una riqueza mediante la

generación de un capital propio de su casa. Y luego se dan cuenta de que esto no siempre ocurre. En realidad, si echamos una mirada hacia el pasado, veremos que en ciudades y comunidades distintas en todo Estados Unidos en los últimos veinte o treinta años, hubo épocas cuando muchas personas experimentaron cierto nivel de devaluación de precios y, por lo tanto, corrieron el riesgo de no acumular riqueza, sino realmente de perder dinero con sus casas o de terminar con una ejecución hipotecaria. Esto ha influenciado la perspectiva sobre la propiedad de una vivienda de la gente y ayuda para que reconozcan que cuando toman la decisión de poseer o alquilar una casa, terminan invirtiendo al poseerla, y dicha inversión conlleva riesgos y retornos potenciales.

**P.** ¿Qué impacto piensa que este cambio en la perspectiva sobre la propiedad como inversión ha tenido en todo el mundo?

**R.** No hay realmente un mercado de alquileres activo en muchos países en vías de desarrollo. Y en las barriadas, donde muchas personas aspiran a poseer sus propios hogares, estas no están preocupadas por la revaluación sino por estar simplemente en un lugar donde sientan que tienen algunos derechos a algo y que no pueden ser desalojadas, o que si son desalojadas, serán indemnizadas. Estas personas piensan en sus hogares como un lugar donde vivir, en vez de una inversión, aunque en el fondo quizás esperen que las cosas se revalúen.

Continúa en la página 16

## Hábitat para la Humanidad Hungría:

# De la construcción a la promoción, defensa e incidencia política

Por Lea Köszeghy

La crisis de las ejecuciones hipotecarias que afectó gravemente a las economías de todo el mundo en 2008 fue particularmente devastadora en los mercados de Europa Oriental, que acababan de emerger de una larga transición de un sistema controlado centralmente a un mercado libre.

En Hungría, un país con diez millones de habitantes, más de 100.000 hogares se atrasaron con los pagos de las hipotecas. Esto se debió principalmente a las políticas habitacionales orientadas hacia la propiedad. Muchas de las familias de bajos ingresos que están endeudadas ahora eligieron préstamos porque no había un sistema de alquileres que funcionara correctamente. Al mismo tiempo, como parte de una medida de austeridad, el gobierno abolió casi todos los subsidios para la construcción en el verano de 2009. Solo se mantuvieron intactos los préstamos que devengan intereses pero esta asistencia fue recortada y orientada de modo significativo hacia las familias acomodadas, dejando de lado a las familias de bajos ingresos. En el verano de 2010, el gobierno recientemente elegido anunció una prohibición temporal de las ejecuciones hipotecarias, aunque el nuevo gobierno carece todavía de una estrategia habitacional integral.

Todos estos acontecimientos provocaron la creación y el lanzamiento de la agenda de promoción, defensa e incidencia política de Hábitat para la Humanidad en Hungría. Su objetivo principal es que se asigne más prioridad a los problemas habitacionales en la agenda política. Durante los 15 años de su trabajo en Hungría,



Hábitat Hungría piensa que sus campañas de defensoría de la causa pueden representar un apoyo inestimable a sus actividades de construcción y reedificación de viviendas.

Hábitat se dio cuenta de que la provisión de casas adecuadas para todos exige comprender mejor la naturaleza de la precariedad habitacional y su contexto de políticas. Un análisis reveló que la precariedad habitacional, en una forma u otra, afecta a más de un millón de personas en Hungría. Al mismo tiempo, hay una evidente falta de atención pública del problema y de recursos públicos asignados para resolverlo.

El nuevo programa se concentró en la identificación de los problemas clave de la precariedad habitacional, la recopilación y el análisis de información ya existente y la presentación de una declaración sobre la precariedad habitacional, que expresa las opiniones de expertos sobre documentos de políticas habitacionales, y la identificación y generación de conexiones con los grupos de interés y los medios pertinentes. Como resultado, la organización es reconocida ahora como un socio confiable en Hungría sobre política habitacional, y funcionarios públicos utilizaron dicha declaración de la política habitacional de Hábitat para la Humanidad para formular una respuesta a las inundaciones que afectaron algunas regiones del país en el verano de 2010.

