

Un espacio para el desarrollo de los mercados de vivienda



Banco Interamericano de Desarrollo
Departamento de Investigación

Volumen 26
Septiembre – diciembre, 2011

Los países de América Latina y el Caribe son los más urbanos del mundo en desarrollo, tienen índices altos de propiedad de la vivienda y un promedio alto de ingresos familiares según los estándares del mundo en desarrollo. Sin embargo, gran parte de la población urbana de la región todavía habita en viviendas deficientes. De los 130 millones de familias urbanas en la región, 5 millones dependen de otra familia para tener un techo, 3 millones habitan viviendas imposibles de reparar y otros 34 millones habitan viviendas que carecen de título, de agua, de alcantarillado, de pisos adecuados o de espacio suficiente.

Sin embargo el problema no se detiene ahí. Una vivienda buena es mucho más que cuatro paredes y un techo bien construido; también debe estar situada en un buen barrio que tenga una densidad demográfica que no sea ni demasiado baja ni demasiado alta, servicios básicos, acceso a áreas para el esparcimiento y que este próximo o accesible al centro de la ciudad. Buenas viviendas situadas en buenos barrios permiten a las familias y a la sociedad disfrutar de los beneficios y eficiencias de la aglomeración urbana, es decir, el fenómeno por el cual las personas viven cerca unas de otras. El acceso a los empleos y a otras oportunidades económicas, el transporte barato, los beneficios medioambientales propios del uso denso del suelo urbano (como un menor consumo de energía) y el acceso a actividades culturales, parques, equipamientos deportivos, centros de salud y escuelas son un conjunto de factores que inciden en la definición de una buena vivienda.

La prevalencia de los déficits habitacionales ha moldeado el estereotipo de la típica ciudad

moderna de América Latina y el Caribe como un conjunto de asentamientos informales de chozas, o barrios marginales, que rodean bolsos de barrios formales residenciales y distritos comerciales. Pero el problema no es únicamente cosmético. Fundamentalmente, habitar una buena vivienda —un techo adecuado en un vecindario aceptable— influye en la calidad de vida de las personas, en la salud y la educación de sus hijos, en su huella de carbono y en su vulnerabilidad ante la criminalidad y los desastres naturales.

La importancia de una vivienda adecuada para el bienestar se manifiesta especialmente en su influencia en la salud. Una mala vivienda puede convertirse en un caldo de cultivo de la enfermedad y la desolación en lugar de ser un nido de seguridad y confort. En las ciudades de América Latina y el Caribe,

millones de hogares aún viven en viviendas hacinadas con pisos de tierra y sin saneamiento, agua entubada o recolección de basura.

Es evidente que habitar una vivienda de mala calidad es perjudicial para la salud, sobre todo para los niños. Los efectos de las enfermedades en la infancia temprana son difíciles de neutralizar y es probable que influyan en la escolarización y el desempeño escolar hasta llegar a la vida adulta. En realidad, los daños de las enfermedades infantiles y la desnutrición pueden ser irreversibles. No sólo los niños faltan al colegio a menudo debido a las enfermedades, sino también pueden perder capacidad cognitiva debido a las infecciones de parásitos, muchas de las cuales tienen su origen en las viviendas insalubres en que fueron criados.

► Continúa en la página 2

Una vivienda buena es mucho más que cuatro paredes y un techo bien construido; también debe estar situada en un buen barrio.

EN ESTA EDICIÓN

Una libreta de notas para la vivienda **3**

Comprar o no comprar **6**

Construir una mejor política de vivienda **8**

Publicaciones nuevas **11**

¡Mira quién habla! **14**

Noticias de nuestras redes **16**

DISPONIBLE PRONTO!



Ordénalo en Amazon.com

Un espacio para el desarrollo de los mercados... ▶ viene de la página 1

El hacinamiento facilita la transmisión de enfermedades contagiosas dentro del hogar; los pisos de tierra agravan el problema porque contribuyen a transmitir enfermedades parasitarias. La falta de agua entubada, electricidad y saneamiento vuelven costoso y difícil obtener agua potable sana para preparar y guardar los alimentos con seguridad y para mantener una buena higiene personal, compromete la salud de los residentes y propicia la transmisión de enfermedades contagiosas y aquellas relacionadas con la poca higiene en el manejo de los alimentos. Otros problemas de la vivienda, como una deficiente regulación de la temperatura y la humedad, pueden provocar enfermedades respiratorias. Si la vivienda está en uno de los muchos asentamientos informales situados en llanuras inundables o en laderas en la periferia de las grandes ciudades, es probable que también esté sujeta a los peligros del tráfico denso y la contaminación, a la actividad industrial, a los vertederos de desechos

sólidos, a los vectores de enfermedades y a los desastres naturales. Vivir en un barrio sin parques ni lugares de recreo al aire libre o actividades de ocio también tiene un impacto negativo en la salud mental y física y puede contribuir a la obesidad.

La vivienda también influye en los resultados educativos, tanto directa como indirectamente. Por ejemplo, la falta de agua entubada y electricidad disminuyen el número de horas que un niño puede dedicar a los estudios ya que está obligado a buscar agua o limitar su trabajo a las horas de luz natural. El hacinamiento provoca distracción y, por lo tanto, limita el desempeño académico de los alumnos.

Los mercados de vivienda y de tierra que funcionan deficientemente también pueden producir segregación residencial. Esto, a su vez, influye en la educación a través de los efectos de pares y de barrio. Es probable que los alumnos que viven en zonas segregadas de bajos ingresos tendrán pares que también viven en luga-

res inadecuados y hacinados y que tengan escasos recursos para invertir en educación. Tener pares con bajo rendimiento disminuye el desempeño académico de los alumnos, individualmente y como grupo. Además, los colegios en zonas segregadas carecen de recursos para proporcionar un entorno adecuado para el aprendizaje, con lo cual se perpetúa el ciclo de la pobreza.

Las zonas residenciales mal planificadas, deterioradas e inseguras tienen un impacto negativo en toda una gama de indicadores sociales. Estas zonas suelen carecer de servicios públicos adecuados, parques o facilidades para el deporte, y han sido relacionadas con un aumento de las tasas de obesidad, con un pobre desarrollo cognitivo de los niños y una exposición a riesgos sociales como la drogadicción, la inactividad y la formación de pandillas. El grado de cohesión social influye indirectamente en las tasas de criminalidad y en el bienestar psicológico.

Los mercados de la vivienda y de tierras también tienen una importancia para el medio ambiente. El combustible que los residentes utilizan para cocinar depende de si la vivienda está conectada a la red eléctrica o a la red de distribución de gas natural. El diseño y el aislamiento térmico de la vivienda tienen un impacto en el uso de la energía para calefacción y refrigeración. La densidad y la ubicación de los barrios, así como su acceso a la red vial y a las redes de transporte público influyen en el consumo de energía del transporte. La forma de una ciudad y su densidad demográfica representan determinantes clave del consumo de energía —y, por lo tanto, de las emisiones de gases de efecto invernadero— de sus habitantes, sobre todo en lo relativo al transporte. Al contrario de lo que se suele creer, las áreas urbanas con alta densidad poblacional proporcionan respuestas eficientes y eficaces al cambio climático al disminuir las emisiones de gases de efecto invernadero per cápita. Por otro lado, el crecimiento urbano des-

El presente número de *IDEA* fue preparado por Rita Funaro y se basa en la última edición de la serie Desarrollo en las Américas (*DIA*), titulada ***Un espacio para el desarrollo: los mercados de la vivienda en América Latina y el Caribe***, editada por César Patricio Bouillon. Se recoge la labor investigativa realizada para el libro de Viviane Azevedo, Andrés Blanco, Cynthia Boruchowicz, César Patricio Bouillon, Fernando Cuenin, Katia Herrera, Nadin Medellín, Carolina Piedrafita, y Eduardo Rojas.

Eduardo Lora Rita Funaro
Coordinador General Editora en Jefe

IDEA (*Ideas para el Desarrollo de las Américas*) es un boletín sobre política económica y social que publica tres veces al año el Departamento de Investigación del Banco Interamericano de Desarrollo. Se agradecen los comentarios, los cuales se deben dirigir a la Editora de *IDEA*, Rita Funaro, a la dirección electrónica Ritaf@iadb.org.

Los puntos de vista aquí expresados corresponden a sus autores y no necesariamente representan los puntos de vista ni la política del BID. Se permite reproducir los artículos aquí contenidos siempre y cuando se indique que *IDEA* y el BID son la fuente original. Para recibir el boletín electrónicamente, envíe su dirección electrónica a: RES-pubs@iadb.org. Se puede consultar ediciones anteriores de este boletín a través de Internet, en: <http://www.iadb.org/publications/newsletters.cfm>.



Banco Interamericano de Desarrollo

1300 New York Ave., NW • Washington, DC 20577

▶ Continúa en la página 3

Una libreta de notas para la vivienda

Cualquiera que viva en o visite una ciudad de América Latina o el Caribe verá de cerca los problemas habitacionales que sufren la mayoría de los barrios en la región. No hay nada sutil ni oculto en las destatadas chozas que proliferan en la mayoría de las capitales de la región. Al llegar a Caracas, los visitantes se encuentran ante el espectáculo de decenas de miles de viviendas deterioradas, precariamente apiñadas a lo largo de las laderas que bordean la carretera principal entre el aeropuerto y la ciudad. Los conventillos sobrepoblados siguen abundando en las zonas del centro histórico de viejas capitales como Bogotá y Buenos Aires. En una región conocida por su marcada desigualdad de ingresos, el contraste

entre los que tienen y los que no tienen es probablemente más llamativo en el sector de la vivienda. Los habitantes pobres de las favelas en Rio de Janeiro comparten la misma vista de la playa de Ipanema con hogares acaudalados que viven lujosamente en algunos de los barrios más caros del planeta. En Lima, los habitantes que viven en chozas mal construidas sin agua potable ni saneamiento ven pasar a toda velocidad los coches de lujo hacia las mansiones modernas del exclusivo sector de La Molina o hacia las residencias de la costa al sur de la capital peruana.

