

AGOSTO
2022

MERCADO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER

Manual de campo para evaluaciones de mercado
colaborativas. América Latina y el Caribe.



© Referencia Bogotá, Colombia, 2022

GRUPO DE TRABAJO



Con el apoyo de:



Con la colaboración de:



CONTENIDOS

INTRODUCCIÓN AL MANUAL DE CAMPO- EVALUACIONES COLABORATIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER	6
<hr/>	
¿Por qué este manual?	7
¿Para qué sirve este manual?	7
¿Para qué NO sirve este manual?	8
¿A quién va dirigido este manual?	8
Iterar, retroalimentar y adaptar	8
¿Cómo usar este manual?	8
EL PROCESO DE LA EVALUACIÓN DE MERCADO	10
<hr/>	
JUSTIFICACIÓN	12
OBJETIVO GENERAL DE LA EVALUACIÓN	12
MARCOS CONCEPTUALES	13
El Derecho a una vivienda adecuada	14
Programación basada en mercado - adaptada al mercado de vivienda en alquiler	14
DIMENSIONES ANALÍTICAS	12
Preguntas guía	12

DETERMINACIÓN DEL ALCANCE DE LA EVALUACIÓN	21
Alcance poblacional	21
Alcance geográfico	24
Alcance temporal	24
Tipo de alojamiento	19
DIMENSIONES ANALÍTICAS CON PREGUNTAS FOCALIZADAS SEGÚN EL ALCANCE DEFINIDO	26
METODOLOGÍA Y PLANIFICACIÓN DE LA EVALUACIÓN	26
Revisión de fuentes secundarias y análisis de brechas	26
Mapeo de actores y de mercado	27
Metodología y planificación	28
RECOLECCIÓN DE DATOS	29
ANÁLISIS, INFORME Y RETROALIMENTACIÓN	29
CONCLUSIONES DEL EJERCICIO	30
<hr/>	
ANEXOS	32
<hr/>	

Este documento forma parte de la iniciativa regional "Evaluaciones y análisis colaborativos del mercado de la vivienda en alquiler en América Latina y el Caribe" - facilitada por un grupo de trabajo regional ad hoc, del cual forman parte: la Federación Internacional de la Cruz Roja (FICR), el Consejo Noruego para Refugiados (NRC), la Organización Internacional para las Migraciones (OIM), el Alto Comisionado de las Naciones Unidas para Refugiados (ACNUR), REACH y el apoyo de CashCap/NORCAP. El grupo contó con la colaboración del Sector de Alojamiento- R4V. Para más detalles del Grupo y su plan de trabajo, puede acceder a los Términos de Referencia en el siguiente [enlace](#).

El manual de campo es el resultado final de un ejercicio colectivo con activa contribución, aporte y apoyo técnico por parte de los siguientes asesores regionales: Javier Parra (NRC), Marta Leboeiro (OIM), Elena Pedrazzani (OIM/NORCAP), Lina Camperos (REACH), Denisse Solis (FICR), Rafael Mattar-Neri (ACNUR) y Jimena Peroni (CashCap/NORCAP). Esta última también lideró la facilitación del grupo conformado para tal fin.

Este manual se nutrió considerablemente de las iteraciones en Colombia ([enlace](#)) y Ecuador. Nuestros agradecimientos para los equipos que activamente participaron de los procesos de iteración: Consejo Noruego de Refugiados (Colombia y Ecuador), ACNUR (Colombia), CashCap (Colombia), AVSI (Ecuador), OIM (Ecuador), CARE (Ecuador), HIAS (Ecuador), Cruz Roja Colombiana y Cruz Roja Ecuatoriana.



Ejercicio con población migrante venezolana, febrero, 2022, Bogotá, Colombia.

Video: "Desarrollando el manual de campo para las evaluaciones colaborativas del mercado de la vivienda en alquiler"- América Latina y el Caribe"

Nota. Para efectos de este documento, "alquiler" y "arriendo" se usan como sinónimos, y debe adaptarse al uso en cada país de la región.

PRÓLOGO

Para las personas que tienen que dejar su hogar atrás, disponer de una opción de cobijo donde reconstruir lo cotidiano se encuentra entre sus necesidades más inmediatas. Disponer de una opción de alojamiento permitirá a las personas afectadas disponer de seguridad, protección, mantener y recuperar su salud, así como asegurar el cimiento para el ejercicio de sus derechos y la reconstrucción de su futuro.

Desde el Sector de Alojamiento de la Plataforma de Coordinación Interagencial para Refugiados y Migrantes de Venezuela (R4V) y socios en la región, venimos conversando y confirmando que esta necesidad está entre las tres primeras manifestadas por las comunidades para las que trabajamos. Y es el alquiler, la opción de alojamiento que busca la mayoría de las personas afectadas. El reto para las comunidades, los gobiernos y también para nosotros como actores humanitarios es responder a la altura de esta respuesta, sin hacer daño, de manera que atendamos a la población en situaciones de mayor vulnerabilidad, cubriendo las brechas que existen de manera conjunta, inclusiva y adaptada al contexto. Gracias al respeto de los derechos de las personas afectadas para el acceso a una vivienda adecuada y la especialización de nuestros equipos para el trabajo conjunto con otros sectores y grupos de trabajo a través de la programación basada en mercados, conseguiremos entender mejor el sistema del mercado del alquiler y orientar nuestra respuesta de manera informada para las personas más afectadas.

Afortunadamente ya existen experiencias muy valiosas en la región sobre los programas de apoyo al alquiler en contextos de emergencias. A nivel global existen manuales y recomendaciones que informan de estos aprendizajes y el paso a paso de la respuesta, pero identificamos un vacío en uno de sus primeros pasos, las evaluaciones del mercado del alquiler. Gracias al impulso de esta iniciativa desde CashCap/NORCAP, el acompañamiento técnico del Grupo de Trabajo y el compromiso demostrado de los actores humanitarios en terreno, tenemos el orgullo de presentarles el Manual de campo para evaluaciones de mercado colaborativas en el contexto de América Latina y el Caribe. Desde el Sector de Alojamiento del R4V aprovechamos para agradecer a todas las personas involucradas en el Manual, y esperamos que éste permita escalar la respuesta de las intervenciones en el mercado del alquiler, más allá de la distribución de transferencias monetarias, que aprovechen los mercados para materializar el ejercicio del derecho a la vivienda adecuada de la población afectada.

Colíderes regionales- Sector Alojamiento- R4V
Javier Parra (NRC), Marta Leboreiro (OIM) y Rafael Mattar-Neri (ACNUR)



INTRODUCCIÓN AL MANUAL DE CAMPO - EVALUACIONES COLABORATIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER



Taller Evaluaciones de Mercado de Vivienda en Alquiler –
11 -13 de mayo, 2022, Quito, Ecuador.

¿Por qué este manual?