La declaración de la política habitacional de Hábitat para la Humanidad Hungría fue concluida en junio de 2010, después de meses de deliberaciones. Esta declaración identificó tres problemas clave:

1. El fracaso de una política habitacional orientada hacia la propiedad para solucionar ciertos problemas del mercado de la vivienda.
2. La asequibilidad y la precariedad energética (por ejemplo, cuando la gente no puede costear nuevos hogares o no

puede pagar los costos energéticos cuando aumentan los precios del combustible en Europa).

3. La segregación espacial, es decir, la distancia física cada vez mayor entre los distintos grupos sociales, la concentración de los hogares vulnerables en ciertas zonas y los tremendos costos sociales de estos asentamientos.

Para resolver estos problemas, Hábitat para la Humanidad Hungría aboga por:

1. El desarrollo de un sector operativo de viviendas para alquiler, de propiedad de —y administradas por— autoridades locales y asociaciones de vivienda (*social rentals*).
2. La introducción de medidas para mejorar la asequibilidad.
3. El lanzamiento de programas con múltiples componentes que resuelvan la falta de recursos energéticos.
4. Una disminución de la segregación espacial.

#### Los desafíos estratégicos y las respuestas planificadas

Las nuevas actividades de promoción, defensa e incidencia política y el conocimiento nuevo en la organización aportaron desafíos y oportunidades adicionales, principalmente en la correlación entre los programas de construcción convencionales y la defensoría de la causa. Aunque la

idea era originalmente permitir que los programas fueran concurrentes, esta premisa se cuestionó desde el principio, ya que la información recopilada mediante el programa de promoción, defensa e incidencia resultó ser útil para la planificación y la implementación de intervenciones. Al mismo tiempo, los programas de construcción podrían representar un respaldo inestimable de las campañas de incidencia.

Resultó evidente que cuanto más coordinadas son las actividades de los dos programas, más se fortalecen estos y la promoción, defensa e incidencia política por parte de la organización.

Este enfoque se utiliza ahora al formular la estrategia de Hábitat para la Humanidad Hungría para 2011-2013. De acuerdo con ella, la organización se propone convertirse en un centro de conocimientos sobre la precariedad habitacional. Las actividades se concentrarán en temas estratégicos que representan desafíos clave en la precariedad habitacional, como por ejemplo viviendas para alquiler, soluciones habitacionales en zonas donde la pobreza está concentrada localmente y es extrema, asequibilidad y falta de recursos energéticos. El centro de conocimientos planeado se propone recopilar y diseminar información, ofrecer

Continúa en la página 12

## Foro sobre la Vivienda de Europa y Asia Central 2011

Hábitat para la Humanidad trabaja en proyectos conjuntos con la Federación Internacional de Sociedades de la Cruz Roja y de la Media Luna Roja, la Comisión Económica de las Naciones Unidas para Europa, el Comité para la Gestión de Tierras y Vivienda, para auspiciar un foro con el fin de identificar soluciones e ideas basadas en acciones para abordar los problemas habitacionales en la región.

La meta del Foro para la Vivienda de Europa y Asia Central 2011 es crear una plataforma para el intercambio, el aprendizaje mutuo y el logro de consenso entre las personas y las organizaciones comprometidas con la causa de una

vivienda sostenible y asequible.

Para lograr estos objetivos, el foro alentará la participación y será muy creativo, con una importante interacción entre los participantes para promover el debate y las charlas.

Invitamos a los participantes de todo el sector de la vivienda, incluso las organizaciones sin fines de lucro, compañías, la sociedad civil, legisladores e investigadores.

Ha llegado el momento de que los legisladores y grupos de interés en el ámbito de la vivienda se reúnan para crear una visión y una agenda para un futuro sostenible y fuerte para todos, y para que se asigne una prioridad absoluta al problema de una vivienda adecuada

en la agenda para el desarrollo en Europa y Asia Central.