Si bien esta imagen transmite una impresión general de los problemas de la vivienda en la región, las cifras pueden proporcionar detalles útiles para ayudar

a los países a elaborar una política de vivienda adecuada. ¿Cuán generalizados son los problemas de vivienda? Los cálculos recientes señalan que los problemas de vivienda afectan a más de una tercera parte de las familias de América Latina y el Caribe que viven en las ciudades. Es probable que el crecimiento económico ayude a disminuir las brechas de vivienda de la región, pero no lo suficiente. Hacia 2015, el crecimiento económico habrá ayudado a sólo el 36% de las familias que actualmente viven en viviendas subestándar. Los programas de vivienda pública existentes probablemente ayudarán a otro 5% de las familias. Con estas proyecciones, hacia 2015 cerca del 36% de las

► Continúa en la página 4

Un espacio para el desarrollo de los mercados... ► viene de la página 2

controlado, aumenta la dependencia de los automóviles ya que las personas deben recorrer distancias más largas hasta los centros de trabajo y los servicios y elimina los beneficios de las economías de escala que pueden provenir de los servicios de red, como el agua, el transporte y la electricidad.

Disfrutar de buena salud, tener hijos con buenos resultados escolares, no tener que dedicar largas horas al transporte, vivir sin verse expuesto a la contaminación y poder relajarse en casa y no preocuparse de la criminalidad contribuye a una buena calidad de vida. Por lo tanto, es lógico llegar a la conclusión —apoyada por las investigaciones— de que la calidad de la vivienda tiene una fuerte influencia en la satisfacción de las personas con sus propias vidas.

Dada la importancia de la vivienda, el Banco Interamericano de Desarrollo ha dedicado la edición de 2012 de su publicación insignia, *Desarrollo en las Américas (DIA)* a este sector vital y ha

formulado una pregunta muy básica: ¿por qué hay tantos latinoamericanos que habitan viviendas relativamente malas? En algunos casos, por sus bajos ingresos, las familias ni siquiera pueden permitirse una vivienda básica. En otros casos, aunque tengan suficientes ingresos para pagar una vivienda mejor, no pueden conseguir una hipoteca; tampoco pueden documentar sus ingresos, los mercados de crédito son muy poco profundos o el crédito hipotecario es demasiado caro. Y, en otros casos, no hay viviendas disponibles para comprar. ¿Por qué los constructores y promotores del sector privado no ofrecen buenas viviendas básicas para estas familias? ¿Acaso es porque construir estas unidades no es tan rentable como construir viviendas para los hogares más ricos? ¿O se debe a que los altos costos de los terrenos y de la construcción o las regulaciones encarecen demasiado la producción de vivienda en algunos mercados? Por último, puede que algunas familias no quieran una buena vivienda construida por el sector privado

aunque puedan pagarla si creen que pueden conseguirla más barata obteniendo la tierra de un promotor ilegal u ocupando (invadiendo) un terreno y construyendo la vivienda con sus propios medios.

Este número de *IDEA* se basa en ese libro, *Un espacio para el desarrollo: los mercados de la vivienda en América Latina y el Caribe*, para analizar la magnitud del problema y revisar las opciones de las políticas para mejorar el funcionamiento de los mercados financieros, de construcción y de tierra en la región. El próxima *DIA* y este número de *IDEA* proyectan también una mirada especial sobre el sesgo regional contra la vivienda de alquiler y sobre cómo eso influye en la provisión de viviendas de calidad. La comprensión de las causas, consecuencias y posibles remedios para los problemas de la vivienda en la región es fundamental para asegurar que todos los habitantes de sus ciudades puedan disfrutar de los beneficios económicos y sociales que ofrece la vida urbana.

Una libreta de notas para la vivienda

► viene de la página 3

familias —casi 59 millones de personas— en las zonas urbanas y rurales seguirán habitando viviendas inadecuadas, comparado con el 37% de los hogares en 2009.

La magnitud de las brechas de la vivienda, a menudo denominadas déficits de vivienda, es utilizada generalmente para evaluar los problemas del mercado de vivienda y el acceso a los servicios urbanos básicos. A su vez, las brechas de la vivienda suelen dividirse en carencias “cuantitativas” y “cualitativas”. Las brechas cuantitativas miden a los hogares que habitan en viviendas deficientes y sin posibilidad de ser reparadas y a los hogares que comparten una unidad. Las brechas cualitativas comprenden los hogares en viviendas con una tenencia insegura, paredes construidas con materiales de desecho (tales como hojas de palmera o materiales de desperdicio como el cartón), pisos de tierra, falta de acceso al agua potable, saneamiento inadecuado o hacinamiento (tres o más personas por habitación).

La falta de infraestructura (sobre todo el agua y el saneamiento) constituye uno de los principales déficits de vivienda en las áreas urbanas de la región. Aproximadamente 21 millones de hogares habitan viviendas que carecen al menos de un servicio básico. El saneamiento inadecuado es el principal problema de infraestructura y afecta al 13% de los hogares (casi 17 millones). Alrededor de 8 millones de hogares (6%) carecen de agua potable. Al contrario, la cobertura de electricidad es casi universal.

La escasez de vivienda varía según los quintiles de ingreso y no parece sorprendente que cuanto más pobre el hogar, mayores serán las carencias. Esto es verdad sobre todo en las brechas en el acceso a infraestructura, en el uso de materiales de construcción inadecuados o en las viviendas hacinadas.

Si bien estas cifras se refieren a promedios de la región, hay importantes diferencias entre países en cuanto a la estructura de sus carencias de vivienda.

Algunos deben solucionar carencias tanto cuantitativas como cualitativas; otros se enfrentan sobre todo a problemas relativos a la calidad de la vivienda, lo cual suele estar relacionado con la falta de acceso a infraestructura. El Cuadro 1 desglosa las carencias urbanas cuantitativas y cualitativas por país.

A nivel de la región, el porcentaje de hogares urbanos con carencias cuantitativas y cualitativas disminuyó entre 1995 y 2009, excepto en los hogares que carecían de seguridad de tenencia. Sin embargo, dado que la población ha aumentado, el número de hogares con carencias ha

aumentado durante ese periodo. Las condiciones de vivienda han mejorado para todos los grupos de ingreso, sobre todo para los quintiles de ingresos más bajos.

Algunos de los 18 países estudiados en el *DIA* tienen mejores resultados que otros en la mejora de las condiciones de vivienda en general y para los pobres en particular. La mayoría de los países han logrado un progreso importante en la reducción de las carencias cuantitativas de vivienda en las áreas urbanas. Todos los países tienen brechas por debajo del 12%, con la excepción de Bolivia (30%) y Perú (14%). Nicaragua, Perú y Guatemala

► Continúa en la página 5

CUADRO 1: Déficit de viviendas urbanas en América Latina y el Caribe por país, 2009 (porcentaje de hogares)

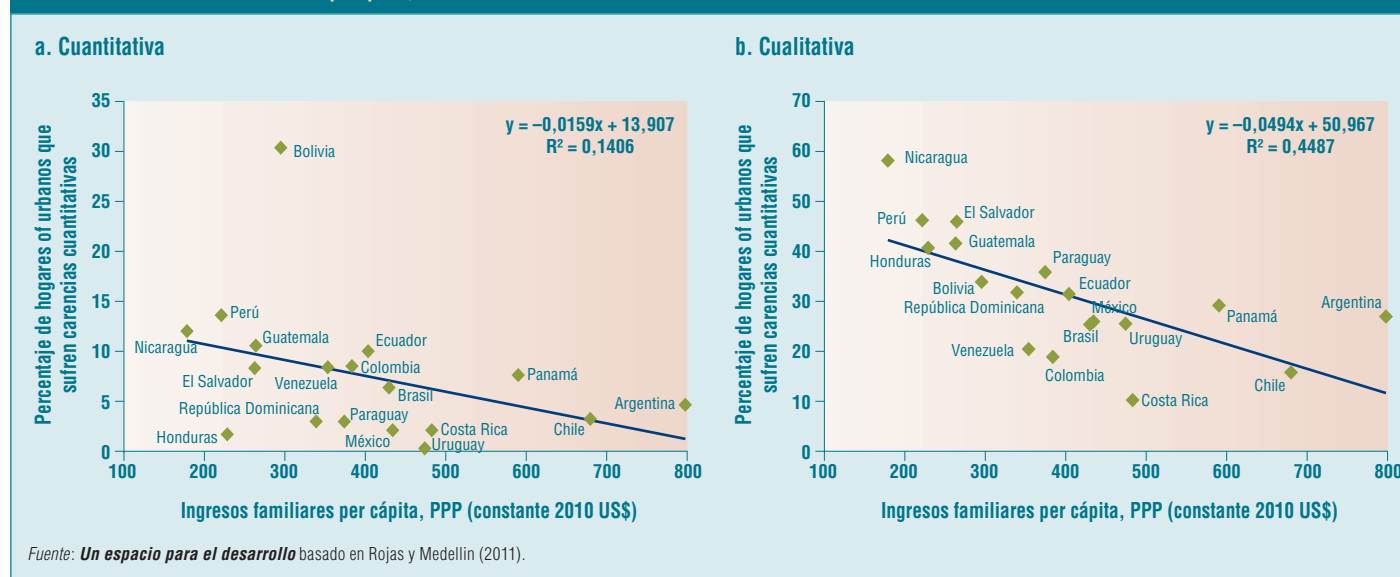
País	Carencias cuantitativas	Carencias cualitativas				
		Total	Materiales	Hacinamiento	Infraestructura	Falta de tenencia segura
Argentina	5	27	9	6	13	16
Bolivia	30	34	27	23	32	11
Brasil	6	25	2	0	22	7
Chile	3	16	1	1	2	14
Colombia	9	19	7	4	9	10
Costa Rica	2	10	5	1	1	6
Ecuador	10	31	14	8	19	13
El Salvador	8	41	21	16	30	17
Guatemala	11	46	32	27	32	10
Honduras	2	41	18	14	26	12
México	2	26	9	5	8	15
Nicaragua	12	58	33	28	52	10
Panamá	8	29	7	6	22	13
Paraguay	3	36	13	9	25	10
Perú	14	46	34	11	29	21
República Dominicana	3	32	5	3	25	9
Uruguay	0	25	4	3	4	22
Venezuela	8	20	13	6	5	6

Fuente: *Un espacio para el desarrollo* basado en Rojas y Medellín (2011).