En América Latina y el Caribe, muchas personas afectadas por diversas crisis dejan atrás su hogar, y encuentran una solución de vivienda alquilando en la nueva ciudad donde se encuentran. Los gobiernos y los actores humanitarios trabajan para facilitar el acceso a la vivienda en alquiler a las personas que necesitan alojamiento y protección; interactuando con el mercado de alquiler de diversas formas para apoyarles. El mercado de la vivienda es muy diferente de los mercados de productos básicos (artículos esenciales para el hogar, materiales de construcción, etc.). Cada unidad de alojamiento es única debido a su ubicación específica, su tamaño, su distribución, su precio, su acceso a los servicios (por ejemplo, al agua y a la electricidad), sus materiales, su orientación, su propiedad y su acuerdo contractual, entre otras muchas características. Por ello es necesario analizar las políticas gubernamentales, los modelos de tenencia, la demanda y oferta de vivienda en alquiler, entre otros elementos, así como los obstáculos a los que se enfrentan las poblaciones al alquilar. Por lo tanto, comprender este mercado es esencial.

El Sector de Alojamiento y la comunidad de práctica de transferencias monetarias ha identificado dentro de sus prioridades contribuir a fortalecer el análisis del mercado de alquiler para informar la respuesta de asistencia humanitaria. A pesar de los esfuerzos e impulso dado a estas modalidades, las organizaciones humanitarias que implementan programas de asistencia al alquiler en América Latina y el Caribe siguen encontrando muchos obstáculos para una programación eficaz y de calidad¹. La Federación Internacional de la Cruz Roja (FICR), el Consejo Noruego para Refugiados (NRC), la Organización Internacional para las Migraciones (OIM), el Alto Comisionado de las Naciones Unidas para Refugiados (ACNUR) y REACH con el apoyo de CashCap/NORCAP, establecieron un grupo de trabajo ad hoc y de duración limitada para apoyar más y mejores evaluaciones colaborativas de los mercados de vivienda en alquiler en los países de América Latina durante 2021/22. Este documento es el resultado de este trabajo colectivo. Si pertenece a una organización que trabaja en asistencia al alquiler, se espera que le sea de utilidad.

¿Para qué sirve este manual?

El manual de campo para las evaluaciones colaborativas del mercado de la vivienda en alquiler (en adelante, "el manual de campo") tiene como objetivo apoyar a los equipos en terreno a llevar a cabo evaluaciones del mercado de alquileres de viviendas para informar durante el diseño de programas de alquiler en contextos humanitarios en América Latina y el Caribe. En este manual, encontrará herramientas para construir un marco conceptual y analítico común, una metodología y un plan de recolección de datos para comprender:

- Cómo funciona el sistema del mercado de alquiler de viviendas y evaluar su funcionalidad, para diseñar respuestas adecuadas para grupos de población que apoyen y fortalezcan, en lugar de socavar los mercados de alquiler existentes.
- En qué medida el sistema del mercado de alquiler permite o limita el acceso a una vivienda adecuada para los grupos de población de interés de una determinada zona geográfica.

¿Para qué NO sirve este manual?

Este manual no le guiará a través de todos los pasos necesarios para diseñar un programa de asistencia al alquiler estándar como opción de respuesta, al centrarse sólo en la perspectiva del mercado. Le sugerimos que consulte previamente los recursos disponibles sobre la programación de la ayuda al alquiler, así como de evaluaciones de mercado, referenciadas en **Anexo 1**.

¿A quién va dirigido este manual?

Este manual está dirigido a los profesionales del sector humanitario que estén planeando realizar una evaluación colaborativa del mercado de la vivienda en alquiler para informar la programación de su organización y/o del Sector de Alojamiento, Grupo de Transferencias Monetarias y otros.

Iterar, retroalimentar y adaptar

Cuanto más adaptada esté esta herramienta a los contextos de América Latina y el Caribe, mayor será su valor añadido. Este documento busca ser un instrumento flexible que mejore con cada iteración y adaptación a cada contexto, así como continuar sumando el número de herramientas disponibles. Si utiliza cualquiera de los instrumentos o herramientas provistas en el presente manual, le agradeceríamos que comparta su adaptación o aprendizaje a rental.markets.taskforce@gmail.com

¿Cómo usar este manual?

El manual es su principal referencia para poder realizar la evaluación del mercado y aprender de ella. Le sugerimos que siga la estructura, las orientaciones propuestas en cada sección y las herramientas referidas en los **enlaces**. En este documento podrá encontrar:



Herramientas

A lo largo de este documento, se les remitirá a diferentes herramientas diseñadas en línea con el marco analítico para adaptarlas a sus necesidades.



Revisión de fuentes secundarias

La RFS es un proceso continuo. Sugerimos y animamos al equipo a buscar primero información secundaria para entender un tema, para luego analizar brechas de información y finalmente planificar la recopilación de datos primarios.



Diseños colaborativos

El ejercicio está diseñado como ejercicio colaborativo, que se nutre de equipos multi disciplinarios, así como de la participación de organizaciones con mandatos diversos.



Aprendizaje colectivo

El Manual de campo dispone de los aprendizajes colectivos de las iteraciones llevadas a cabo durante el desarrollo de este manual en Colombia y Ecuador, así como la experiencia de los miembros del Grupo de trabajo que han cubierto respuestas humanitarias en toda la región de América Latina y el Caribe.



Definiciones y marcos conceptuales clave

Se indicarán diferentes referencias teóricas existentes que le guiarán a lo largo de toda la evaluación.



Participación de la comunidad

Herramientas para poner a las personas afectadas en el centro, explorar su punto de vista en cuanto a su situación actual de vivienda en alquiler, y si, según ellos, ésta es una solución adecuada.



Material de formación

Dispone de material de apoyo a la formación para reforzar las capacidades del equipo de evaluación para utilizar, adaptar, aprender y poner en práctica el manual de campo.

Podrá encontrar el Manual de Campo y todos los materiales en el siguiente [enlace](#) y QR:



El siguiente esquema y sus respectivas etapas orientará la estructura del proceso de la evaluación de mercado:



JUSTIFICACIÓN

Reúnase con profesionales de múltiples perfiles y sectores, Grupo de transferencias monetarias; y pregúntense colectivamente **¿Por qué centrarse en los mercados de la vivienda en alquiler en esta respuesta?**

Las siguientes preguntas guía pueden ayudar a facilitar este ejercicio:

- **¿A qué tipo de necesidades de vivienda se enfrenta el grupo de población? ¿Cuáles son las principales barreras para acceder a una vivienda adecuada?**

- **¿Qué colectivos/grupos poblacionales tienen más dificultades para acceder a un alojamiento de alquiler?**

- **¿Es el alquiler una opción/práctica habitual del -grupo poblacional- para atender sus necesidades habitacionales en -área geográfica-? ¿Por cuánto tiempo? ¿Qué riesgos enfrentan al alquilar? ¿Cuáles son particulares para este grupo poblacional?**

- **¿Cómo el contexto local (oportunidades de empleo, movimientos de desplazamiento, xenofobia, etc.) está definiendo dónde, cómo, por y hasta cuándo, y a quién alquila la población, así como los riesgos a los que se están enfrentando?**

- **¿La falta de ingresos es una barrera importante para el acceso a la vivienda asequible para un grupo de población en un área geográfica?**

- **¿Cómo define la situación financiera de los inquilinos su acceso a una vivienda asequible a corto, mediano y largo plazo? ¿Durante cuánto tiempo pueden permitirse pagar una vivienda adecuada por sí mismos sin activar mecanismos de supervivencia negativos o correr el riesgo de ser desalojados?**

- **¿Hay alguna organización interesada en explorar intervenciones basadas en el mercado para abordar las necesidades de vivienda?**

“No hay hogar lejos de casa”

Forzados a huir de su casa, refugiados y migrantes venezolanos se enfrentan a riesgos de desalojo y situación de calle al huir de su casa. Enfrentados con encierros y la pérdida de empleos, las personas refugiadas y migrantes no fueron capaces de pagar sus arriendos y enfrentaron amenazas crecientes de desalojo durante 2020. Para más herramientas en relación con la mitigación de riesgos para del desalojo, consulte.