### Foro sobre la Vivienda de Europa y Asia Central 2011

4-6 de abril de 2011

Budapest, Hungría

#### Para obtener más información, comuníquese con:

Secretaría de la Conferencia para el Foro sobre la Vivienda de Europa y Asia Central  
Hábitat para la Humanidad Internacional  
Oficina de Europa y Asia Central  
Zochova 6-8, Bratislava 811 03  
Eslovaquia  
**Correo electrónico:**  
ecahousingforum@habitat.org

## Hábitat para la Humanidad Hungría: De la construcción a la promoción, defensa e incidencia política

Viene de la página 11

consultoría, realizar proyectos escalables que sirvan de ejemplo y lanzar campañas de promoción, defensa e incidencia, con una meta mundial incorporada a la misión de Hábitat: garantizar viviendas adecuadas para todos.

El lanzamiento de las campañas de incidencia de Hábitat en Hungría tuvieron consecuencias de largo alcance para la organización al promover un pensamiento más estratégico sobre los problemas de la precariedad habitacional y las respuestas pertinentes, junto con una mejor integración de los diversos tipos de conocimiento en la organización. Hábitat Hungría espera que esta iniciativa la ayudará a aprovechar su eficacia en la lucha contra la precariedad habitacional, incluidos los problemas revelados por la crisis económica.

Esta afectó la capacidad de Hábitat Hungría de muchas formas. Los recursos habitacionales disponibles y los posibles benefactores se han agotado, y existe la amenaza de que la precariedad habitacional pueda ser relegada aún más en la agenda política, en particular cuando se la compara con las metas generales del gobierno de reactivar las economías. Sin embargo, Hábitat Hungría cree que la crisis actual también se puede percibir como una oportunidad para reconsiderar las políticas y actividades de las últimas décadas, destinadas a combatir la precariedad habitacional, es decir, el potencial y las limitaciones de las políticas orientadas hacia la propiedad por oposición a aquellas neutrales para los sectores, así como de las soluciones habitacionales solamente por oposición a las intervenciones habitacionales incorporadas a programas integrados. Hábitat Hungría espera que, a largo plazo, pueda formular e implementar respuestas más adecuadas a los problemas habitacionales existentes.

*Lea Köszeghy, socióloga, es la funcionaria a cargo de promoción, defensa e incidencia política para Hábitat para la Humanidad Hungría.*

Fuentes:

[www.habitat.hu/files/Habitat\\_for\\_Humanity\\_Hungary\\_statement\\_on\\_housing\\_poverty\\_diagnosis\\_and\\_policy\\_recommendations\\_final\\_English\\_version.pdf](http://www.habitat.hu/files/Habitat_for_Humanity_Hungary_statement_on_housing_poverty_diagnosis_and_policy_recommendations_final_English_version.pdf) (versión en inglés)

## COMENTARIO

# La vivienda y la Gran Recesión: Cómo encontrar la causa de origen

Por Ted Baumann

Todos comprendemos que la recesión económica actual, la peor que hemos pasado desde la Segunda Guerra Mundial, comenzó con los mercados de vivienda del otro lado del Atlántico y que, a su vez, les causó un impacto tremendo.

Los valores de la vivienda cayeron en picada, y es sumamente difícil contratar una hipoteca. El contraste con la década anterior es bien marcado: desde 1997 hasta 2007, los precios de las casas aumentaron el 175 por ciento en los Estados Unidos, el 180 por ciento en España, el 210 por ciento en Gran Bretaña y el 240 por ciento en Irlanda. Al contrario, el índice Schiller-Case de precios de viviendas en los Estados Unidos<sup>1</sup> más reciente muestra caídas de precios interanuales del 20 por ciento por mes a mediados del año 2009. Dichos precios se encuentran ahora a los niveles del año 2003 en los Estados Unidos.

¿Por qué los precios de las casas suben tan rápido y luego caen en picada?