Una libreta de notas para la vivienda

► viene de la página 4

Gráfico 1. Escasez de viviendas por país, 2009



tienen la mayor brecha cualitativa agregada (más del 45%). Las brechas materiales para los hogares en el quintil más bajo de ingresos superan el 50% en Bolivia, Guatemala, Nicaragua y Perú. Nicaragua tiene la brecha de infraestructura más alta (51%); sin embargo, en los quintiles inferiores de Bolivia, la República Dominicana, Guatemala y El Salvador, el índice supera el 50%. Sólo 5 de los 18 países tienen una brecha de infraestructura para el quintil más bajo inferior a 20%.

En relación a la seguridad de la tenencia, las carencias más grandes se encuentran en el quintil inferior en Argentina, Panamá y Uruguay (alrededor del 30%).

Tanto a nivel de los países como de las ciudades, los ingresos son uno de los principales determinantes de los déficits de vivienda. A medida que aumenta el promedio de los ingresos, el porcentaje de familias que viven en hogares deficientes debería disminuir ya que más familias pueden comprar una vivienda de buena calidad. Pero este patrón es distorsionado por la capacidad de las familias de obtener créditos y por la capacidad del

sector privado para urbanizar terrenos y construir viviendas para hogares de todos los niveles de ingreso. Nicaragua, Bolivia y Argentina tienen los mayores déficits cuando se comparan con lo que podría esperarse del nivel de ingresos del país. Por otro lado, Costa Rica tiene carencias muy bajas debido a su nivel de ingresos.

A nivel de ciudad, las ciudades de Bolivia tienen las carencias cuantitativas más serias. Bogotá tiene uno de los déficits cualitativos más bajos cuando se compara con sus niveles de ingreso, en gran parte gracias a los esfuerzos de su gobierno para crear asociaciones e implementar incentivos y políticas para promover el desarrollo de terrenos urbanizados y la construcción de viviendas para la mayoría de niveles de ingreso en la ciudad.

Las variaciones entre países y ciudades señalan que diferentes países necesitan diferentes soluciones para sus problemas de vivienda y que no existe una solución única para todos los problemas de vivienda urbana de la región. Los países deberían basar sus políticas y programas de vivienda en diagnósticos detallados y bien documentados de sus situaciones

de vivienda, evitando así la tentación de imitar políticas y programas que han funcionado en otros países pero que podrían no funcionar en el suyo.

Además, por sí solo, el uso que el gobierno hace de las brechas de vivienda para fijar objetivos de producción a menudo crea problemas sustanciales. Los programas de vivienda deberían prestar la misma o más atención a la localización y a la calidad de los proyectos, focalizar las intervenciones subsidiadas en los pobres y dejar la clase media baja al sector privado, fijar subsidios para los hogares pobres en un nivel lo bastante alto para que realmente sea un proyecto asequible, dar el mayor número posible de opciones a los hogares en el uso de los subsidios y mejorar los servicios comunitarios y locales. Los programas de vivienda también deberían ir de la mano con reformas regulatorias y con intervenciones para mejorar el funcionamiento de los mercados de tierras de la región. Puede que estas medidas sean incluso más importantes que cumplir con los objetivos de producción de unidades físicas destinadas a disminuir las brechas de la vivienda.

Comprar o no comprar

Comprar una vivienda puede ser una buena opción para muchas personas, pero no es necesariamente la mejor para todos. La vivienda de alquiler puede ser una mejor opción para algunas familias por sus necesidades, su estilo de vida o su ciclo vital. Lamentablemente, la mayoría de latinoamericanos actualmente no tienen esa opción, ya que el alquiler no es una verdadera alternativa.

Un mercado de vivienda de alquiler que funcione bien es una parte crítica de un sistema de vivienda sostenible, integral y próspero. Fortalecer el mercado de vivienda de alquiler en América Latina y el Caribe podría ampliar las opciones de vivienda para los hogares, respondiendo a todo el espectro de necesidades y preferencias de vivienda de los ciudadanos. Además, la promoción de la vivienda de alquiler es un instrumento importante para que los responsables de las políticas públicas en el sector puedan consolidar intervenciones integrales para enfrentar las carencias cuantitativas y cualitativas que afectan a la mayoría de los países.

Los beneficios que ofrece la vivienda de alquiler son evidentes para los hogares de ingresos medios en países como Argentina, Brasil y Colombia, donde los inquilinos tienden a ser personas más jóvenes con menos hijos o sin hijos y con niveles educativos superiores. Estos hogares prefieren arrendar una vivienda de mayor calidad en lugar de ser propietarios de una vivienda de baja calidad. Sin embargo, un mayor número de opciones también beneficia a los hogares de bajos ingresos. Por ejemplo, en barrios centrales de Ciudad de México, los hogares de bajos ingresos encabezados por mujeres jóvenes que trabajan en el sector informal prefieren alquilar una habitación a vivir en una vivienda informal en la periferia, de manera que puedan ahorrar en tiempo de transporte y evitar los costos asociados con la autoconstrucción.

Una estrategia de promoción de acceso a la vivienda para sectores de

bajos ingresos que incluya la opción de la vivienda de alquiler ofrece numerosos beneficios. Puede alojar a grandes poblaciones en estructuras de múltiples pisos y, por lo tanto, ofrece el potencial para áreas urbanas de mayor densidad. A diferencia de la urbanización informal, este aumento de la densidad no se debe al hacinamiento sino a las construcciones “verticales” intensivas en capital que proporcionan espacios abiertos y una infraestructura social adecuada. Al utilizar más eficientemente terrenos urbanos con servicios, la vivienda de alquiler podría contribuir a remediar el déficit cuantitativo y cualitativo de la vivienda de bajos ingresos. Las intervenciones públicas que apoyan la vivienda de alquiler también pueden proporcionar acceso a viviendas para hogares de ingresos más bajos de maneras más eficaces en función de los costos que otros tipos de intervenciones. Además, estas viviendas podrían estar situadas centralmente en áreas consolidadas que cuentan con mejores oportunidades de empleo y de ingresos.

Una ventaja clave de la vivienda de alquiler es una mayor movilidad para los individuos y las familias que busquen empleo. Los costos de transacción asociados con comprar y vender una propiedad atan a los propietarios; los arrendatarios son esencialmente libres para recoger sus cosas y mudarse cuando se presenta una oportunidad económica. De la misma manera, la vivienda de alquiler amplía el acceso a las oportunidades sociales, sobre todo para los residentes más pobres, acercándolos a zonas con mejor acceso a servicios, centros comunitarios, áreas verdes y áreas de esparcimiento. Para este grupo, una mayor movilidad no sólo significa acceso al empleo, sino también acceso a mejores colegios y barrios más seguros.

Optar por la vivienda de alquiler también puede proporcionar el tan necesitado techo contra la exposición financiera. Para la mayoría de los propie-

tarios, sobre todo los pobres, su unidad de vivienda es una inversión no diversificada. Al poner todos los huevos en la misma canasta, las familias se exponen a los riesgos de un declive del mercado y, por lo tanto, a la pérdida de los ahorros de toda una vida. Por el otro lado, el alquiler puede proporcionar los mismos servicios que la propiedad de la vivienda, sin el riesgo, y permite a los hogares invertir en otros activos.

En 2007, sólo 24 millones de hogares —aproximadamente el 17% de todos los hogares en América Latina y el Caribe— alquilaban su vivienda. La importancia de la vivienda de alquiler, no obstante, varía considerablemente según el país. El porcentaje de viviendas en alquiler es importante en Colombia (31% de los hogares) y en República Dominicana (27%), pero menos común en Venezuela (10%), Perú (7%) y Nicaragua (3%). En la mayoría de países de América Latina y el Caribe, el nivel de alquiler oscila entre 11% y 18% (ver Gráfico 2).

Además de ser relativamente pequeño, el sector de vivienda de alquiler permanece estancado. El nivel promedio de alquiler en las áreas urbanas de 17 países de la región aumentó de 18% en 1995 a 19% en 2007: un magro aumento de 1% en 12 años.

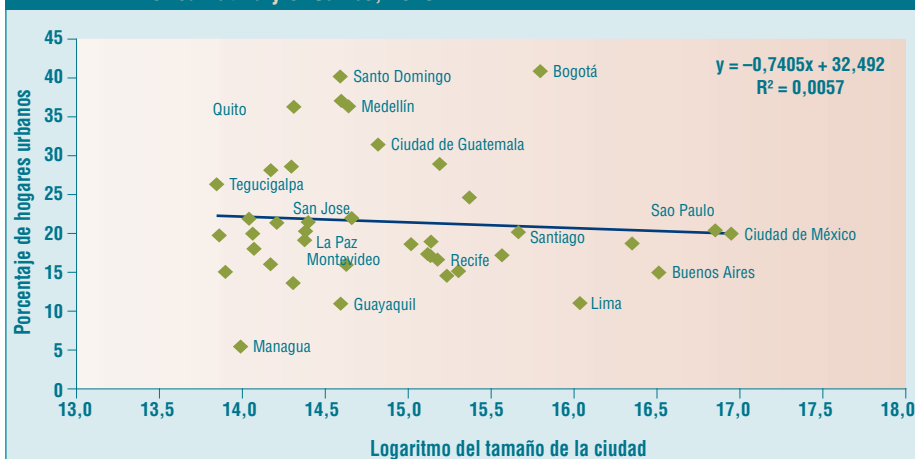
La proporción de hogares urbanos que alquilan viviendas subestándar, y sobre todo que sufren de hacinamiento y utilizan materiales de construcción de mala calidad, es aproximadamente igual a la de propietarios en todos los países excepto en Bolivia, Honduras y Perú. Al contrario, en casi todos los países la proporción de hogares urbanos que sufren de falta de acceso adecuado a agua corriente, saneamiento y electricidad es más alta entre los propietarios que entre los inquilinos. Esto significa que las condiciones de vida en el mercado de vivienda de alquiler son mejores o al menos relativamente similares a las del mercado de vivienda en propiedad, lo cual desmiente

► Continúa en la página 7

Comprar o no comprar

► viene de la página 6

Gráfico 2. Tenencia de alquiler por tamaño de la ciudad: Ciudades más grandes de América Latina y el Caribe, 2010



Fuente: *Un espacio para el desarrollo* basado en Rojas y Medellín (2011).

lados a alguna medida como el índice de precios al consumidor. Las estrictas leyes de control de alquileres limitan la capacidad del propietario de la vivienda de alquiler para generar una tasa de rendimiento suficiente, disminuyendo el incentivo para invertir en más unidades de alquiler.