OBJETIVO GENERAL DE LA EVALUACIÓN

En esta etapa, junto con su equipo, se preguntará

¿Para qué hacemos este estudio?

Para informar y diseñar una respuesta apropiada a través de la comprensión de un elemento clave del análisis de respuesta y viabilidad: el MERCADO. **(OBJETIVO)**

La evaluación del mercado pretende comprender:

- Cómo funciona el sistema del mercado de la vivienda en alquiler y evaluar su **funcionalidad**, para diseñar respuestas adecuadas para los grupos de población que apoyen y refuercen, en lugar de socavar, los mercados de alquiler existentes.
- Hasta qué punto el sistema del mercado de alquiler **facilita o limita el acceso a una vivienda adecuada** a los grupos de población de una determinada zona geográfica.

¿Qué queremos saber/responder con esta evaluación?

- ¿Funciona el mercado de alquiler? ¿Es el mercado del alquiler un facilitador o un limitante para un acceso a la vivienda adecuada para "X" población en una zona "Y" durante el período "Z"? **(PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN)**



MARCOS CONCEPTUALES



Es importante, previo a comenzar el ejercicio, familiarizarse con los siguientes marcos y definiciones clave que le guiarán a lo largo de la evaluación del mercado de la vivienda en alquiler.

El Derecho a una vivienda adecuada

Los 7 elementos clave -La seguridad de la tenencia; Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura; Asequibilidad; Habitabilidad; Accesibilidad; Ubicación; Adecuación cultural- del derecho a una vivienda adecuada se definen con base en el “derecho a una vivienda adecuada”², reconocido como parte fundamental del derecho a un nivel de vida adecuado, de acuerdo con la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966³.

Los siete elementos de la vivienda

R4V Plataforma de Coordinación Interagencial para Refugiados y Migrantes de Venezuela

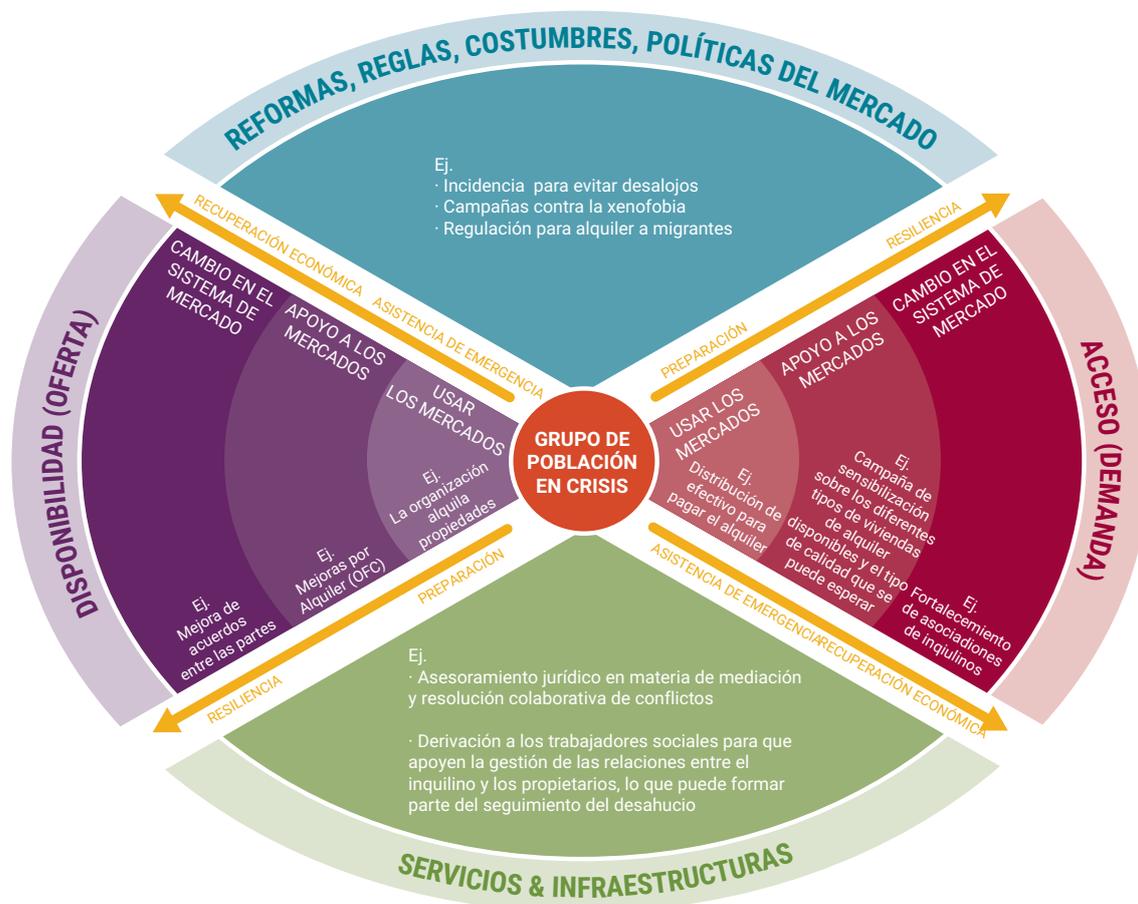


Fuente: ACNUDH y UN-Habitat, 2010.

Programación basada en mercado - adaptada a mercado de vivienda en alquiler

El marco de programación basado en mercados está diseñado para ayudar a los actores humanitarios a entender los enfoques del mercado en contextos frágiles (MIC, 2022)⁴. El presente manual lo adapta y utiliza para comprender el mercado de alquiler, entendiendo que una programación basada en mercados de alquiler, que facilite el acceso a una vivienda adecuada, comprende actividades que ponen a las personas en crisis en el centro, y:

- Utiliza, apoya o cambia el sistema de mercado para favorecer una mayor disponibilidad de vivienda adecuada. **“Por el lado de la oferta”**
- Utiliza, apoya o cambia el sistema de mercado para favorecer un mayor acceso a vivienda adecuada. **“Por el lado de la demanda”**
- Reconoce que el entorno también influye en el funcionamiento del sistema del mercado del alquiler y puede limitar o favorecer el acceso a la vivienda adecuada **“Reforma de las políticas, normas y reglas”**
- Reconoce que los mercados de alquiler requieren de infraestructura y diversos servicios que favorecen o limitan el funcionamiento del mercado de vivienda adecuada. **“Infraestructura y servicios”**



Fuente: Programación basada en Mercados (MIC, 2022)- adaptado al mercado de alquiler por el Grupo de Trabajo – ad hoc.