Así como el columnista Paul Krugman del New York Times y el autor Robin Wells analizan en una síntesis actual, que consiste en dos partes, de libros nuevos en New York Review of Books, hay cuatro explicaciones populares: "La política de tasas de interés bajas de la Reserva Federal después de la recesión de 2001; el 'exceso de ahorros mundial'; las innovaciones financieras que enmascararon los riesgos; y los programas públicos que crearon un peligro moral".

Krugman recibió el premio Nobel de Economía. Wells es coautor, junto con Krugman, de "Economics" y enseñó economía en Princeton, Stanford Business School y MIT. Consideremos sus opiniones sobre estas teorías.

Krugman y Wells reconocen que las bajas tasas de interés a corto plazo de la Reserva Federal desde 2001 en adelante podrían haber cumplido una función en el aumento de los precios de las viviendas en los Estados Unidos. Sin embargo, los precios europeos se incrementaron aún más rápidamente en un sistema de tasas mucho más altas de la Eurozona. De cualquier modo, las tasas de interés fijadas por la Reserva Federal son a corto plazo, lo que no es fundamental para los mercados de vivienda. Ellos manifiestan que, entonces las tasas de interés bajas a corto plazo, por sí

solas, son improbables que constituyan toda la explicación.

Por el contrario, Krugman y Wells señalan que las entradas de capitales masivas a los Estados Unidos y la Eurozona desde países con un superávit de capital (principalmente China), generado por desequilibrios comerciales, contribuyeron a bajar las tasas de interés a largo plazo. Esto ciertamente influye sobre los mercados de vivienda (las tasas a largo plazo alientan el aumento de los precios de las casas, así como una inversión especulativa en nuevas acciones de vivienda).

La tercera explicación que ellos consideran es el sistema "origene y distribuya", es decir, la separación de la apertura de préstamos del riesgo por medio de una bursatilización de hipotecas. Krugman y Wells destacan que los precios de las viviendas en realidad aumentaron más rápidamente en las economías sin mecanismos refinados de distribución de riesgo (como por ejemplo, España).

Además, ellos señalan que los valores de las propiedades comerciales en los Estados Unidos se inflaron tan rápido como los de las propiedades residenciales, sin bursatilización alguna de los préstamos vinculados. Entonces la evidencia no convalida esta explicación, al menos no en forma aislada.

La última explicación considerada es que la Ley de Reinversión Comunitaria de los Estados Unidos (*U.S. Community Reinvestment Act, CRA*), así como la suscripción (*underwriting*) implícita de Fannie Mae y Freddie Mac por parte del gobierno, crearon un peligro físico. Los bancos supusieron que el gobierno otorgaría préstamos de rescate a los mercados expuestos al sector de la vivienda, y de este modo se alentó el otorgamiento negligente de préstamos. El problema con esa teoría es que la Ley de Reinversión Comunitaria se sancionó en 1977, y la burbuja despegó veinte años más tarde. Además, "culpar a esta Ley CRA" tampoco explica el incremento de los valores de las propiedades comerciales ni de los mercados de la Eurozona.

Entonces, ¿cuáles de estas explicaciones, o qué combinación de ellas, Krugman y Wells hallan más persuasivas?

En definitiva, ellos argumentan que el exceso de dinero que ingresó en las economías europeas desde China y otros países con un superávit comercial dio como resultado costos de préstamos a largo plazo que eran bajos desde un punto de vista histórico y que, por lo tanto, inflaron los precios de las viviendas. A su vez, la explosión resultante de la construcción de viviendas se agregó al déficit comercial con China, y de este modo se generó una burbuja que se sustentaba a sí misma. Las importaciones estadounidenses de China, tanto de materiales para la vivienda como de bienes salariales, aumentaron bruscamente pero las compras chinas de obligaciones del Tesoro estadounidense mantuvieron el Yuan artificialmente débil y las tasas de interés a largo plazo de los EE. UU. se mantuvieron bajas. Krugman y Wells están de acuerdo en que la bursatilización

de las hipotecas contribuyó a inflar esta burbuja pero que, al final, el problema principal fue una supervisión inadecuada del creciente desequilibrio entre los precios de los activos de las viviendas y los principios económicos subyacentes. Aunque la Reserva Federal de los Estados Unidos bajo la dirección de Alan Greenspan sabía que las tasas de interés a largo plazo alentaban los valores de los activos de vivienda que estaban completamente desalineados con las tendencias históricas, no intervino. Cuando finalmente lo hizo, era demasiado tarde.