El financiamiento es otro factor limitante. En un mercado de vivienda de alquiler que funcione bien, un propietario-inversor debería ser capaz de contratar un préstamo hipotecario a largo plazo para financiar la construcción, adquisición o rehabilitación de un proyecto de alquiler. Los préstamos de más largo plazo aumentan el periodo de amortización, lo cual podría disminuir considerablemente el pago mensual de la hipoteca, reduciendo los gastos operativos mensuales y aumentando la rentabilidad de un proyecto de alquiler de vivienda. En América Latina, el acceso a los préstamos hipotecarios de largo plazo es limitado. Allí donde estos préstamos están disponibles, el periodo de amortización es considerablemente más corto y la tasa de interés es considerablemente más alta que en los países desarrollados. La tasa de interés hipotecario real promedio en América Latina y el Caribe llega a 11,4%. Hasta el día de hoy, el sistema financiero no ha desarrollado fórmulas de financiamiento que tengan como objetivo a los inversionistas de vivienda de alquiler, los cuales se ven obligados a firmar préstamos comerciales o créditos “de libre inversión” que son de corto plazo y tienen tasas de interés bastante más altas que las líneas de crédito especial ofrecidas a las empresas constructoras tradicionales.

Los hogares necesitan más alternativas para que los países de la región puedan marcar una diferencia significativa en sus déficits de vivienda. Si se añade la vivienda de alquiler a su lista de opciones, el probable resultado será que más personas tendrán acceso a viviendas de mejor calidad.

la idea generalizada que asocia el arriendo con viviendas de mala calidad.

Si la vivienda de alquiler es una solución viable, ¿por qué es tan subdesarrollado su mercado en la región? Para empezar, las políticas de vivienda en los países de América Latina y el Caribe favorecen la propiedad de la vivienda más que el acceso equitativo a viviendas seguras y salubres. Gracias a los subsidios directos a la vivienda, al tratamiento fiscal favorable y a los menores costos de financiamiento para los propietarios, la propiedad es efectivamente más barata que el alquiler.

El sesgo de las políticas se basa en la idea de que la propiedad de la vivienda en sí misma conduce a mejores resultados financieros y económicos, entre los cuales una mayor satisfacción con la vida, una mejor salud física, un compromiso comunitario y político más sólido, mayor estabilidad de los barrios, valores de la propiedad más altos y mejor educación para los hijos. Sin embargo, la evidencia empírica no es tan concluyente como suele presentarse en los círculos de las políticas. A pesar de todo, los gobiernos en la región siguen prefiriendo promo-

ver la propiedad universal de la vivienda, una estrategia que se refleja en las tasas de propiedad de vivienda sumamente altas. Países como Venezuela (80%), Brasil (74%), Paraguay (75%) y Costa Rica (72%) tienen los índices de propiedad de vivienda más altos de la región y figuran entre los más altos del mundo.

El marco regulatorio que rige las relaciones entre inquilino y propietario es otro factor importante que perjudica a la oferta de vivienda de alquiler. La legislación y el sistema judicial tienden a favorecer los derechos del arrendatario sobre los derechos del propietario de la vivienda de alquiler, con lo cual se vuelve sumamente difícil y costoso para éstos desalojar a los primeros, y luego recuperar sus propiedades. Esta situación aumenta el riesgo de las inversiones y disuade a los propietarios e inversores de invertir en el mercado privado de alquiler.

Los regímenes de control de alquileres también tienen una parte de culpa en la restricción del mercado privado de alquiler. El control de alquileres establece el alcance y la frecuencia de los aumentos del alquiler, a menudo vincu-

Construir una mejor política de vivienda

El desafío para el sector de la vivienda en la región es claro: eliminar las carencias cuantitativas y cualitativas existentes y atender a las necesidades de los hogares recién constituidos y de aquellos que se constituirán en el futuro. La pregunta clave es: ¿cómo conseguirlo? ¿Deberían los gobiernos intervenir en el sector de la vivienda? Si la respuesta es sí, ¿cómo? ¿Hay una combinación de políticas y programas públicos que puedan generar mejores resultados para la vivienda?

Es evidente que la intervención pública en la vivienda está justificada. Las viviendas son construidas y comercializadas en un complejo conjunto de mercados interrelacionados como el suelo, los créditos, los materiales de construcción y la construcción. Cada mercado individual sufre de imperfecciones (externalidades de información, monopolios, oligopolios y otros) que pueden desembocar en resultados sociales decepcionantes. Aún cuando algunos de estos defectos pueden ser eliminados, los altos niveles de desigualdad en los países de América Latina hacen difícil que los mercados proporcionen resultados satisfactorios. Estos problemas no son exclusivos de los mercados de la vivienda, pero debido a su impacto en el bienestar individual y colectivo, la vivienda es un bien imprescindible, y los gobiernos están buscando desesperadamente programas que aseguren a los hogares al menos una vivienda mínimamente aceptable.

A pesar del consenso sobre la necesidad de una intervención pública en el sector de la vivienda, las diferencias surgen cuando se trata de definir su modalidad y alcance. Hay dos posiciones extremas sobre esta materia. Una propicia un fuerte rol intervencionista del Estado que incluya la regulación y la participación activa en la provisión de vivienda. La otra favorece centrarse en la facilitación del funcionamiento de todos los mercados relacionados con la vivienda. En la práctica, los gobiernos no adoptan estas posiciones extremas ‘puras’. Más bien,

implementan programas bajo ambos enfoques, los que, en realidad, parecen complementarse mutuamente. Dado que los déficits de vivienda en la mayoría de los países son tan grandes, los recursos públicos para atenderlos necesariamente deben complementarse con intervenciones privadas. Por otro lado, propiciar el rol de facilitador del sector público no equivale a un mandato para que este desaparezca del mercado de la vivienda.

La provisión directa de vivienda, con sus elevados costos, sus altos estándares de calidad y sus altos niveles de subsidio no ha sido eficaz para ampliar la cobertura y captar recursos de los hogares. Sin embargo, cuando la provisión directa de vivienda está bien orientada hacia los pobres y ejecutada con eficiencia, mejora significativamente el acceso a los servicios y disminuye el hacinamiento, aunque a un alto costo.

Los programas ABC (Ahorro, Bono y Crédito) fueron diseñados para responder al problema de la asequibilidad y para disminuir la carga fiscal de la política de vivienda. Los subsidios públicos (el bono), supuestamente, deberían movilizar los recursos privados, que cubrirían el costo de las soluciones de vivienda a la vez que disminuirían los costos para el Estado. Sin embargo, ya que las fallas de mercado subyacentes que afectan a los grupos de bajos ingresos persisten (sobre todo su escasa capacidad de ahorro y falta de acceso al crédito), el financiamiento privado (el crédito) sigue siendo insuficiente. Además, el sector privado en muchos países de la región se muestra reacio a construir viviendas para los sectores de menores ingresos, probablemente debido a alguna combinación de falta de demanda, a problemas de rentabilidad, a regulaciones demasiado estrictas y a la prevalencia de la informalidad en el desarrollo de suelo urbanizado y en la construcción.

Más allá de estas conclusiones generales, el diseño de políticas de vivienda exitosas en la región requiere de un conjunto de acciones en distintos frentes.

- Los países deben adoptar una visión integral de los problemas de vivienda, considerando no solo aquellos que afectan a los grupos de bajos ingresos sino también tomando en cuenta los de los hogares de ingresos medio-bajos y medios. Cada uno de estos grupos se enfrenta a desafíos diferentes, de modo que los instrumentos de apoyo también deben ser diferentes. Los grupos de bajos ingresos –sobre todo aquellos con fuentes informales de ingreso– necesitan subsidios más elevados para permitirse la compra de una vivienda de incluso una calidad mínima; las políticas y regulaciones sobre la tierra para asegurar la oferta de terrenos con servicios para sus necesidades; y enfoques de construcción incremental cuando sea apropiado. La clase media necesita incentivos para ahorrar y contribuir con préstamos con el fin de aumentar la asequibilidad de la vivienda.
- Hay importantes trade-offs entre calidad, definición del objetivo y cobertura. La mayor calidad no sólo aumenta el costo de las viviendas sino también las hace atractivas a los grupos de altos ingresos que compiten con los hogares de bajos ingresos. Esto se traduce evidentemente en una menor cobertura. Desde luego, no se debería ignorar la calidad cuando se trate de ampliar exitosamente la cobertura con estándares sumamente bajos. Si se disminuye mucho la calidad las familias acaban gastando demasiado para habilitar esas viviendas o sencillamente las abandonan.
- Las políticas públicas de vivienda no deberían ser rígidas pero deberían permanecer invariables en sus objetivos fundamentales. Los cambios de las políticas para responder a las condiciones económicas (por ejemplo, la recesión) o los problemas sociopolíticos (por ejemplo, grupos de pobla-

► Continúa en la página 9

Construir una mejor política de vivienda

► viene de la página 8

ción especiales como la tercera edad o los migrantes) alteran las reglas originales e influyen negativamente en la capacidad de planificar para el futuro. A su vez, la estabilidad a más largo plazo es fundamental para el desarrollo del mercado, sobre todo para promover la participación del sector privado.

- Una solución sostenible de largo plazo para las brechas de la vivienda existentes requiere la movilización de recursos privados con programas que promueven el ahorro y facilitan el acceso al crédito a los hogares de ingresos medios y bajos. El aumento del ingreso per cápita, la estabilidad macroeconómica y unos mercados financieros más desarrollados permitirá al sector privado facilitar su apoyo a más hogares.
- Por el lado de la oferta, las políticas deben estimular la producción de viviendas de bajos ingresos, promover la competencia entre los promotores y mejorar los instrumentos que apoyan la urbanización del suelo para vivienda de bajo costo, un asunto clave en las grandes ciudades.
- La política de vivienda en la región se ha centrado casi exclusivamente en construir nuevas unidades de vivienda, lo cual ha contribuido a disminuir el déficit cuantitativo. Sin embargo, la política de vivienda debería diversificarse, no sólo para reducir costos sino también para atender a la baja calidad del stock de vivienda existente, que afecta sobre todo a los pobres. Con este fin, los países deberían adoptar, continuar o ampliar opciones como los programas de vivienda incremental, la vivienda de alquiler y la mejora de barrios pobres. Para los hogares de bajos ingresos, los mecanismos de subsidio basados en el grupo o la comunidad presentan ventajas decisivas en comparación con los subsidios individuales que funcionan para los hogares de ingresos medios.