Acuerdo sobre definiciones clave

Es muy importante que el equipo esté familiarizado con la terminología de ambos marcos conceptuales, y en una sesión de trabajo acuerde las definiciones, así como sus adaptaciones según el contexto. Este ejercicio se deberá reforzar en consulta con la población que participará del ejercicio. Por ejemplo:

TÉRMINO EN INGLÉS	SINÓNIMOS EN CASTELLANO	ACUERDO
 Tenant	Arrendamiento Inquilino Usuario	Inquilino/a
 Owner	Arrendador Propietario Casero	Propietario/a
		Subarrendador
 Room	Cuarto Pieza Habitación	Habitación (para dormir)
		Apartamento
 Contract	Contrato Acuerdo	Contrato
 Rent	Alquiler Arriendo	Arriendo
 Bathroom	Sanitario Baño Letrina	Baño (incluye sanitarios, zona de baño, etc.)

Fuente: Taller Bogotá, 25 de enero, 2022

Para la sesión de trabajo, en la parte relativa a las transferencias monetarias, puede apoyarse en el uso del Glosario de Terminología para los Programas de Transferencias Monetarias - CaLP ([enlace](#))

DIMENSIONES ANALÍTICAS

1 

Mapeo de actores
y del mercado de
alquiler

2 

Normas y
costumbres en el
mercado

3 

Seguridad de la
tenencia

4 

Tipo de vivienda y
estándares

5 

Oferta, demanda
y fluctuación de
precios

6 

Asequibilidad

7 

Poíticas y entorno
regulatorio

8 

Servicios e
infraestructura

9 

Riesgos

Partiendo de la idea central de que ambos marcos conceptuales son clave para comprender el mercado de alquiler; el presente manual propone **9 dimensiones analíticas a explorar**.

A lo largo de todo el manual, se proponen **preguntas guía**. La premisa es que respondiendo a las preguntas guía, se puede responder a la **pregunta de investigación**.

PREGUNTAS GUÍA

1  ¿Quiénes son los principales **actores** en el mercado de alquiler de vivienda, cómo se relacionan entre sí y en qué medida influyen en el sistema de mercado?

2  ¿Cuáles son las **prácticas** del mercado de la vivienda en alquiler (incluidas las normas sociales, las discriminaciones, las formas de encontrar vivienda a alquilar, etc.) del sistema formal e informal del mercado de alquiler? y ¿En qué medida influyen en el sistema del mercado de alquiler?

3  ¿Cuáles son los **modelos de tenencia** existentes en el mercado de alquiler de viviendas y en qué medida influyen en el sistema de mercado de alquiler? ¿Están equilibrados los derechos y responsabilidades de las partes dentro de los diferentes acuerdos? ¿Existen riesgos asociados a la seguridad de la tenencia en las viviendas en alquiler?

4  ¿Cuáles son las principales **tipologías de vivienda y habitación** disponibles? ¿Cumplen las viviendas ofertadas en alquiler con las condiciones mínimas de habitabilidad?

5  ¿Ha cambiado el **stock de viviendas** en el tiempo? ¿Cuál es el **costo** y cómo cambia este costo en el tiempo? ¿Observa algún cambio desde el lado de la **demanda**? ¿Cuáles son los principales impulsores de estos cambios? ¿Cuál es la capacidad del mercado para absorber un aumento de la demanda?



6 

¿Cuáles son las **barreras financieras** para que las poblaciones afectadas accedan a una vivienda adecuada a corto, mediano y largo plazo? ¿Durante cuánto tiempo puede permitirse pagar una vivienda adecuada por sí mismo sin volver a los mecanismos de adaptación negativos o correr el riesgo de ser desalojado? ¿Cómo el contexto/situación local está definiendo dónde, cómo, (por y hasta) cuándo y a quién alquila la población?

7 

¿Cuáles son los programas liderados por el gobierno a los que la población de interés puede acceder en relación con el apoyo a la vivienda en alquiler? ¿Cuáles son las **políticas de vivienda del gobierno**, los estándares de construcción, los reglamentos y el catastro (propiedad de la tierra), y cómo el entorno regulatorio permite o limita el acceso a una vivienda adecuada?

8 

¿Cuáles son las **infraestructuras y servicios existentes** en el mercado de alquiler de vivienda y cómo posibilitan o limitan el acceso a una vivienda adecuada a la población afectada?

9 

¿Cuáles son los **riesgos** a los que se enfrentan las poblaciones más vulnerables para acceder a una vivienda adecuada a través del alquiler y cuáles son las actividades/medidas que podemos poner en marcha para mitigarlos?



Cada dimensión analítica puede desencadenar múltiples preguntas para comprenderse en su totalidad. Refiérase a Herramienta:

PREGUNTAS ORIENTADORAS - HERRAMIENTA #1

NOTA: Es muy importante que abarque las 9 dimensiones de forma integral y que en todo momento se reflexione sobre cada una de ellas:

¿Cuál es la información clave sobre el contexto y los antecedentes bajo los que se va a realizar la evaluación?

¿De qué información se dispone actualmente sobre los mercados de la vivienda en alquiler en este contexto y en relación con esta dimensión? ¿Qué queda por saber?

¿Cuál es la necesidad de explorar esta dimensión? ¿A quién y cómo ayudará a las comunidades, personas afectadas por la crisis y/o población de acogida?⁵



DETERMINACIÓN DEL ALCANCE DE LA EVALUACIÓN

El equipo de evaluación deberá definir el para **quién, dónde, cuándo y qué tipo de mercado de alquiler va a evaluar**. Para definir el alcance de la evaluación, se identifican 4 ámbitos para tener en cuenta:



POBLACIONAL

(definición de la población de interés, inquilinos),



GEOGRÁFICO

(área de interés para la evaluación, puede ser un límite administrativo o social),



TEMPORALIDAD

(periodo de ejecución y validez de la evaluación) y,



TIPO DE ALOJAMIENTO

(identificación del alojamiento con mayor demanda y/o preferido/accesible por y para la población meta),

Asimismo, el análisis del alcance permite identificar las brechas de información, aquello que hace falta conocer del mercado, y confirmar o redefinir el alcance. Se sugiere documentar todo el proceso de toma de decisiones.

Segmentación del mercado de alquiler - Submercados



Un mercado de viviendas de alquiler comprenderá una variedad de submercados, que están interconectados, pero tienen diferentes actores y dinámicas. Por ejemplo, los submercados pueden incluir diferentes barrios, una vivienda de diferentes calidades, diferentes dimensiones, y/o una vivienda para diferentes niveles de ingresos.

La segmentación de los mercados es una etapa importante porque llevará al equipo a tomar diferentes rutas para llevar a cabo la evaluación del mercado - Refiérase a **HERRAMIENTA#2. Definición de alcance**.



ALCANCE POBLACIONAL



Basándose en las evaluaciones de necesidades de alojamiento y vulnerabilidad socioeconómica, resume la información clave sobre cómo el alquiler es fundamental para que la población afectada satisfaga sus necesidades de vivienda y cómo la falta de ingresos es una barrera importante para acceder a una vivienda asequible (refiérase a las preguntas guías en la etapa de “JUSTIFICACIÓN”).