No obstante, la introspección clave de la revisión de Krugman y Wells de la burbuja de la vivienda es que la respuesta de las políticas a su crisis está equivocada por completo. Una burbuja financiera que estalla perjudica a los bancos al devaluar de repente los activos de sus balances y cuestiona su solvencia.

La política europea fue ayudar a los bancos mediante inyecciones de capital y manteniendo tasas de interés a corto plazo sumamente bajas, y de este modo se aumentó el margen de ganancias de los bancos de sus operaciones de préstamo. Por lo tanto, los bancos pudieron reconstruir sus balances (y dividendos).

Pero los hogares también tienen "balances". Al negarse a abordar la desigualdad entre los saldos hipotecarios y los valores de las viviendas después de que estallara la burbuja, los legisladores hicieron que la recesión fuera "Grande". Los hogares que perdieron dinero con sus hipotecas u otras deudas relacionadas con sus activos o recursos están obligados a tratar de reducirlos vendiendo dichos activos y priorizando la disminución del endeudamiento por sobre los gastos de consumo.

Esto ha creado una demanda insuficiente para la economía en su conjunto. Como resultado, hay una recuperación superficial con altos niveles de desempleo.

De hecho, Krugman y Wells afirman que las elecciones de políticas tomadas por los líderes europeos, tanto durante como después de la burbuja de la vivienda, han priorizado las necesidades del sector bancario por encima de todo lo demás. Por lo tanto, mientras los bancos se han recuperado, el resto de nosotros no lo ha hecho. 🏠

*Ted Baumann es Director de Programas de Vivienda Internacionales de Hábitat para la Humanidad.*

Fuentes:

1 [www.standardandpoors.com/servlet/BlobServer?blobheadername3=MDT-Type&blobcol=urldocumentfile&blobtable=SPComSecureDocument&blobheadervalue2=inline;+filename%3Ddownload.pdf&blobheadername2=Content-Disposition&blobheadervalue1=application/pdf&blobkey=id&blobheadername1=content-type&blobwhere=1245286034462&blobheadervalue3=abinary;+charset%3DUTF-8&blobnocache=true](http://www.standardandpoors.com/servlet/BlobServer?blobheadername3=MDT-Type&blobcol=urldocumentfile&blobtable=SPComSecureDocument&blobheadervalue2=inline;+filename%3Ddownload.pdf&blobheadername2=Content-Disposition&blobheadervalue1=application/pdf&blobkey=id&blobheadername1=content-type&blobwhere=1245286034462&blobheadervalue3=abinary;+charset%3DUTF-8&blobnocache=true)

Material bibliográfico adicional:

[www.nybooks.com/articles/archives/2010/sep/30/slump-goes-why/](http://www.nybooks.com/articles/archives/2010/sep/30/slump-goes-why/)  
[www.nybooks.com/articles/archives/2010/oct/14/way-out-slump/](http://www.nybooks.com/articles/archives/2010/oct/14/way-out-slump/)

## El efecto multiplicador de la vivienda en la economía

Por Hiew Peng Wong

“Las inversiones públicas en viviendas de bajo costo produce un ‘efecto multiplicador’ poderoso, incluida la generación de muchos puestos de trabajo”, opina el economista filipino Cielito F. Habito.

Según Habito, “La vivienda puede ser una de las formas más eficaces de alentar el consumo y la producción en otros sectores de la economía”.<sup>1</sup>

“La clave para que el gasto público provoque un impacto es la forma en que un gasto excepcional del gobierno incrementa la producción y los ingresos totales multiplicando varias veces la cantidad de los egresos originales, es decir, el llamado efecto multiplicador”, escribió en una columna de un periódico filipino.<sup>2</sup>

“Si el gobierno gasta 100 millones de pesos filipinos para construir una nueva carretera, esa cantidad se transforma en 100 millones de pesos en concepto de los ingresos totales que los contratistas, ingenieros, proveedores de equipos, obreros y otras personas perciben. Pero allí no termina todo; esas distintas personas tienen dinero ahora para gastar o para ahorrar de la forma que elijan”.



En un emprendimiento de bambú de Hábitat para la Humanidad Nepal, unas 3.500 mujeres participan tejiendo paneles de pared de bambú.

HÁBITAT PARA LA HUMANIDAD ASIA/PACÍFICO

Habito, un profesor de la institución Ateneo de Manila University en Filipinas presentó, también, una ponencia titulada “Housing as Economic Stimulus: How and Why?” (La vivienda como un estímulo económico: ¿cómo y por qué?), en el Segundo Foro sobre la Vivienda de Hábitat para la Humanidad Asia/Pacífico, organizado en Manila en 2009.

El efecto multiplicador también se puede constatar en un micro-nivel en los programas de Hábitat para la Humanidad en la región de Asia/Pacífico. Siempre habrá una demanda de mano de obra calificada local pero las obras de construcción especiales y los proyectos de atención a desastres generan muchas más oportunidades de empleo. Por ejemplo, se contrataron albañiles y carpinteros locales para la Obra Everest de Hábitat Nepal para la construcción de 40 casas, concluida en octubre de 2010, y la obra Blue Sky de Hábitat Mongolia, para la construcción de otras 30, terminada en julio de 2010.

Para la Obra Everest, se impartió capacitación a unas treinta personas de las comunidades locales sobre cómo construir las viviendas de bambú prefabricadas. En Mongolia varias de las familias socias que fueron capacitadas durante la Obra Blue Sky se convirtieron en el equipo de construcción de Hábitat Mongolia o comenzaron a trabajar en una compañía de construcción local.

Tras la devastación causada por el tsunami en Sri Lanka, entre 2005 y 2009, Hábitat capacitó a casi 200 familias socias sobre la fabricación de bloques, carpintería, conexión de cableados eléctricos, pintura y albañilería. Después de haber terminado su trabajo en los proyectos de atención ante desastres posteriores al tsunami, las familias socias encontraron empleo en proyectos de construcción en Sri Lanka y Oriente Medio.

Mediante el programa “Ahorra y Construya” de Hábitat Sri Lanka en la Provincia Central, las familias socias de Hábitat comenzaron sus propios negocios desde su hogar después de registrarse con las juntas provinciales. Muchas familias embalan las especias que dan tanto renombre al distrito Matale y las venden en los mercados locales. Su visión para los negocios causó una muy buena impresión al gobierno local, que otorgó préstamos por una cantidad total de un millón de rupias (USD\$9.000) a los grupos del

programa “Ahorra y Construya”. A su vez, estos grupos prestaron pequeñas cantidades de casi 25.000 rupias a las otras familias de bajos ingresos que desean iniciar sus negocios.

Una familia ceilanesa que solía vivir en una pequeña vivienda inadecuada antes de mudarse a una casa Hábitat cultiva ahora cuatro hectáreas (10 acres) de tierra y cría ganado con la ayuda del gobierno local. Una madre jefa de familia que comenzó a vender bocadillos desde su casa Hábitat provee manjares ahora a tiendas y hoteles en Matala.

En Camboya una capacitación sobre medios de vida está incorporada a todos los proyectos de desarrollo de la comunidad y de vivienda de Hábitat. En la capital, Phnom Penh, se imparte capacitación a los miembros de la comunidad sobre administración de empresas y se les otorga pequeños préstamos para nuevas empresas. En Siem Reap, se capacita a las familias sobre agricultura y ganadería y se les suministra semillas y pollos, patos o cerdos.

En Oudong, a unos 40 kilómetros (25 millas) al noroeste de Phnom Penh, los miembros de la comunidad reciben una capacitación sobre cómo producir bloques de suelo estabilizados, hechos a mano, fabricar jabón líquido para venderlo en mercados locales, hacer artesanías para venderlas a turistas y criar pollos o patos. En enero de 2011, Hábitat Camboya comenzó a emprender proyectos conjuntos con International Child Care Australia para capacitar a las familias de Oudong en agricultura y el trabajo en una granja cooperativa.

El proyecto más reciente de Hábitat Camboya en Phnom Penh y Prey Veng, en el sudeste, proporcionará una capacitación sobre el sustento a las personas infectadas con el VIH/SIDA así como a las familias proveedoras de cuidados de niños huérfanos y vulnerables, además de otorgar micro-préstamos a nuevas empresas.

Por otra parte, los emprendimientos de Hábitat reactivan la economía local. Con el lanzamiento en noviembre de 2010 del proyecto de bambú de Hábitat Nepal en el este de Jhapa, se generaron más empleos para la gente que trabaja en el proyecto, junto con los agricultores de bambú.

La fábrica producirá al principio 180 planchas corrugadas de bambú para techos y paneles de paredes cada día, y dicha cantidad aumentará finalmente a 280 planchas. Aproximadamente 3.500 mujeres en Jhapa



HÁBITAT FOR HUMANITY ASIA/PACIFIC

**Los albañiles y carpinteros de las comunidades locales fueron contratados durante la Obra Blue Sky para la construcción de 30 casas en Ulaanbaatar, Mongolia, que se terminó en julio de 2010.**

ayudarán a tejer los paneles de pared, que se enviarán luego a la fábrica para su laminado. Se pagará a cada mujer 150 rupias (USD\$2) por el tejido de una esterilla y media.

Al principio, la materia prima provendrá de Nepal, ya que se tarda de tres a cuatro años antes de poder cosechar el bambú. Hábitat Nepal ya ha contratado a grupos de mujeres y otros sectores organizados para el cultivo del bambú en 100 hectáreas (248 acres) de tierra y viveros en —y alrededor de— Jhapa.

Así como Cielito F. Habito expone que las inversiones públicas en viviendas de bajo costo pueden causar un efecto multiplicador para las economías locales, la inversión de Hábitat conduce a crear más empleo en aquellas comunidades donde trabaja. 🏠

*Hiew Peng Wong es escritora/editora en la oficina regional de Hábitat para la Humanidad Asia/Pacífico.*

<sup>1</sup> Habito, Cielito. “Housing as economic stimulus.” Philippine Daily Inquirer, Sept. 6, 2009. [business.inquirer.net/money/columns/view/20090906-223920/Housing-as-economic-stimulus](http://business.inquirer.net/money/columns/view/20090906-223920/Housing-as-economic-stimulus).

<sup>2</sup> Habito, Cielito. “Spending our way out of crisis.” Philippine Daily Inquirer, Dec 14, 2008. [business.inquirer.net/money/columns/view/20081214-177992/Spending-our-way-out-of-crisis](http://business.inquirer.net/money/columns/view/20081214-177992/Spending-our-way-out-of-crisis).

## P & R: "Mucho más que un techo"

Viene de la página 9

**P.** The Centro Conjunto de Estudios para la Vivienda se ha concentrado mayormente en la vivienda y en Estados Unidos. Parece que ustedes están pasando a la esfera internacional. ¿Qué es lo que hace el Centro Conjunto ahora y cuáles son sus estrategias?

**R.** El Centro Conjunto de Estudios para la Vivienda es y sigue siendo en su mayor parte un centro de investigación orientado al país (Estados Unidos). Con los años, hemos hecho algún trabajo internacional. Consideramos evaluar las condiciones habitacionales en México y escrito un par de informes, para los cuales usamos como modelo un reporte redactado en los Estados Unidos que se llama "The State of the Nation's Housing". Fue un intento de recopilar información sobre lo que ocurría en función de la vivienda, los mercados de vivienda y las necesidades habitacionales en México, con la intención de que el gobierno y el sector privado juntos crearan una visión más

cabal de lo que podría ser útil para promover políticas habitacionales en dicho país.

Además, organizamos una conferencia financiada por la Fundación Rockefeller con un número de países. La meta fue alentar a que los países debatieran y describieran las formas en que consideraban la vivienda como mucho más que un techo, es decir, como un impulso potencial para el desarrollo socioeconómico, y cuáles serían los principios que guiarían eso.

Lo que estamos analizando ahora, con la ayuda de la Fundación Ford, es cómo solucionar los problemas de una urbanización muy rápida. La pobreza urbana en los países en vías de desarrollo adopta una forma espacial muy específica en las barriadas no planificadas y sin régimen de propiedad, llamadas a veces asentamientos informales. Pensamos que era suficientemente importante para comenzar a examinar esto. Entonces estamos trabajando en un proyecto para comprender qué alcance podría tener para la planificación y el diseño urbanísticos y para que las autoridades municipales asuman un rol mucho más fuerte en el manejo de la pobreza urbana que pueda comprender su contexto espacial y que esté destinado a ayudar a que la

gente genere ingresos y recursos y mejoren sus condiciones de vida. Queremos ayudar a pensar en cuáles serían los pasos apropiados para dar en estas situaciones con el fin de mejorar la planificación, y cuáles son algunas de las políticas y programas que permitirían que los gobiernos municipales tuvieran más autoridad para pensar más profundamente y con una visión a más largo plazo sobre el manejo de la pobreza urbana y la vivienda para la población vulnerable. 🏠

*Eric Belsky es Director Ejecutivo del Centro Conjunto de Estudios para la Vivienda de la Universidad Harvard y un conferencista sobre planificación y diseño urbanísticos en la Facultad de Diseño para Graduados de Harvard. El Centro es una actividad de cooperación de la Escuela de Diseño para Graduados y la Escuela de Gobierno John F. Kennedy.*

Material bibliográfico adicional:

- Joint Center for Housing Studies of Harvard University: [www.jchs.harvard.edu](http://www.jchs.harvard.edu).
- *Patrimonio Hoy*: [www.vision.com/clients/cemex\\_pat.aspx](http://www.vision.com/clients/cemex_pat.aspx).
- Bankable Frontier Associates: [www.bankablefrontier.com](http://www.bankablefrontier.com).
- de Soto, Hernando. "The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else" (Basic Books, 2000).
- [www.time.com/time/business/article/0,8599,2013684,00.html](http://www.time.com/time/business/article/0,8599,2013684,00.html)

## El impacto económico de las soluciones progresivas y completas en vivienda

Viene de la página 5

la economía familiar y permiten un desarrollo económico familiar mayor al de la familia que sigue viviendo en condiciones inadecuadas durante un período largo de construcción.

Sin embargo, el 95 por ciento de las familias entrevistadas que participaron en proyectos de mejoras progresivas manifestó que la mejora generó un impacto positivo en la familia.

Así que la forma y el tiempo en que los impactos económicos de la vivienda adecuada se van visibilizando, depende

de que los programas sean diseñados para ayudar a que las familias no pierdan de vista la meta de tener una vivienda adecuada mientras mejoran su economía familiar a través de una variedad de soluciones y asistencia técnica según su capacidad económica. En los países latinoamericanos, la situación económica y social de muchas familias implica que las soluciones completas y progresivas son igualmente necesarias. Cuando existe un plan para mejoras progresivas que contempla el tiempo y la calidad de la solución, así como un espacio adecuado dónde vivir y trabajar, sin perder de vista la meta final de una vivienda completa y adecuada, las

familias tendrán una mejor posibilidad para su desarrollo económico. 🏠

*Demóstenes Moraes es director nacional de Hábitat para la Humanidad Brasil. Mary Lechenuk es directora nacional de Hábitat para la Humanidad Paraguay. Andrés Maidana Legal es arquitecto de Hábitat para la Humanidad Argentina. Ana Cutts es directora nacional de Hábitat para la Humanidad Argentina.*

1 Oficina de la Alta Comisión por Derechos Humanos; The right to adequate housing, Art. 11, [http://www.unhchr.ch/tbs/doc.nsf/\(symbol\)/CESCR+General+comment+4.En?OpenDocument](http://www.unhchr.ch/tbs/doc.nsf/(symbol)/CESCR+General+comment+4.En?OpenDocument)