- Se debe mejorar la implementación de los programas. Actualmente los altos costos de ejecución provienen de la necesidad de asegurar la definición de los grupos objetivo y evitar los errores de focalización. Vincular la elegibilidad a los programas de vivienda con los instrumentos de evaluación social, como la Ficha de Protección Social en Chile, o el SISBEN en Colombia, es un buen primer paso para compartir los costos de filtrar a los postulantes con otros programas sociales. Sin embargo, queda mucho por hacer para disminuir los costos administrativos de los programas de vivienda y de la construcción. Una mayor participación de la comunidad en la supervisión de los funcionarios elegidos localmente puede contribuir a potenciar la transparencia y la eficiencia y es una razón adicional para descentralizar la ejecución de estos programas.
- En la búsqueda de una solución sostenible de largo plazo, a corto plazo el Estado debería seguir ayudando a los hogares de bajos ingresos a satisfacer sus necesidades de vivienda, a pesar del alto precio fiscal. Aunque el mercado potencial para el microfinanciamiento de la vivienda es grande, el sector privado sigue mostrándose reacio a atender dicha demanda plenamente. Entre tanto, el Estado debe llenar los vacíos y contribuir a

desarrollar modelos empresariales específicos y alianzas público privadas para cubrir los grupos de bajos ingresos, que requieren plazos de amortización más largos, fórmulas flexibles de pago, asistencia técnica y un enfoque por etapas para adquirir una vivienda.

No hay una varita mágica para solucionar el complejo laberinto de problemas del sector de la vivienda en la región, pero hay algunas vías discernibles en la dirección correcta. Las soluciones deben ser a la medida de las necesidades locales, globales y ocuparse de los diferentes aspectos del problema. Deberían ser pragmáticas más que ideológicas, y combinar lo mejor del enfoque intervencionista con técnicas para facilitar el funcionamiento de los mercados con el fin de cubrir las necesidades de vivienda de todas las personas. Los programas deberían centrarse tanto en la generación de un nuevo stock de viviendas como en la mejora del stock ya existente, prestando atención a la calidad de los materiales y teniendo en cuenta el acceso a infraestructura y a otros servicios y derechos de propiedad. Las políticas deberían centrarse simultáneamente en las necesidades de corto plazo sin poner en peligro la sostenibilidad de largo plazo. Con este fin, es necesario actuar en la raíz del problema en lugar de centrarse sólo en sus síntomas.

BIENVENIDOS A RES

RES se complace en presentar a su nuevo investigador económico: Julián Caballero. Julián, quien es oriundo de Colombia, se une al Departamento de Investigación como parte del Programa de Jóvenes Profesionales. Julián tiene un doctorado en Economía Internacional de la Universidad de California en Santa Cruz. Antes de unirse a RES, trabajó durante más de cuatro años como consultor en la Mesa Centroamericana del BID.

RES también se complace en dar la bienvenida a Aglae Parra y a Ana Lucía Saettone, quienes se suman al equipo administrativo de RES como coordinadoras de proyectos, y a Cathleen Conkling-Shaker, quien es la más nueva integrante del personal a cargo de diseminación del Departamento.

Publicaciones nuevas

Disponibles en inglés únicamente a menos que el título indique lo contrario

DOCUMENTOS DE TRABAJO

Amarante, Verónica, Rodrigo Arim y Andrés Dean

Protecting Workers against Unemployment in Uruguay (IDB-WP-267) (*Protección contra el desempleo en Uruguay*)

En este trabajo se abordan las principales características institucionales del mercado laboral de Uruguay y su evolución reciente, y se analizan las principales políticas concebidas para proteger a los trabajadores contra el desempleo. Se analiza la dinámica del mercado laboral a partir de datos administrativos tomados de registros del seguro social, en especial, los ingresos y egresos del mercado laboral formal, así como los efectos de los períodos fuera del mercado laboral formal, en términos de pérdida de ingresos. Por último, se presenta una evaluación de los efectos de los cambios recientes del programa de seguro de desempleo.

Arbeláez, María Angélica, Alejandro Becerra, Roberto Steiner y Daniel Wills

Housing Tenure and Housing Demand in Colombia (IDB-WP-259) (*Tenencia de vivienda y demanda habitacional en Colombia*)

En este trabajo se parte de las encuestas de calidad de vida de 2003 y 2008 para determinar qué factores inciden en las decisiones sobre la tenencia de vivienda en Colombia. Se encuentra que es más probable que las familias de ingresos más elevados compren vivienda, en vez de alquilar, y que la elección de una vivienda formal se relaciona positivamente con la riqueza. Por otra parte, se encuentra que es más probable que las familias que cumplen con los requisitos para recibir subsidios habitacionales compren y no que alquilen, y que las personas que trabajan en el sector informal de la economía compren vivienda informal. Asimismo, los subsidios y el acceso al crédito hipotecario hacen aumentar la demanda. Por último, se encontró que el ahorro hizo aumentar la demanda en 2008 pero no en 2003. La demanda reprimida de vivienda para familias de bajos ingresos explica por qué tanto los sub-

sidios como el crédito hacen incrementar la demanda.

Arbeláez, María Angélica, Carolina Camacho y Deisy Johanna Fajardo

Low-Income Housing Finance in Colombia (IDB-WP-256) (*Financiamiento de la vivienda de interés social en Colombia*)

En este estudio se emplean datos de las encuestas de calidad de vida efectuadas en Colombia en 2003 y 2008 para concluir que los instrumentos de política dirigidos a facilitar el acceso de familias de bajos ingresos a vivienda asequible, como los subsidios y las garantías crediticias, han cumplido un papel limitado en el incremento del uso de hipotecas como fuente de financiamiento. A pesar de ello, los subsidios han tenido un efecto importante tanto en la calidad de la vivienda como en la calidad de vida de los beneficiarios. Por lo tanto, en este trabajo se sugiere promover el uso de ambos instrumentos mejorando su diseño y definiendo más precisamente los sectores a los que van dirigidos.

Ardanaz, Martín y Carlos Scartascini

Why Don't We Tax the Rich? Inequality, Legislative Malapportionment, and Personal Income Taxation around the World (IDB-WP-282) (*¿Por qué no cobrar impuestos a los ricos? Desigualdad, desproporcionalidad legislativa e impuesto sobre la renta individual en el mundo*)

En este trabajo se plantea que los pormenores de las entidades políticas explican en parte las bajas tasas del impuesto sobre la renta individual. En particular, la desproporcionalidad legislativa permite que los sectores de altos ingresos ejerzan una influencia política desproporcionada. Debido a que las circunscripciones político-territoriales con una representación excesiva tienden a ser dominadas por partidos políticos que respaldan a esos sectores, éstos pueden bloquear los intentos de introducir medidas impositivas progresivas. A partir de una muestra de más de 50 países (entre ellos, 17 de América Latina) entre 1990 y 2007, se concluye que: i) los países con las distribuciones de larga data más desiguales de la riqueza y los ingresos exhiben sistemáticamente los niveles más elevados de desproporcionalidad legislativa, y

ii) los niveles más altos de desproporcionalidad se vinculan con una menor proporción del impuesto sobre la renta individual en el PIB.

Balderrama, Fernando, Julie Litchfield y Caio Piza

Housing Demand in Brazil: Evidence from the Formal and Informal Sectors (IDB-WP-261) (*Demanda de vivienda en Brasil: evidencias de los sectores formal e informal*)

En este trabajo se describen los factores que determinan la demanda de vivienda en Brasil, con la intención de informar las políticas dirigidas a reducir el déficit de vivienda y aumentar su tenencia. Dado que la elasticidad de precios es ligeramente mayor, se anticipa que las políticas gubernamentales dirigidas a incidir en los precios de las viviendas o en el ingreso familiar, o ambas cosas, tendrán una mayor incidencia en los arrendatarios que en los propietarios de vivienda. En vista de que el alquiler es una variable cíclica y que la elasticidad de la oferta de los precios de la vivienda tiende a ser baja, una política de vivienda social centrada en el mercado de alquiler podría ser una opción eficaz para satisfacer la creciente demanda de vivienda en Brasil, al menos en el corto plazo.

Bermúdez, Guillermo, Marcela Cristini y Ramiro Moya

Argentina's Housing Market in the 2000s (IDB-WP-262) (*Mercado de vivienda de Argentina en la década del 2000*)

En este estudio se analizan los principales factores que impulsan el mercado de la vivienda de Argentina y se determina su relación con el entorno macroeconómico, a fin de adelantar un programa de reforma de las políticas habitacionales. Entre las características estructurales del mercado figuran una población urbana altamente concentrada en un puñado de grandes ciudades, la relación entre la pobreza en las zonas urbanas y el déficit habitacional y el hacinamiento. El mercado hipotecario perdió su atractivo tras la crisis de 2001-2002, a causa de la profusión de incumplimientos de contrato legitimados mediante amparos legislativos,

► Continúa en la página 11

Publicaciones nuevas

▶ viene de la página 10

la insuficiencia de financiamiento a largo plazo y una inflación elevada. El déficit habitacional se podría eliminar en un plazo de ocho años si se adoptaran iniciativas de políticas bien coordinadas dirigidas al desarrollo del mercado hipotecario y a la construcción de viviendas para los sectores de bajos ingresos, según un programa descentralizado, impulsado por la demanda y subsidiado.