Cuantos más datos desglosados (cuantitativos y cualitativos) tenga, mejor podrá perfilar a los (potenciales) inquilinos, para entender sus características, situación, preferencias, barreras, riesgos y posibilidades a la hora de alquilar. Puede complementar con el mapeo de actores.

¿Qué hay que tener en cuenta?

MIRAR A TRAVÉS DE UN LENTE DE INTERSECCIONALIDAD

Kimberlé Williams Crenshaw (1989) acuñó el término Interseccionalidad como el “fenómeno por el cual cada individuo sufre opresión u ostenta privilegio en base a su pertenencia a múltiples categorías sociales”. Se pueden analizar varios criterios como la edad, género, discapacidad, la etnicidad, entre otros; así como la manera en que tales intersecciones pueden conducir a riesgos de protección más complejos (Enfoque edad, género y diversidad -EGD).

E LA EDAD puede influir en la experiencia que una persona tiene sobre su situación de vivienda. Las necesidades son diferentes, los riesgos pueden variar y las preferencias y prioridades pueden cambiar. .

Ejemplo: Las personas mayores pueden tener dificultades para vivir en edificios altos, los niños pequeños pueden necesitar espacio para jugar.

G EL GÉNERO también es un factor importante para evaluar cuando se analizan las necesidades de vivienda.

Ejemplo: la experiencia de un hombre, una mujer o una persona miembro de la COMUNIDAD LGBTQI+ puede ser muy diferente al percibir las condiciones de privacidad y seguridad en su vivienda

D DISCAPACIDAD. La discapacidad - física, psicosocial, intelectual, visual, auditiva y múltiple, debe tenerse en cuenta a la hora de evaluar el mercado.

Ejemplo: ¿Existen barreras para que las personas con discapacidad utilicen algunas habitaciones o accedan a las zonas comunes? ¿Cómo está afectando esto a su capacidad para participar en las decisiones con el resto de la familia?

E ETNICIDAD. Los indígenas a menudo experimentan inseguridad en la tenencia de sus tierras tradicionales, y las alternativas de vivienda ofrecidas por las autoridades son a menudo culturalmente inapropiadas (ACNUDH).

Ejemplo: ¿Los espacios de la vivienda responden a las necesidades cotidianas de la familia, como por ejemplo la cocina? ¿Los materiales y técnicas de construcción representan la identidad del hogar que lo habita?

¿Quién toma las decisiones?

Es importante hacer un seguimiento de quién toma las decisiones en el hogar y cuáles son los factores que las personas priorizan sobre su situación de vivienda. Para ello, es importante definir los roles dentro del hogar y ver cómo afectan a la situación de la vivienda.

Algunos roles frecuentes son:

- Jefe/a de familia (también proveedor/a)
- Miembros del hogar financieramente independientes
- Cuidador/a de niños ancianos, enfermos o personas con discapacidad.
- Miembros dependientes del hogar (financieramente dependientes)

NOTA: las personas pueden tener más de un rol dentro del hogar.

Qué buscar (algunas ideas):

- ¿Quién/Cómo se eligió la vivienda?
- ¿Las necesidades de quién fueron priorizadas? (es decir: ¿la casa está cerca del trabajo? ¿escuelas?)
- ¿Es seguro para todos?
- ¿Quién contribuye a pagar la vivienda? ¿Cómo afecta esto las decisiones sobre cómo usar los espacios?

Otros filtros importantes

Tamaño y composición del hogar: la experiencia de vivienda puede ser diferente dado el número de personas que componen el hogar. Podría ser interesante observar a los inquilinos (potenciales) y su experiencia en función de cuántos de ellos son, así como el número de dependientes, o adultos con capacidad de generar ingresos, por ejemplo.

Dinámica del hogar (s): En algunos casos, diferentes hogares pueden decidir vivir en la misma vivienda en función de las necesidades, preferencias y adecuación cultural; o podrían estar experimentando un conflicto basado en la necesidad de compartir un espacio. Las experiencias y necesidades pueden variar, por lo que podría ser bueno observar qué diferencias existen en función de quién está compartiendo un espacio.

También hay que destacar las vulnerabilidades desde una situación de múltiple afectación, por ejemplo: Población refugiada que llega a un país en conflicto donde los propietarios fueron víctimas del conflicto y también pueden ser "población de interés" y sumado a su condición de adulto mayor, estar expuesto a posibles ejercicios de poder o abuso en sentido inverso al juicio inicial desde las organizaciones humanitarias.



REFLEXIONE: ¿Qué mecanismo ha puesto en marcha para escuchar y contar con las opiniones y perspectivas de los (potenciales) inquilinos durante la evaluación?

Los mecanismos pueden ser establecidos por las autoridades locales, pueden ser establecidos formal o informalmente por las Organizaciones de la Sociedad Civil u Organizaciones No Gubernamentales o incluso pueden ser espontáneos de acuerdo con cómo lo establezca la propia comunidad.

Evaluar esto podría dar información sobre quienes están actualmente incluidos en los espacios de retroalimentación (y como consecuencia en la toma de decisiones) y quienes podrían tener barreras en el acceso a dichas plataformas. Piense especialmente en el filtro EGD y observe las barreras existentes para la participación que podrían afectar la experiencia que las personas tienen en relación con su capacidad para alquilar viviendas.

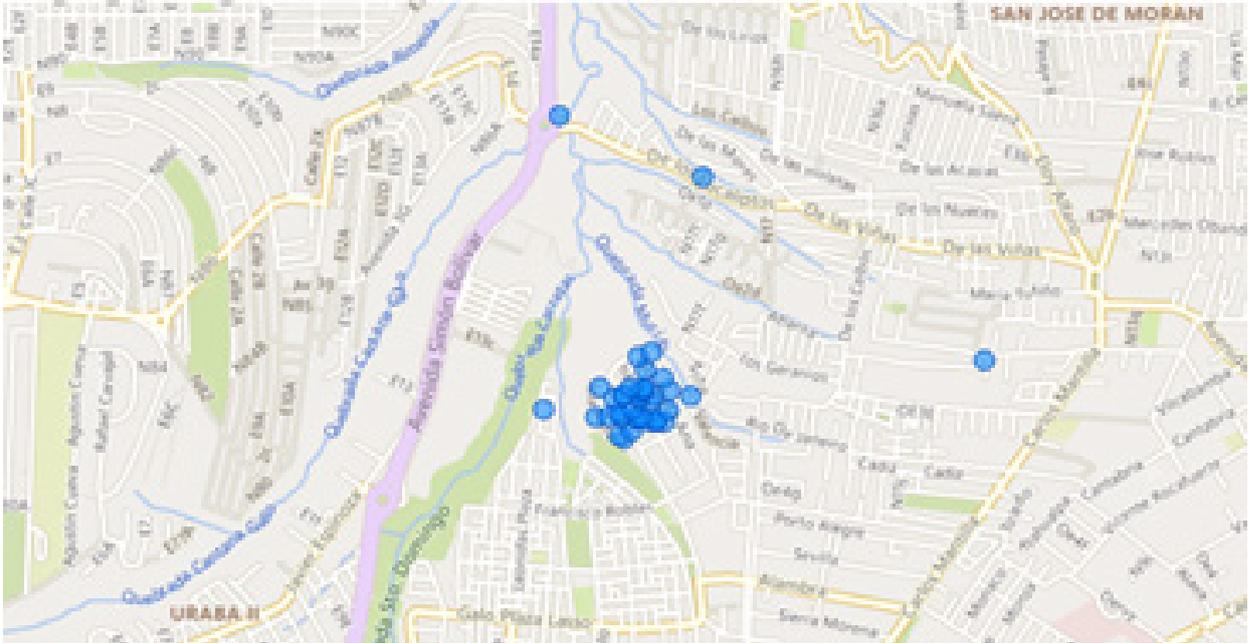
RECUERDE: Si desea tener una perspectiva amplia y enfoque en las poblaciones afectadas en general, es importante recopilar algunos datos demográficos sobre ellos. De esta manera podrá comparar las distintas experiencias de grupos diferentes y definir, por ejemplo, los diferentes riesgos, prioridades, preferencias de los diferentes grupos. Puede descubrir necesidades diversas en términos de accesibilidad, por ejemplo, o que los riesgos son diferentes según el grupo en el que esté pensando. Esto podría tener un impacto en su programa en términos de objetivo, criterios de elegibilidad, establecimiento de objetivos realistas y lograr garantizar que la respuesta sea relevante y se base en la evidencia.