*Cesa-Bianchi, Ambrogio,
Hashem M. Pesaran, Alessandro Rebucci
y TengTeng Xu*

China's Emergence in the World Economy and Business Cycles in Latin America (IDB-WP-266) (*El surgimiento de China en la economía mundial y los ciclos económicos en América Latina*)

En este trabajo se analiza cómo los cambios en los vínculos comerciales entre China, América Latina y el resto del mundo han venido transformando la transmisión de los ciclos económicos internacionales a América Latina. La evidencia de un modelo GVAR de cinco grandes economías latinoamericanas demuestra que los efectos a largo plazo de una sacudida del PIB de China en la economía latinoamericana característica se han triplicado desde mediados de los años 90, mientras que los efectos de largo plazo de una sacudida del PIB en EE.UU. se han reducido a la mitad, y que la transmisión de las sacudidas a América Latina y al PIB del resto de las economías emergentes de Asia (excluyendo las de China e India) no ha variado. Estos cambios se deben en mayor medida a la variación de los efectos de China en sus socios comerciales latinoamericanos tradicionales y más importantes que al incremento de las vinculaciones del comercio bilateral impulsado por el auge de los precios de las materias primas que lleva ya un decenio.

*Cristia, Julián, William Evans y
Beomsoo Kim*

Does Contracting-Out Primary Care Services Work? The Case of Rural Guatemala (IDB-WP-273) (*¿Funciona la contratación externa de los servicios de atención médica primaria? El caso de la Guatemala rural*)

En este trabajo se calculan los efectos de un programa de contratación exter-

na a gran escala en Guatemala, usando dos series de encuestas de medición del nivel de vida en las que se levantaron datos antes y después de la expansión del programa. Los resultados indican que el programa tuvo efectos importantes en los niveles de vacunación infantil y en las decisiones en cuanto al proveedor de atención médica prenatal. El programa hace aumentar considerablemente el papel de los médicos y las enfermeras como fuente de atención médica prenatal, a costa de las comadronas tradicionales.

*Fajardo, Deisy Johanna y
Eduardo Lora*

Latin American Middle Classes: The Distance between Perception and Reality (IDB-WP-275) (*Las clases medias de América Latina: la distancia entre la percepción y la realidad*)

En este trabajo se comparan definiciones objetivas y subjetivas de la clase media a partir de datos tomados de la Encuesta Mundial de Gallup de 2007. Se comparan siete definiciones objetivas de clase social basadas en los ingresos con una medición del estatus social que dice tener la persona. Las mayores discrepancias entre las clasificaciones se producen cuando la definición objetiva se basa en el ingreso medio. Las discrepancias surgen debido a que el estatus social que dice tener una persona se vincula no sólo con el ingreso, sino también con la capacidad individual, las relaciones interpersonales, los activos económicos y materiales, y las percepciones de inestabilidad económica. Las definiciones objetivas de clase media que se basan en el ingreso absoluto producen las menores discrepancias y la diferenciación más precisa de la clase media de los demás estratos sociales.

*Garabato, Natalia y
Magdalena Ramada-Sarasola*

Housing Markets in Uruguay: Determinants of Housing Demand and Its Interaction with Public Policies (IDB-WP-258) (*Mercados de vivienda en Uruguay: factores que determinan la demanda de vivienda y su interacción con las políticas gubernamentales*)

En este trabajo se analizan los factores que determinan la demanda de la vivien-

da en Uruguay y la medida en que las políticas de vivienda inciden en los grupos poblacionales a los que van dirigidas. Primero se analizan los factores que determinan la demanda de vivienda. Entre los determinantes del grado de formalidad y las decisiones en cuanto a la tenencia figuran tanto las características demográficas del hogar como el acceso a vivienda pública y otros programas sociales y el uso de los mismos. Se presentan recomendaciones de políticas basadas en el hallazgo de que un mercado formal de vivienda con inelasticidad de precios e ingresos se diferencia considerablemente de un mercado informal de vivienda con elasticidad de precios e ingresos.

*Lefort, Fernando y
Miguel Vargas*

Tacit Collusion in the Santiago Housing Market (IDB-WP-260) (*Colusión tácita en el mercado de la vivienda de Santiago*)

En este trabajo se analiza el grado de competencia en el mercado de vivienda de Santiago de Chile mediante la aplicación de una metodología de dos pasos. En el primer paso se usa un modelo hedónico de precios y se divide el mercado de la vivienda de Santiago en submercados que se analizan separadamente. El segundo paso es una prueba de la colusión tácita propiamente dicha, en la que se compara el aumento de los precios del sector inmobiliario con el ciclo económico de cada submercado, usando modelos de regresión de datos de panel. Se hallan evidencias de colusión en ciertos submercados.

Lora, Eduardo y Andrew Powell

A New Way of Monitoring the Quality of Urban Life (IDB-WP-272) (*Una nueva manera de monitorear la calidad de vida en las zonas urbanas*)

En este trabajo se propone una metodología para resolver los problemas que conlleva el uso de información tanto objetiva como subjetiva para evaluar la calidad de vida en zonas urbanas. Se sugieren técnicas para identificar y jerarquizar los aspectos potencialmente importantes para los residentes de zonas urbanas. A fin de com-

▶ Continúa en la página 12

Publicaciones nuevas

► viene de la página 11

binar información objetiva y subjetiva de una manera coherente y concentrarse en los aspectos más pertinentes de la calidad de vida en una ciudad o un vecindario, se procura aprovechar la naturaleza complementaria de dos enfoques: el “hedónico”, en el que se usan los precios del mercado de la vivienda, y el de “satisfacción general”, que se refiere a la percepción subjetiva de bienestar. Luego se tratan y comparan los resultados de la aplicación de ambos enfoques en ciudades seleccionadas de América Latina.

Lundberg, Eduardo, Bruno Martins y Tony Takeda

Housing Finance in Brazil: Institutional Improvements and Recent Developments (IDB-WP-269) (*Financiamiento de la vivienda en Brasil: mejoras institucionales y acontecimientos recientes*)

En este trabajo se analiza la evolución reciente del mercado de la vivienda de Brasil, especialmente si la actual expansión de los préstamos hipotecarios obedece a mejoras institucionales y económicas que favorecen la estabilidad económica y el cumplimiento de las obligaciones contractuales, o si más bien responden a las mayores exigencias de préstamos hipotecarios impuestas por el gobierno a las entidades financieras. Se determina que hay explicaciones distintas para las entidades privadas y las públicas.

Majnoni, Giovanni y Andrew Powell

On Endogenous Risk, the Amplification Effects of Financial Systems and Macro-Prudential Policies (IDB-WP-276) (*Acerca del riesgo endógeno, los efectos amplificadores de los sistemas financieros y las políticas macro-prudenciales*)

En este trabajo se propone un marco analítico en el que se combinan riesgos exógenos y endógenos, estos últimos producto de las fricciones propias de los mercados financieros. Se emplea una base de datos de diferenciales de bonos empresariales de mercados emergentes para proponer que los riesgos endógenos pueden ser sistémicos y costosos, y se encuentra que los riesgos endógenos están presentes y han amplificado los efectos de las crisis financieras. Los sistemas financieros más grandes exa-

cerban los efectos de las crisis, mientras que los sistemas financieros más débiles exacerbaban especialmente los efectos de las crisis bancarias. Los resultados hacen pensar que los formuladores de políticas harían bien en vigilar los riesgos sistémicos que varían con el tiempo usando tanto señales de precios como de cantidad y tomar medidas durante las épocas buenas para atenuar los efectos potencialmente amplificadores durante los períodos coyunturales.

Monge-González, Ricardo

The Impact of Internet Banking on the Performance of Micro- and Small Enterprises in Costa Rica: A Randomized Controlled Experiment (IDB-WP-242) (*Efectos de la banca electrónica en el rendimiento de las pequeñas y medianas empresas de Costa Rica: experimento aleatorio controlado*)

A través de un experimento aleatorio controlado en Costa Rica, este estudio busca determinar si el uso de la banca electrónica o a través de Internet (“IB”, por sus siglas en inglés) por parte de las pequeñas y medianas empresas (PyME), que son clientes del Banco Nacional de Desarrollo, incide en la productividad, las ventas y la reducción de costos de las mismas. Los resultados de las encuestas del grupo de intervención indican que las PyME usan poco Internet en sus operaciones cotidianas debido al limitado acceso a computadoras y a la relativamente baja penetración de los servicios de Internet en las actividades de los empleados. Además, las empresas no están al día en cuanto a los usos de Internet como instrumento de desarrollo empresarial. Estos resultados contrastan con los beneficios que perciben un puñado de empresas, entre los que se cuentan la reducción de costos, un mayor volumen de ventas y un mejor contacto con los clientes.

Outes-León, Ingo, Catherine Porter y Alan Sánchez

Early Nutrition and Cognition in Peru (IDB-WP-241) (*Nutrición en los primeros años de vida y capacidad cognitiva en Perú*)

En este trabajo se analiza la relación de causalidad entre la nutrición en los pri-

meros años de la infancia y la capacidad cognitiva, a partir de una muestra de niños en edad preescolar de Perú. Se emplean como instrumentos las variaciones de los precios de los alimentos y las contingencias familiares durante el período crítico de desarrollo del niño. El análisis demuestra que las inversiones en nutrición durante los primeros años de la infancia producen rendimientos positivos importantes. Un aumento de una desviación estándar en la puntuación *z* de estatura para la edad se traduce en un incremento de 17% a 21% de una desviación estándar en la Prueba Peabody de Imágenes y Vocabulario (“PPVT”, por sus siglas en inglés). El período analizado abarca la reciente crisis mundial de los precios de los alimentos que también afectó a Perú entre 2006 y 2008. Esto permite cuantificar los costos nutricionales y cognitivos subsiguientes de los precios de los alimentos en la muestra, los cuales podrían magnificarse en los años siguientes.

NOTAS TÉCNICAS

Abreu-Lastra, Raúl, Marco López-Silva, Agustín Paulin-Hutmacher y Alberto Saracho-Martínez

Housing Finance in Mexico: Current State and Future Sustainability (IDB-TN-287) (*Financiamiento de la vivienda en México: situación actual y sustentabilidad futura*)

En este trabajo se analiza una base de datos considerable aportada por el Infonavit, la principal entidad hipotecaria de México, que contiene datos sobre la conducta de pago de los deudores hipotecarios. Se descubre que los deudores que recibieron subsidios no exhiben niveles de incumplimiento mayores que los que no recibieron ayuda financiera. De hecho, los deudores que recibieron subsidios se demoran más tiempo en incurrir en su primer incumplimiento que los que no recibieron subsidios. Por lo tanto, los programas actuales de subsidios no parecen tener implicaciones financieras negativas para las entidades hipotecarias participantes.