Ejercicio con población migrante venezolana, febrero, 2022, Bogotá, Colombia.



ALCANCE GEOGRÁFICO



Zona norte de la ciudad de Quito en el sector Calderón, Etapa E-Bajo, Cruz Roja Ecuatoriana, 2022

Identifique la lista de unidades clasificadas administrativamente (por ejemplo distritos o barrios) según la percepción social (por ejemplo, “el barrio más allá de la cancha es más inseguro”, “las 3 cuadras cerca del puente son las más baratas”), que estarán dentro del alcance general de la población identificada. El alcance geográfico de la evaluación de mercado se definirá para informar las zonas geográficas que priorizará para su evaluación del mercado de alquiler.



ALCANCE TEMPORAL

Defina el periodo de tiempo en el que se enmarcará la evaluación de mercado. Siendo el periodo de evaluación el HOY; “hace 12 meses” o “antes de la crisis” el PASADO; y “cuando empiece el programa”, “en los siguientes 6 meses” el FUTURO.

Evento crítico/estacionalidad. A la hora de determinar el alcance, es importante comprender si el mercado se verá influido por la estacionalidad o por un acontecimiento o situación crítica existente. Es importante entender los resultados de la evaluación en un

período de tiempo, así como para comprender hasta qué punto los datos recolectados hoy, serán fiables más adelante o requerirían de un actualización o monitoreo.

Por ejemplo, la crisis de COVID-19 fue extremadamente influyente para el mercado de alquiler en general; una situación de desplazamiento que puede conducir a un aumento puntual de la demanda, mientras que la oferta no puede ajustarse inmediatamente; o cualquier impulsor del retorno de la población puede estar influenciado por la época del año en que se produce. Se sugiere construir un calendario con el equipo e incluir referencias temporales concretas.



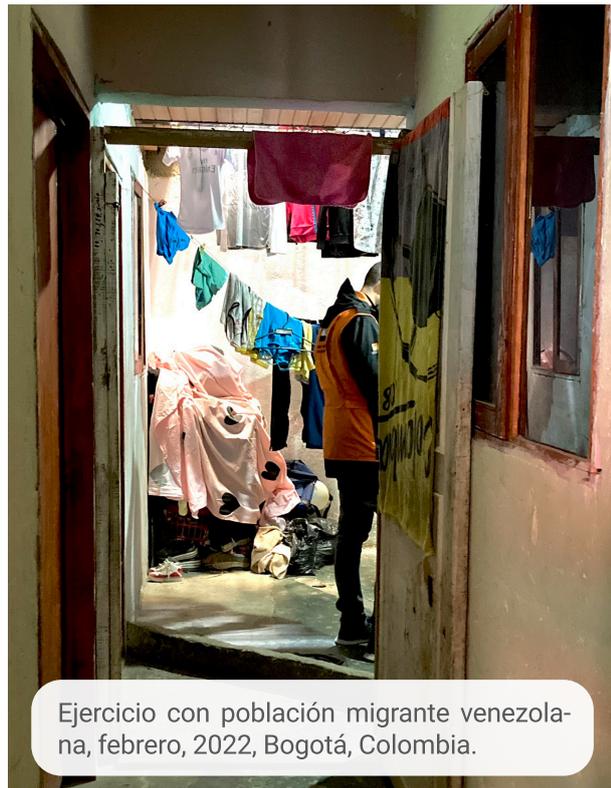
TIPO DE ALOJAMIENTO

A la hora de determinar el alcance, es importante comprender:

¿Cuál es el tipo de vivienda en alquiler predominante en la zona de interés?

¿Qué tipos de alojamiento/vivienda alquila la mayoría de la -población de interés- en la zona de interés?

¿Cuáles serían las principales características que la población busca en un alojamiento para alquilar?



Ejercicio con población migrante venezolana, febrero, 2022, Bogotá, Colombia.

NOTA: Características. Ubicación, precio, tamaño (m²), número de habitaciones, número de baños, cocina, acceso al agua, acceso a la red eléctrica pública, acceso a internet, acceso a la red pública de gas/calefacción, acceso a los servicios de gestión de residuos, ascensor/escaleras, mobiliario, tipo de construcción o materiales, precio, costo de los servicios, otros (especificar).

En base a esta información rápida, identificar un máximo de 3 a 5 tipos de vivienda para explorar. Esto le permitirá, analizar rápidamente si algunos tipos de vivienda conforman un submercado diferente; por ejemplo: alojamientos que se paga diariamente (paga diarios), o viviendas adecuadas a personas con movilidad limitada, o viviendas adecuadas que no superen el pago mensual de un monto definido como asequible previamente.



Refiérase a la herramienta: **DEFINICIÓN DE ALCANCE - HERRAMIENTA #2.** En ella podrá encontrar una matriz de decisión diseñado como un instrumento gráfico que apoya a grupo de personas a tomar decisiones ante diferentes alternativas posibles y colectivamente definir el alcance de la evaluación.

DIMENSIONES ANALÍTICAS CON PREGUNTAS FOCALIZADAS SEGÚN EL ALCANCE DEFINIDO

En esta etapa es donde consolidaremos las preguntas guías para saber por qué, dónde, cuándo, con quién y para qué tipo de alojamiento vamos a hacer esta evaluación de mercado. En específico, focalice las **"PREGUNTAS GUÍA"**, según el alcance definido. Por ejemplo: ¿Ha cambiado la demanda de habitaciones por parte de mujeres migrantes venezolanas con estatus migratorio irregular en los últimos 6 meses en la municipalidad? ¿Se han enfrentado a situaciones de desalojo? ¿Existen relaciones violentas o conflictos entre las partes? ¿Cumplen las viviendas ofertadas en alquiler en la Zona "Y" con las condiciones mínimas de habitabilidad?

METODOLOGÍA Y PLANIFICACIÓN DE LA EVALUACIÓN

Las siguientes herramientas están disponibles previo al **arranque de la evaluación**



**PREGUNTAS
ORIENTADORAS
- GUÍA PARA LA
REVISIÓN DE
INFORMACIÓN
SECUNDARIA**



**DEFINICIÓN DE
ALCANCE**



**HOJA DE CONSEJOS
PRÁCTICOS PARA
LA METODOLOGÍA**



**MAPEO DE
MERCADO**

Revisión de fuentes secundarias y análisis de brechas



En el manual encontrará plantillas con preguntas orientadoras para cada dimensión analítica que le guiarán a través de la revisión de información secundaria. Refiérase a Herramienta: **PREGUNTAS ORIENTADORAS - HERRAMIENTA #1**

AVISO: Muchas preguntas pueden abordarse en más de una dimensión. Aunque esto pueda ocurrir, es bueno que los equipos trabajen juntos y empiecen a entender las interrelaciones del mercado. Puede asignar "puntos focales" para iniciar el estudio de cada pregunta guía, pero al final, todas las dimensiones analíticas deben abordarse conjuntamente, centrándose en el grupo de población de interés y el área geográfica definidos.

DETERMINAR LAS NECESIDADES DE INFORMACIÓN



El resultado de esta fase debe ser un conjunto claro, conciso y alcanzable de objetivos de investigación, basado en la justificación y las necesidades de información identificadas. Fuente: REACH, 2021

El análisis de brechas: Es el ejercicio conjunto de analizar cuál es la información que tenemos según la revisión de datos secundarios; cuál es la información que requiere ser recolectada a través de datos primarios, ya sea para complementar la información, verificar técnicamente (ej. Condiciones de habitabilidad), o recoger las perspectivas de la población, así como sus opiniones para encontrar soluciones en forma participativa.

Mapeo de actores y de mercado

Haga una lista de las partes interesadas, descríbalas (es decir, perfil, interrelaciones e influencia/poder); haga un mapa de ellas y decida: ¿qué información queremos obtener de este actor y cómo debemos preguntarle? ¿Debemos involucrar a otras partes interesadas en la evaluación?

¿Qué posición tienen dentro del sistema de mercado? ¿Cómo se interrelacionan entre ellos? ¿Qué cantidad de actores hay? ¿Cuánto se paga por el alquiler de este tipo de vivienda? ¿Qué infraestructura y servicios apoyan esta cadena? ¿Qué factores externos impactan en la cadena (políticas y marco regulatorio)? ¿Qué limitaciones, bloqueos, interrupciones se observan después de la crisis?

Esta herramienta guía brevemente el proceso de elaboración de un mapa del sistema de mercado de alquiler. Encontrará los actores "genéricos", por lo que deberá adaptar y localizar su mapa a su realidad. Asegúrese de mantener actualizado con revisiones periódicas (es un sistema vivo, en movimiento). Tener una versión en línea puede ser una buena opción⁶.



Refiérase a Herramienta: **MAPEO DE MERCADO - HERRAMIENTA #4**

Metodología y planificación

Para diseñar la metodología, tenga en cuenta que este manual ha diseñado su plan de análisis de datos y herramientas basado en las 9 dimensiones analíticas propuestas. La metodología deberá ser ajustada al contexto, y al análisis de brecha de información y el mapeo de mercado (el total de número de actores, perfil y diversidad influye en el diseño, por ejemplo); así como los recursos disponibles para llevar a cabo la evaluación.

Puede encontrar algunos consejos prácticos para definir la metodología de la evaluación- refiérase **HERRAMIENTA #3: HOJA DE CONSEJOS PARA METODOLOGÍA**.

La profundidad y el alcance del análisis deben adaptarse al contexto específico, incluir la segmentación del mercado y pueden requerir técnicas innovadoras de recogida de datos. Algunos elementos clave de cualquier planificación: revisión de información secundaria y análisis de brechas; definir la metodología de recolección de datos primarios; metodología cuantitativa; metodología cualitativa; unidad de medida; diseño muestral; periodo de evaluación; limitaciones, supuestos, justificación; consideraciones específicas (por ejemplo, COVID- 19); composición del equipo; recursos necesarios, logística, diseño y adaptación de herramientas y cuestionarios (véase siguiente punto).

RECOLECCIÓN DE DATOS

Todas las herramientas disponibles son complementarias, tanto desde el punto de vista metodológico como de los actores a involucrar. Si identifica actores que no están contemplados en este manual, puede desarrollar herramientas guiándose por las preguntas orientadoras (por ejemplo, para un actor clave que provee acceso a agua potable o servicios financieros en un barrio). Como puede verse en **HOJA DE CONSEJOS PARA METODOLOGÍA**, el equipo tendrá que tomar decisiones en terreno, que influirán tanto en el diseño muestral, así como informarán la etapa de definición de alcance (ejercicio continuo), que nos dirá si debemos visitar más u otras zonas.

Las siguientes herramientas están disponibles para la **recolección de datos**:



HERRAMIENTA DE PUNTAJE- ENTREVISTA EN EL HOGAR (PASO 1)



ÁRBOL DE PROBLEMAS - SESIÓN CON UNO O MÁS HOGARES



“YO, MI VIVIENDA Y MI VECINDARIO” – SESIÓN EN EL HOGAR



GRUPO FOCAL DE INQUILINOS/AS – SESIÓN CON INQUILINOS/AS



ENTREVISTA INDIVIDUAL A INQUILINOS/AS- LLAMADA INDIVIDUAL



ENTREVISTA INDIVIDUAL A PROPIETARIOS/AS – REUNIÓN O LLAMADA (*)



ENTREVISTA INDIVIDUAL A ENTIDAD GUBERNAMENTAL – REUNIÓN O LLAMADA



GRUPOS FOCALES CON LÍDERES/AS COMUNITARIOS – SESIÓN

(*) Adaptación para entrevista a agentes inmobiliarios

ANÁLISIS, INFORMES Y COMENTARIOS

Como está ilustrado en el formato de informe, puede analizarse los datos por herramienta, pero las conclusiones deben ser presentadas basadas en las 9 dimensiones analíticas para responder a la pregunta investigación final. Esto permitirá que las recomendaciones del equipo de evaluación de mercado sean holísticas e integradoras, y respondan a las complejidades de las situaciones de vivienda en alquiler de la población identificada.

Las siguientes herramientas están disponibles para el **análisis de datos**



**HERRAMIENTA DE
PUNTAJE - ANÁLISIS
SEGÚN PUNTAJE DE
ACCESO A VIVIENDA
ADECUADA (PASO 2)**

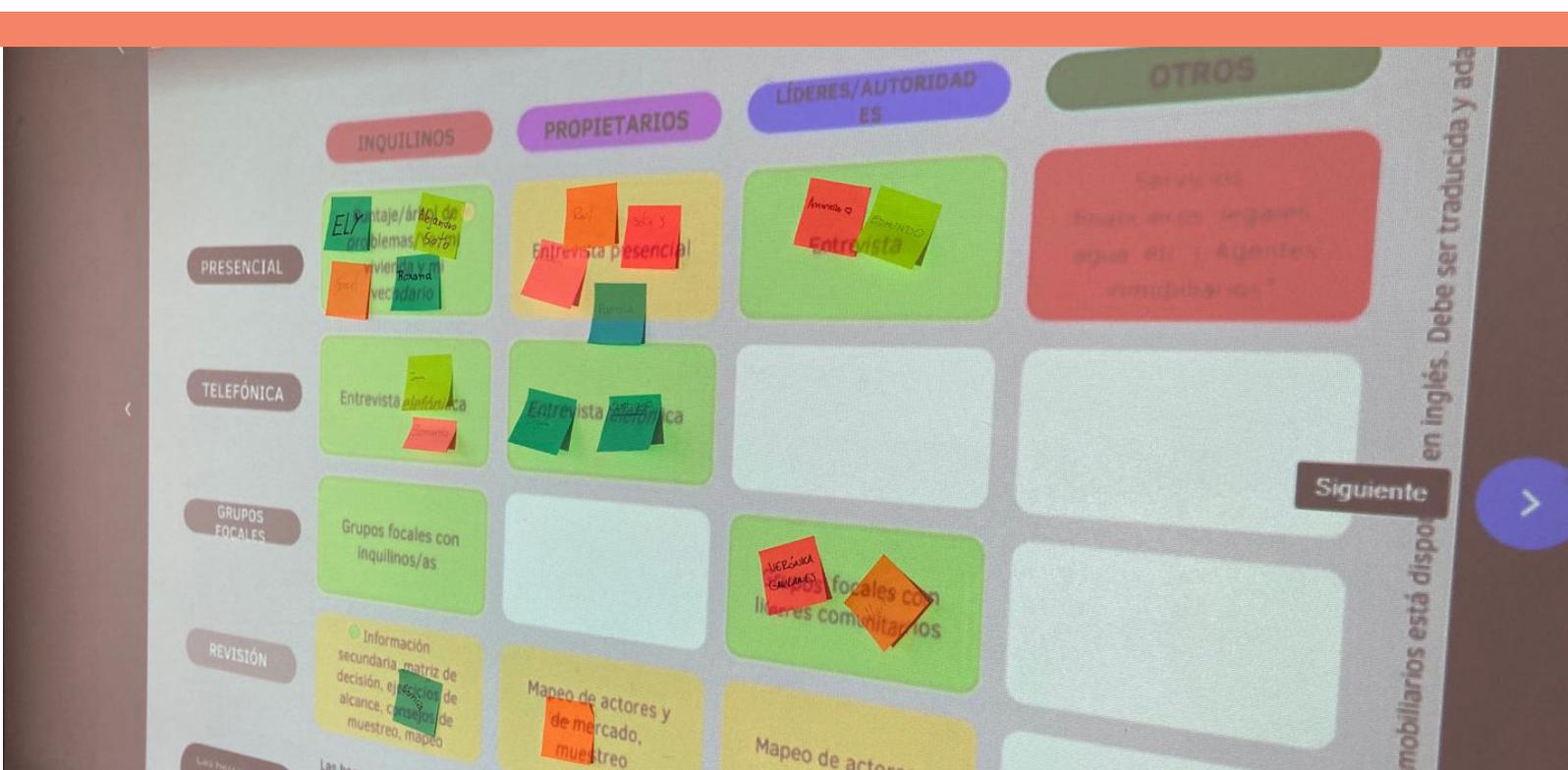


**FORMATO DE
INFORME RÁPIDO**



Ejercicio con población migrante venezolana, febrero, 2022, Bogotá, Colombia.

CONCLUSIONES DEL EJERCICIO



Se espera que el manual de campo le sea de utilidad. Fue construido gracias a personas que trabajan con una cobertura regional de América Latina y el Caribe, con un especial aporte a partir de las iteraciones desarrolladas en Colombia y Ecuador. Se han codesarrollado las herramientas en campo con equipos de terreno. Se ha capacitado a más de 40 profesionales. Se ha diseñado el manual pensando en equipos multidisciplinarios que ejecuten evaluaciones de mercado en un periodo de emergencia (por ejemplo, que tomen 5 a 10 días), o para periodos de crisis prolongadas, en donde según el tamaño de la zona geográfica pueda llevar un periodo más largo o requerir de varias iteraciones. Está pensado como ejercicio colaborativo, para poder seguir apuntando a informar respuestas integradas, sostenibles y que apoyen y refuercen, en lugar de socavar, los mercados de alquiler existentes. Utilizando una programación basada en mercados y el derecho al acceso a la vivienda adecuada como punto de partida de análisis, los programas de asistencia al alquiler en América Latina y el Caribe podrían ser una solución de alojamiento transitoria y a largo plazo para contribuir hacia la autosuficiencia de la población más vulnerable de la región.

ANEXOS

Anexo 1. Referencias clave.



Intervenciones basadas en Mercado de Alquiler- inglés, Informe de buenas prácticas y hoja de consejos | Sector de Alojamiento con el apoyo de CashCap⁷ y Webinars del Sector de Alojamiento y el GTM Regional.



Introducción al programa de ayuda al alquiler- Formación en línea - Inglés | FICR



Consejos para la programación de asistencia para el Alquiler - Español | FICR



Derecho a una Vivienda adecuada- español | UN Habitat - OAC-NUDH



Introducción a análisis de mercado- inglés | CaLP y IRC



Guía y caja de herramientas para la evaluación de mercados multisectorial - español | ACNUR y NRC



MISMA- Norma mínima para el análisis de Mercado-español | Estándares Humanitarios y CaLP

Anexo 2.
Acceso a [enlace](#) /
QR con
herramientas.



NOTAS

- 1 Para más detalle, referirse a TDR ([enlace](#))
- 2 ACNUDH, Folleto Informativo No. 21 (Rev. 1): El derecho humano a una vivienda adecuada ([enlace](#))
- 3 Vivienda y ODS en México, Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, ONU-Hábitat, 2018. VIVIENDA_Y_ODS.pdf (publicacionesonuhabitat.org)
- 4 La comunidad de práctica de “Mercados en crisis” (MiC, por sus siglas en inglés) lo desarrolló en 2015 y lo actualizó en 2017 y 2022 ([enlace](#)). También se adapta basado en Intervenciones basadas en Mercado de Alquiler-inglés, Informe de buenas prácticas y hoja de consejos | Sector de Alojamiento con el apoyo de CashCap, 2020.
- 5 Las 3 reflexiones han sido adaptadas de la Guía para las discusiones de grupos focal e informantes clave, Presentación, GIMAC, 2021”
- 6 Market System Mapping Tool | EMMA Toolkit ([enlace](#))
- 7 Estas hojas de consejos fueron escritas por Julia Lewis- de CashCap y han sido revisadas y editadas por el Comité Directivo de Orientación sobre el Mercado de Alquiler con el apoyo especial de NRC y CRS.



Ejercicio con población migrante venezolana, febrero, 2022, Bogotá, Colombia.

GRUPO DE TRABAJO



NORWEGIAN
CAPACITY

CASHCAP



REACH Informing
more effective
humanitarian action



CONSEJO NORUEGO
PARA REFUGIADOS



Plataforma de Coordinación
Interagencial para Refugiados
y Migrantes de Venezuela



Taller Evaluaciones de Mercado de Vivienda en Alquiler – 11 -13 de mayo, 2022, Quito, Ecuador.