► Continúa en la página 13

Publicaciones nuevas

► viene de la página 12

Auguste, Sebastián, Ricardo N. Bebczuk y Ramiro Moya

The Demand for Mortgages under Macro Volatility: The Argentine Case (IDB-TN-284) (*La demanda hipotecaria en condiciones de inestabilidad macroeconómica: el caso de Argentina*)

En este trabajo se analiza la demanda de préstamos hipotecarios en Argentina a partir de una nueva encuesta de la zona metropolitana de Buenos Aires. Se descubre que la inestabilidad macroeconómica recurrente y la violación de los derechos de propiedad financiera han hecho aumentar la demanda de inmuebles como vehículo de inversión, lo que a su vez ha provocado un alza de los precios de la vivienda y hace más difícil que las familias consigan reunir los requisitos de ingresos mínimos para obtener una hipoteca. Por lo tanto, el grado de asequibilidad parece ofrecer una mejor explicación que las limitaciones habituales de la oferta para el pequeño tamaño del mercado hipotecario de Argentina. En general, el poco desarrollado mercado hipotecario no ha representado un impedimento para la tenencia de vivienda en Argentina y el pequeño (y cada vez menor) mercado hipotecario del país tiene más que ver con la falta de demanda que con las limitaciones de la oferta de crédito.

Garabato, Natalia y Magdalena Ramada-Sarasola

Are Uruguayan Housing Policies Reaching the Poor? An Assessment of Housing Deficit, Housing Informality and Usage of Housing Programs in Uruguay (IDB-TN-278) (*¿Llegan a los pobres las políticas de vivienda en Uruguay? Evaluación del déficit, informalidad y uso de programas de vivienda en Uruguay*)

En este trabajo se pasa revista al mercado de la vivienda de Uruguay y se describen, en primer lugar, los principales programas y políticas de vivienda, para luego pasar a comparar su diseño con las características y las necesidades de las familias. Además, se cuantifica el déficit de viviendas de Uruguay usando el déficit base así como los déficits cuantitativos y cualitativos, y se propone una definición de la informalidad de la vivienda que abarca la mayoría de las situaciones habitacionales irregulares, delineando así el tama-

ño y los atributos del mercado informal de la vivienda. Tomar en cuenta tanto el déficit como la informalidad de la vivienda permite comprender qué segmentos de la población tienen las necesidades más apremiantes de vivienda y determinar si actualmente cumplen con los requisitos para participar en programas de vivienda. Por último, se toma en cuenta cuántas de las familias que pueden participar en los programas de vivienda efectivamente los usan.

Kugler, Adriana

Is There an Anti-Labor Bias of Taxes? A Survey of the Evidence from Latin America and around the World (IDB-TN-299) (*¿Existe una predisposición laboral en el sistema tributario? Revisión de la evidencia empírica de América Latina y otras regiones del mundo*)

En este trabajo se analizan las evidencias macro y micro de los efectos de diversos tipos de tributación laboral (en particular, los impuestos de nómina y el impuesto sobre la renta) sobre el desempeño de las empresas y el comportamiento de los trabajadores.

Miller, Sebastian y Bok-Keun Yu

Climate Change Funds and Implications for LAC Countries and the IDB (IDB-TN-289) (*Fondos de cambio climático e implicaciones para los países de América Latina y el Caribe y el BID*)

En este trabajo se pasa revista a los fondos de cambio climático relacionados con los países de América Latina y el Caribe y se trata de entresacar algunas implicaciones mediante diversos análisis del desempeño de esos fondos. Estos análisis muestran que conviene abordar las siguientes cuestiones: el aumento de la participación del BID como agente en proyectos en la región, el aumento de la escala del financiamiento conjunto en los casos intermediados por el BID y en la región, y el fortalecimiento del vínculo entre los fondos SECCI y los fondos internacionales de cambio climático. También resultaría de interés llevar adelante mayores investigaciones sobre las causas de que el nivel de financiamiento conjunto en los países de América Latina y el Caribe sea menor que en otras regiones del mundo.

PUBLICACIONES EXTERNAS

Ardanaz, Martín, Carlos Scartascini y Mariano Tommasi

Political Institutions, Policymaking, and Economic Policy in Latin America (*Instituciones políticas, formulación de políticas y política económica en América Latina*). En Ocampo, J. y Ros, J. (eds.), *The Oxford Handbook of Latin American Economics*. Oxford: Oxford University Press. 2011.

En este trabajo se pasa revista a aspectos seleccionados de la economía política de la formulación de políticas en América Latina, haciéndose hincapié en investigaciones recientes que se concentran en el proceso real de toma de decisiones y en los procesos de aplicación, así como en las instituciones políticas y los actores gubernamentales y sociales que participan en esos procesos. En particular, se aborda el tema de cómo las reglas políticas obran a favor o en contra de la cooperación intertemporal entre los actores políticos. El documento demuestra que la medida en que los cuerpos políticos obtienen las características de políticas clave que parecen determinar el desarrollo depende de la dinámica de las entidades políticas, las cuales determinan quién, cómo y dónde se desenvuelve el juego de la formulación de políticas.

Bastos, Paulo y Natalia P. Monteiro

Managers and Wage Policies (*Los gerentes y políticas de salarios*)

En *Journal of Economics & Management Strategy* 20(4): 957–984, 2011.

¿Tienen alguna importancia los altos gerentes individuales en la determinación de los salarios y las políticas salariales? ¿Hay diferencias generales de “estilo” entre gerentes con respecto a la remuneración de los trabajadores? Para esclarecer estas cuestiones, en este trabajo se emplea un conjunto considerable de datos de panel para hacer corresponder a trabajadores, empresas y gerentes, y se siguen los movimientos de estos últimos entre diversas empresas en el tiempo. Aunque los autores toman en cuenta los efectos de la heterogeneidad de los trabajadores y las empresas,

► Continúa en la página 16



¡Mira quién habla!

Esta sección del boletín brinda una síntesis de las presentaciones y eventos que ha patrocinado el Departamento de Investigación en los últimos meses.

¿Se producirá una recaída mundial en la crisis? ¿Puede la región mantenerse inmune?

23 de septiembre de 2011

En un seminario realizado en septiembre, un grupo de especialistas entre los que figuran Raghuram Rajan, Carmen Reinhart y Stephen Cecchetti abordó los posibles escenarios planteados por la crisis de Europa. A medida que sigue desenvolviéndose esta situación en pleno desarrollo, las predicciones de un grupo de especialistas de la región sobre sus efectos en América Latina son de gran interés.

Guillermo Calvo

En una crisis financiera, las exportaciones son el factor dominante de la demanda en los mercados emergentes. En comparación con otras coyunturas, la recuperación de la crisis de los préstamos hipotecarios de alto riesgo es difícil por los siguientes motivos: i) los mercados emergentes son la única salida para las exportaciones de los países avanzados; ii) el mayor gasto gubernamental es bajo en comparación con el de la II Guerra Mundial, y iii) el crédito no va en aumento. Si Estados Unidos no puede contar con las exportaciones ni con el gasto gubernamental, los inversionistas tendrán que explorar activos innovadores en medio de una crisis financiera. Por consiguiente, las tasas de interés en EE.UU. se mantendrán bajas por mucho tiempo y los inversionistas continuarán buscando mayores rendimientos. América Latina haría bien en concentrarse en reducir sus vulnerabilidades financieras, especialmente en cuanto a las líneas de crédito (las cuales podrían desaparecer) mientras que Grecia se arriesga a incurrir en un incumplimiento.

Las economías avanzadas se encuentran actualmente en una situación difícil y sin precedentes (debido a las complicaciones políticas y financieras adicionales), en la que a los productores les está costando mucho trabajo

hallar una manera de incidir en el mercado a un nivel macro. Sin embargo, América Latina sigue creciendo y, precisamente por ese motivo, debe proceder con cautela para evitar caer en la misma trampa.

Paulo Leme

La incertidumbre en cuanto a las políticas y los mercados financieros europeos ha llevado a la creencia de que América Latina está a punto de entrar en una etapa difícil, debido a la importante presencia europea en la región. Es fundamental que América Latina asuma una perspectiva totalmente distinta para manejar la crisis mundial. La región es característicamente reactiva en términos de políticas y es mucho lo que se puede hacer en términos de una mejor gerencia macro y de políticas previsoras que incidan negativamente en el crecimiento.

Europa es una fuente muy considerable de crédito e inversiones para América Latina, y debido a su exposición al riesgo exterior, las líneas del comercio exterior y el crédito están en peligro, todo lo cual incidirá negativamente en el crecimiento y el volumen de las exportaciones. La banca europea tiene en la región una presencia muy importante pero muy variada según el país; un factor que podría contribuir a reducir aún más el crédito. El resultado general de la balanza comercial pasará ahora a una situación deficitaria para muchos países. América Latina no se encamina hacia una recesión, sino que más bien se encuentra en medio de un prolongado y doloroso proceso de reducción del nivel de apalancamiento. Las iniciativas no se deben centrar únicamente en el manejo de la crisis, dado que es mucho lo que todavía puede hacer América Latina en términos de crecimiento a largo plazo y actividad productiva.

Liliana Rojas-Suárez

¿Qué tan resistentes son los países latinoamericanos a una nueva sacudida

mundial? Los mecanismos de contagio, los cuales se concentran en sistemas exclusivamente financieros, dependen del i) grado de integración financiera, y ii) la presencia de bancos extranjeros. La integración financiera y la presencia de bancos foráneos amplifican los efectos de una sacudida financiera externa que desemboque en una restricción de la liquidez, ingentes pérdidas de capitales y, lo más importante, una contracción del crecimiento real del crédito.

Según estudios previos en los que se analizan los indicadores macroeconómicos de 2007 —la capacidad de un país de reaccionar a una sacudida de los términos fiscales y monetarios— América Latina era resistente a sacudidas externas. Actualizando ese análisis cabe preguntarse si los países de la región siguen siendo resistentes a una sacudida. Estudios recientes hacen pensar que los países todavía se están recuperando de la última crisis y que no son del todo resistentes como lo fueron en 2008-2009. Estos países todavía están en proceso de normalizar sus políticas monetarias y si llegara a materializarse una sacudida (de una magnitud igual o mayor que la de 2008), es poco probable que los países latinoamericanos logren reaccionar en la forma en que lo hicieron durante la última crisis.

Eduardo Engel presentó su nuevo libro: *Alianzas público-privadas: ¿cuándo y cómo? (Public-Private Partnerships: When and How?)*

2 de noviembre de 2011

Eduardo Engel, profesor de la Universidad de Yale, presentó su más reciente libro *Alianzas público-privadas: ¿cuándo y cómo? (Public-Private Partnerships: When and How?)*, escrito conjuntamente con Ronald Fischer y Alexander Galetovic, en un semina-

► *Continúa en la página 15*



¡Mira quién habla!

► viene de la página 14

rio de políticas del BID. Las alianzas público-privadas (PPP, por sus siglas en inglés) han venido aumentando su popularidad como instrumentos de construcción de obras y prestación de servicios de infraestructura en los últimos 25 años. Estas alianzas son especialmente populares en América Latina y ahora, en vista de los muchos problemas que encaran las economías avanzadas, las PPP son potencialmente atractivas para Estados Unidos y Europa. El libro toma en cuenta una serie de experiencias relacionadas con la construcción de infraestructura pública y sus resultados para tratar de dar respuesta a preguntas básicas: i) cuáles son las principales enseñanzas que se pueden sacar de PPP anteriores, ii) cuándo una PPP es la mejor opción, y iii) cómo deberían aplicarse.

La mejor forma de pensar en la infraestructura pública es considerarla como una inversión irreversible de larga duración que sirve para prestar un servicio público. Esta clase de proyectos normalmente son aeropuertos, planteles educativos, sistemas de acueductos, autopistas y carreteras, etc. La participación conjunta de los sectores público y privado financian estas inversiones mediante un convenio según el cual el gobierno contrata a una empresa privada para construir o mejorar un activo de infraestructura pública, darle mantenimiento y encargarse de su funcionamiento durante un plazo prolongado, a cambio de ingresos a lo largo del plazo de vigencia del convenio. Los ingresos se generan directamente mediante transferencias gubernamentales, o mediante las tarifas que se cobran por el uso de la infraestructura. Una vez concluido el convenio, el activo regresa al control gubernamental.

Las carreteras y autopistas, específicamente (uno de los varios proyectos estudiados en el libro), son el principal tipo de obras de infraestructura en el que se usan las PPP. Igual que muchas formas de obras de infraestructura pública, las autopistas y carreteras representan una inversión inicial cuantiosa en un activo de larga vida. Estos proyectos son extremadamente costosos, incluso antes de producirse los costos adicionales generados por las

demoras, los aumentos imprevistos de costos y los problemas de precios propios de los contratos gubernamentales. Pero la demanda es altamente incierta, ya que no hay garantía alguna de que el uso de esa obra de infraestructura por parte de la población vaya a estar a la altura de las expectativas, muchas veces a causa de una planificación gubernamental deficiente, y a menudo los planificadores no consiguen determinar los precios adecuados. Además, las autopistas generan elevados costos de mantenimiento, debido a que suele descuidarse su mantenimiento y ello incide en la calidad del activo, lo que a su vez genera la necesidad de efectuar reparaciones de gran escala, las cuales pueden resultar hasta tres veces más costosas que el mantenimiento periódico.

Con semejantes costos e incertidumbre, ¿qué ventaja puede ofrecer una PPP? Los formuladores de políticas suelen afirmar que las PPP constituyen un desahogo a los escasos presupuestos públicos y que permiten liberar cuantiosos recursos. Claramente no ocurre lo mismo con cualquier pago mediante transferencias gubernamentales: en última instancia, el proyecto acabará siendo financiado con ingresos tributarios. Además, si la obra de infraestructura se financia con los ingresos de las tarifas que pagan los usuarios, al comienzo los gobiernos pueden economizar dinero, pero renuncian a los ingresos que cobran los contratistas. No obstante, las PPP pueden generar importantes ventajas en términos de eficiencia al introducir competencia y fomentar agrupaciones en el mercado —las PPP son más allegadas a la privatización. Las empresas que compiten por contratos gubernamentales tienen más incentivos para realizar un mantenimiento correcto (agrupando una gama de servicios en los contratos propuestos), lo que a su vez permite garantizar que cobrarán tarifas de uso adecuadas.

En la práctica, la experiencia de las PPP ha tenido sus altibajos. Un problema importante es la escasa medida de rendición de cuentas y de regulación; por lo general, la misma entidad se encarga de la planificación, el otorga-

miento, la supervisión y la regulación de los contratos. Además, las PPP permiten la ejecución de gastos no contemplados en el presupuesto, dado que los proyectos duran tanto tiempo, lo que hace que gobiernos futuros carguen con buena parte de los costos. Esto se hace más problemático dado que las renegociaciones a lo largo de la vida del proyecto a menudo generan grandes utilidades para las empresas (a costa de los gobiernos), las cuales no tienen que hacer frente a competencia externa alguna. En última instancia, la burla de los controles fiscales por parte de los gobiernos puede acarrear una selección deficiente de proyectos y empresas, dado que este proceso favorece más la capacidad de cabildeo de la empresa que la calidad de los servicios que presta.

En vista de todos los problemas vinculados con las PPP, ¿cómo deberían ejecutarse y cuándo deberían usarse? Un aspecto clave de este proceso es mejorar la gestión de las renegociaciones mediante una vigilancia adecuada e independiente en todas las etapas. Esto limita la posibilidad de que se produzcan alteraciones del contrato y permite tener la seguridad de que los contratos se basen en el servicio prestado y en su eficiencia. Una manera de lograrlo es mediante el establecimiento de contratos a plazo flexible, especialmente los contratos a valor presente de los ingresos (“PVR”, por sus siglas en inglés), los cuales limitan las renegociaciones costosas cuando las empresas licitan un contrato basado en el valor presente de los ingresos que generan los peajes. Los PVR ponen el acento en los costos del proyecto y reducen el riesgo de sobrepagos, ya que los peajes también se pueden ajustar según la demanda. Las ventajas de las PPP dependen del país y de la obra de infraestructura, pero un requisito básico es que los riesgos de expropiación sean insignificantes. En el caso de carreteras y autopistas, debido a que el servicio se puede contratar a terceros, las PPP pueden propiciar un mejor mantenimiento, mejoras de la eficiencia y precios mejor ajustados.

Publicaciones nuevas

► viene de la página 13

estiman el papel de los efectos fijos de los altos gerentes en la determinación de los salarios y las políticas salariales. Las estimaciones hacen pensar que: i) la alta gerencia ejerce una influencia considerable en la determinación de los salarios y las políticas salariales, ii) hay diferentes “estilos” gerenciales, y iii) los atributos (observables) de los gerentes son importantes para la remuneración de los trabajadores.

*Cova, Petro, Akito Matsumoto,
Massimiliano Pisani y
Alessandro Rebucci*

News Shocks and Asset Price Volatility in General Equilibrium (*Los efectos de las noticias económicas y la volatilidad del precio de los activos en equilibrio general*)

En *Journal of Economic Dynamics and Control* 35(12): 2132–49.

Por medio de un modelo de equilibrio general se estudia el efecto de las noticias económicas sobre la productividad y la política monetaria futu-

ras en la inestabilidad de los precios de los activos. Como demuestra West (1988) [K.D. West, Dividend Innovations and Stock Price Volatility. *Econometrica* 56(1) (1988), págs. 37-61], en un modelo de equilibrio parcial de valor actual descontado, las noticias sobre los flujos futuros de efectivo reducen la inestabilidad de los precios. Este trabajo demuestra que las noticias económicas no necesariamente reducen la inestabilidad de los precios de los activos bajo suposiciones paramétricas plausibles en un modelo canónico de equilibrio general estocástico dinámico. Esto se debe a que, en equilibrio general, el flujo mismo de activos líquidos puede verse afectado por los efectos que acarrearán las noticias. Además, dejar de tomar en cuenta los efectos de las noticias relacionadas con las decisiones de políticas tiene el potencial de sesgar las estimaciones empíricas de los efectos de sacudidas de la política monetaria en los precios de los activos.

*Hallerberg, Mark y
Carlos Scartascini*

Economic Crisis and Fiscal Reforms in Latin America (*La crisis económica y las reformas fiscales en América Latina*)
En *International Journal of Public Budget* 76: 71–104.

En este trabajo se explora la relación que hay entre las crisis económicas y las reformas fiscales institucionales en América Latina. Se pasa revista a la obra publicada y se presentan cinco hipótesis sobre las causas y en qué circunstancias las crisis promueven reformas. La evidencia empírica demuestra que las crisis de deuda hacen más probables las reformas, pero que las crisis bancarias por sí solas reducen la presión a favor de reformas fiscales institucionales. Las instituciones políticas también son importantes. Si el sistema electoral promueve el voto individual, es más probable que el país lleve a cabo esas reformas. Esta evidencia puede resultar útil para predecir la probabilidad de reformas en el mundo desarrollado.



Noticias de nuestras redes

www.iadb.org/res/researchnetwork

Las siguientes propuestas fueron seleccionadas para participar en el proyecto de investigación “Agricultura y adaptación al cambio climático: papel del aseguramiento y la difusión de tecnologías en la gestión de riesgos”

Seguro agrícola y cambio climático: el caso de Colombia

- FEDESARROLLO

Aseguramiento y adaptación al riesgo climático: producción de frijol soya y derivados lácteos en Argentina, Paraguay y Uruguay

- Alejandro Galetto
- Guillermo Podesta
- Laura Gastaldi
- Marcos Gallacher

Eficacia de los derivados climáticos como instrumentos de cobertura combinada contra los riesgos del cambio climático: los casos de gestión de la distribución de agua de embalses en Guadalajara (México) y Lambayeque (Perú)

- Leonardo Sánchez Aragón

Agricultura y adaptación al cambio climático: el papel del aseguramiento y la difusión de tecnologías en la gestión de riesgos en Brasil

- Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE).