

Diversidad de políticas de vivienda para ciudades más sostenibles y equitativas

Paavo Monkkonen, UCLA

Email: paavo.monkkonen@ucla.edu



Ep 16: Japanese Housing Policy with Jiro Yoshida

UCLA Housing Voice

Social Sciences

[Listen on Apple Podcasts ↗](#)



For this episode, we take a trip to Tokyo to learn from the successes and shortcomings of Japanese housing policy. Known for high rates of production — Tokyo builds five times more housing than California, per capita — and relatively affordable housing, Japan also struggles with poor maintenance and rapid degradation of its buildings. Professor Jiro Yoshida of Pennsylvania State University and the University of Tokyo joins us to talk about the unique demographic, economic, and geographic conditions that led to Japan's current housing context, and the underrecognized influence of depreciation and tax policy in the choices we make about where and how to live.



Ep 19: Community Finance and Slum Upgrading in Bangkok with Hayden Shelby

UCLA Housing Voice

Social Sciences

[Listen on Apple Podcasts ↗](#)



The international tour continues! This week we interviewed Hayden Shelby, Assistant Professor at the University of Cincinnati, about her research into the Baan Mankong ("Secure Housing") program in Bangkok, Thailand. Built on the principles of community organizing, finance, and ownership, Baan Mankong has been celebrated as a global model of participatory slum/settlement upgrading for developing countries. But for all its successes, the program is not without its drawbacks, raising difficult questions about the balance between empowerment of poor residents on one hand, and the chipping of

Estructura

1. Los desafíos de una política de vivienda sostenible
2. Las crisis de vivienda en California y las políticas recientes
3. Políticas de vivienda con elementos de éxito: Asia y Europa
4. Elementos de un sistema sostenible

I. Los desafíos de una política de vivienda sostenible

1. La vivienda representa un gasto grande
 - Requiere subsidios para fines de equidad, pero hay que maximizar la inversión privada
2. La vivienda es un bien de consumo y un bien activo (inversión)
3. Existe una dicotomía falsa entre subsidios a la demanda y a la oferta
4. La vivienda es un flujo, no solo un *stock* (pensemos en un déficit anual)
5. La importancia de facilitar la producción de vivienda donde hay mas demanda. Esto genera desafíos políticos (NIMBYism) y prácticos (infraestructura y reconversión)

I. Los desafíos de una política de vivienda sostenible

1. Enfrentando al costo alto de la vivienda – **Alemania / Francia**
2. Enfocando en la vivienda como consumo no inversión – **Japón**
3. Armonizando los subsidios a la demanda y a la oferta - **Francia**
4. Políticas para la vivienda como flujo – **Suecia / California**
Financiar subsidios a través de impuestos a la propiedad - **California**
5. Estimulando a la producción de vivienda– **Japón / Francia / Alemania**
Programas para rehabilitación de barrios – **Tailandia / India**



Rose Av
300 E



II. Las crisis en California y el inicio de un cambio

1920s – 1960s: Crecimiento expansivo de vivienda unifamiliar

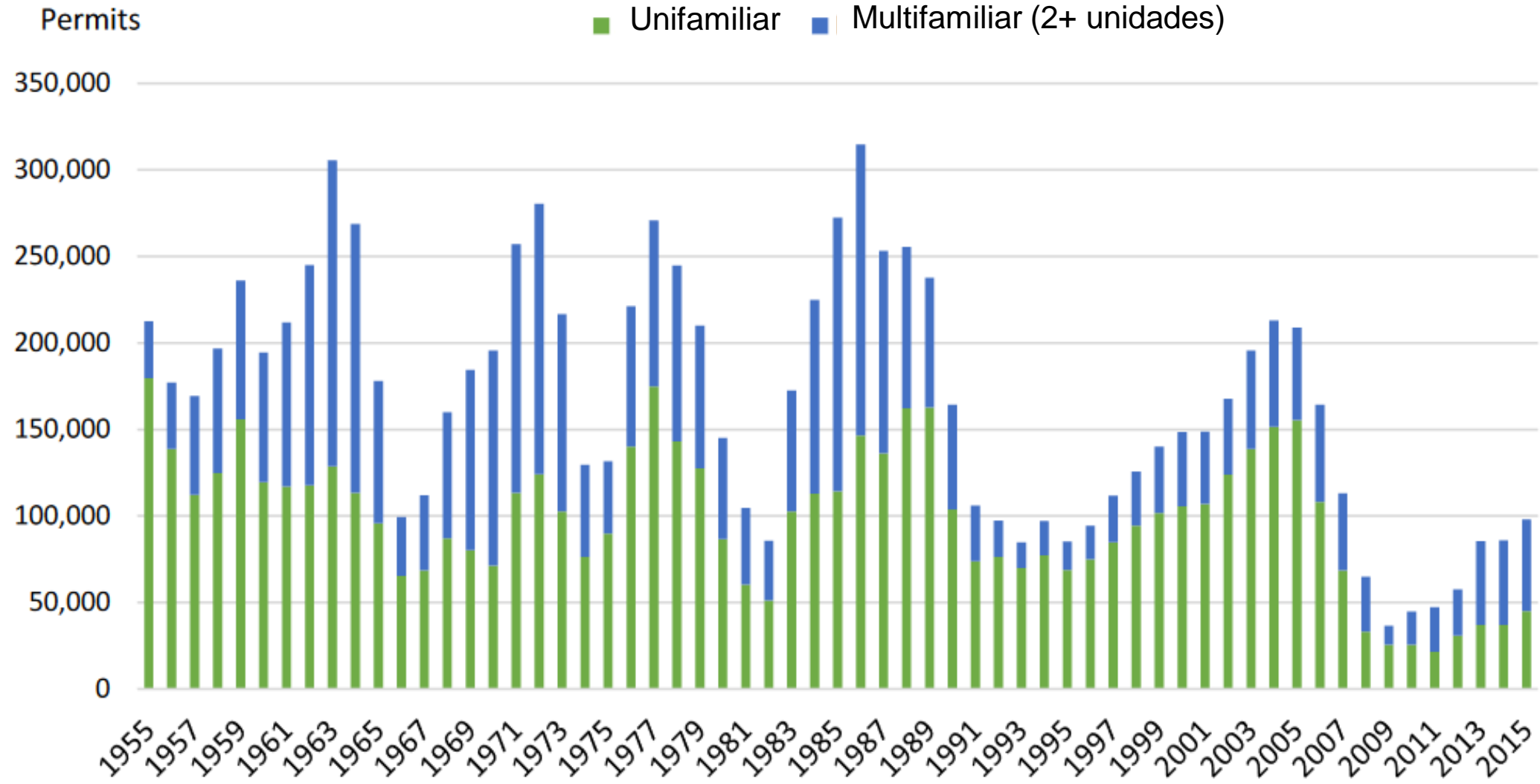
1960s – 1990s: Unas décadas de “infill development”

1990s – 2010s: Detienen la densificación, “las ciudades están llenas”, la crisis de homelessness intensifica

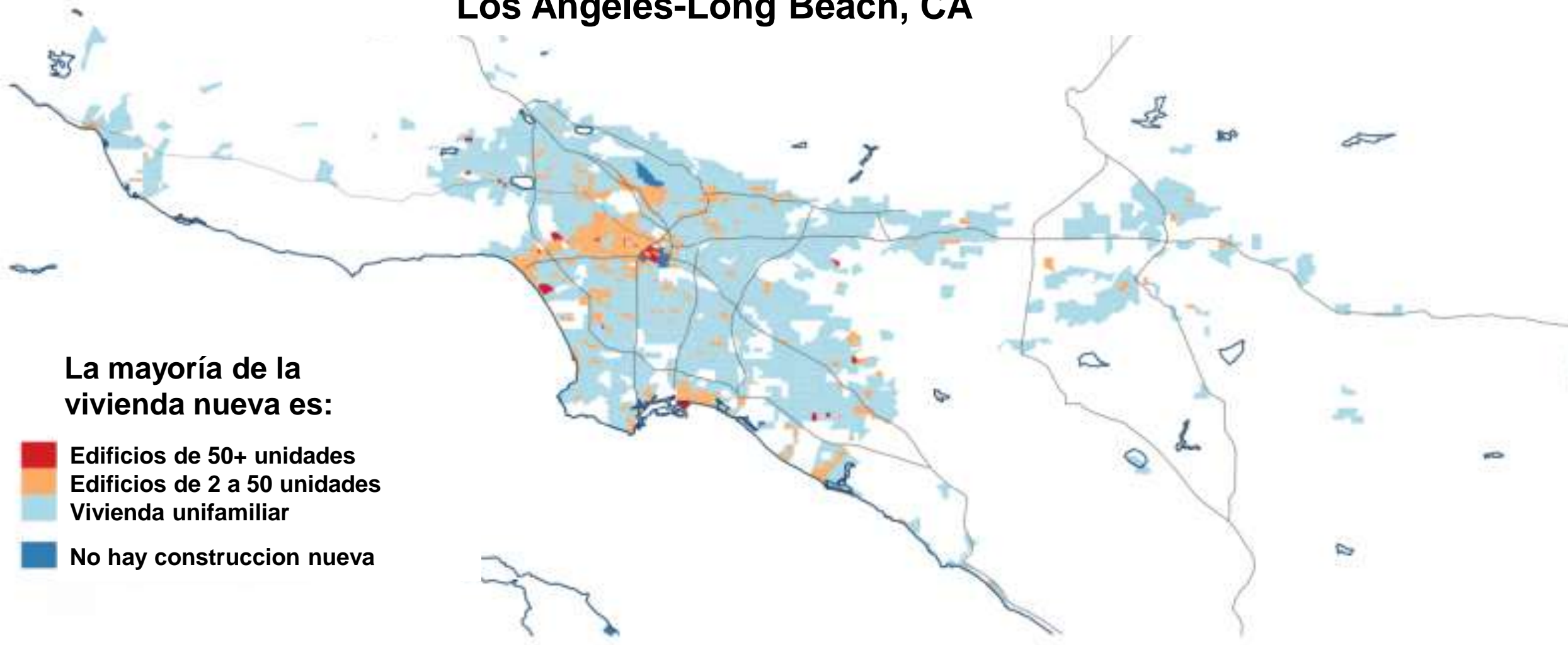
En 2017 comienza un cambio político. Inversión pública en subsidios y leyes estatales que obligan a los municipios permitir la construcción.



Producción Anual de Vivienda en California



Tipo de vivienda nueva predominante 1940-1960 Los Angeles-Long Beach, CA



La mayoría de la vivienda nueva es:

- Edificios de 50+ unidades
- Edificios de 2 a 50 unidades
- Vivienda unifamiliar
- No hay construcción nueva

Source: BuildZoom; Census (2012-2016 5-year ACS).

Notes: Residentially-developed areas include Census tracts with more than 200 currently occupied homes per square mile at the end of the period. An area is defined as having "almost no construction" if its net addition of new homes is less than 0.1 new homes per acre per decade.

<https://www.buildzoom.com/blog/pockets-of-dense-construction-in-a-dormant-suburban-interior>

Tipo de vivienda nueva predominante 1960-1980 Los Angeles-Long Beach, CA

La mayoría de la
vivienda nueva es:

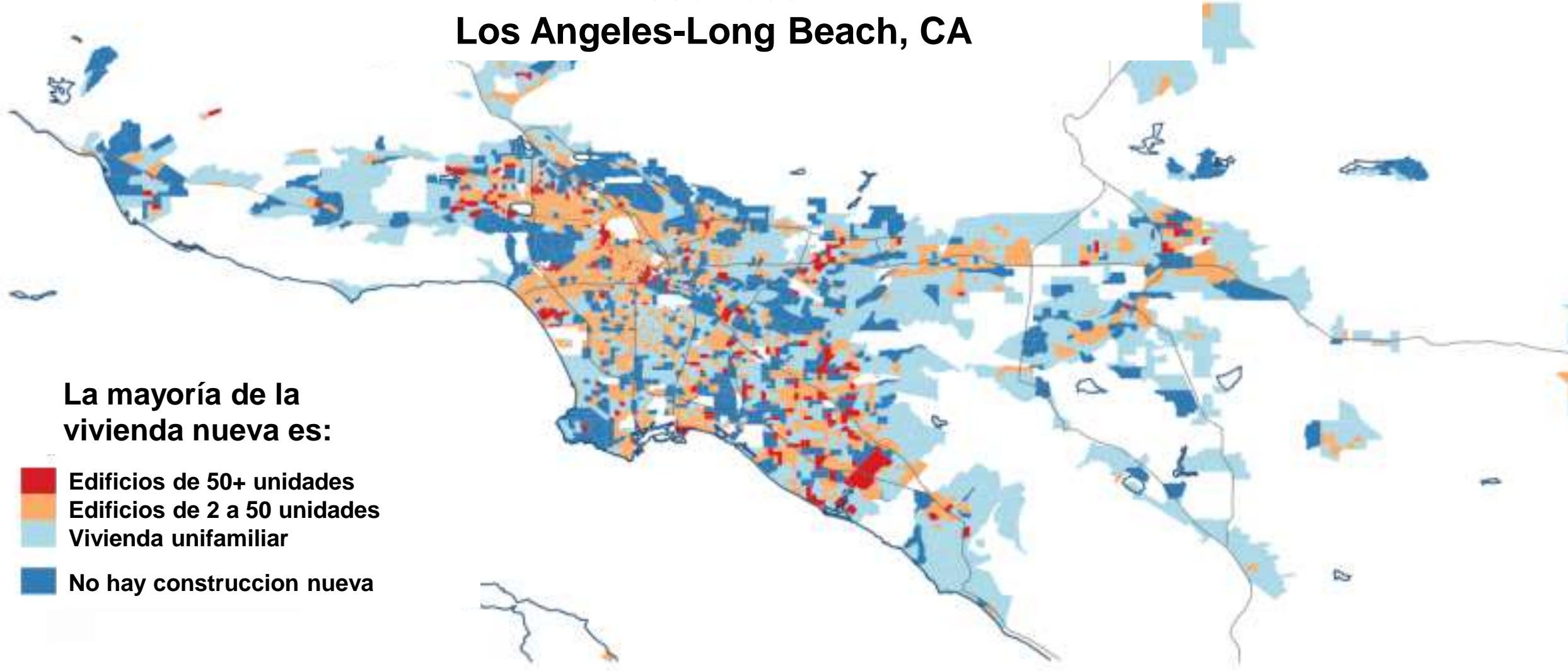
- Edificios de 50+ unidades
- Edificios de 2 a 50 unidades
- Vivienda unifamiliar
- No hay construcción nueva

Source: BuildZoom; Census (2012-2016 5-year ACS).

Notes: Residentially-developed areas include Census tracts with more than 200 currently existing homes per square mile at the end of the period. An area is defined as having "almost no construction" if its net addition of new homes is less than 0.1 new homes per acre per decade.

<https://www.buildzoom.com/blog/pockets-of-dense-construction-in-a-dormant-suburban-interior>

Tipo de vivienda nueva predominante 1980-2000 Los Angeles-Long Beach, CA



La mayoría de la
vivienda nueva es:

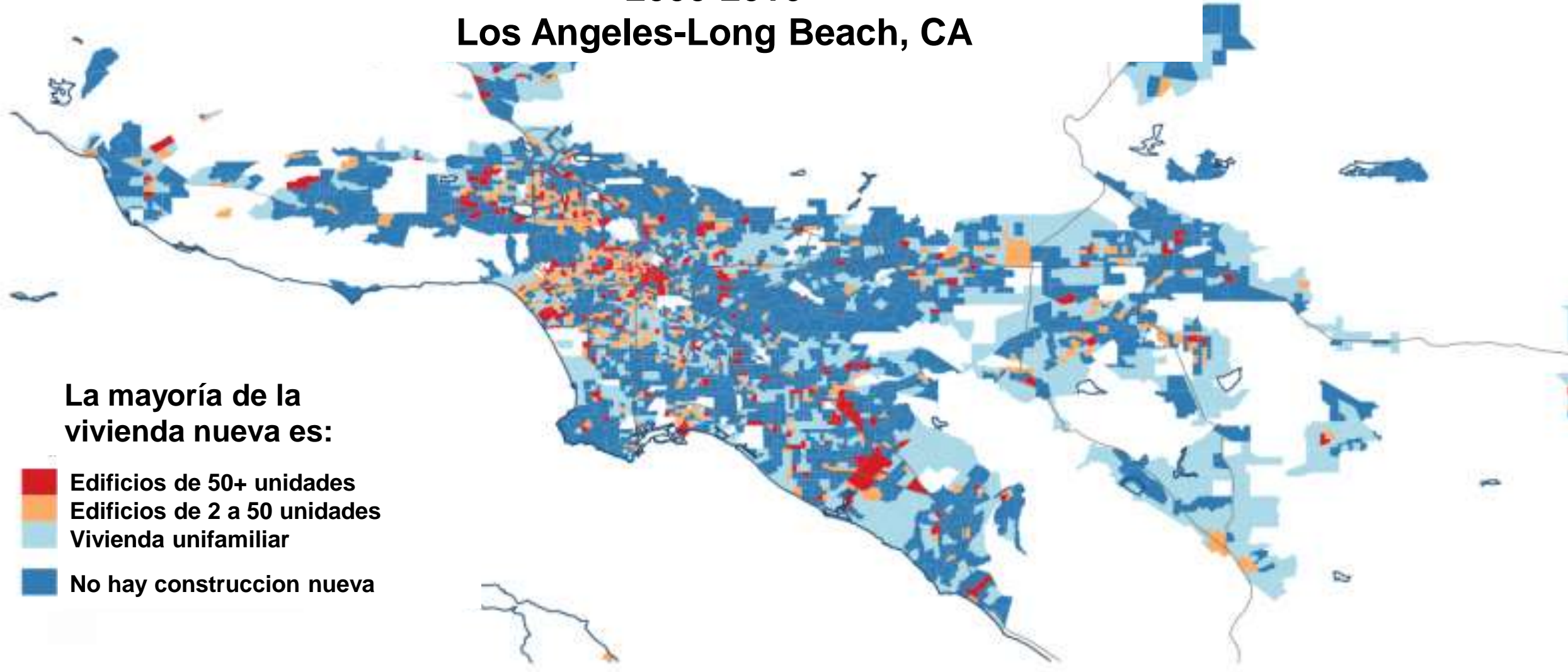
- Edificios de 50+ unidades
- Edificios de 2 a 50 unidades
- Vivienda unifamiliar
- No hay construcción nueva

Source: BuildZoom; Census (2012-2016 5-year ACS).

Notes: Residentially-developed areas include Census tracts with more than 200 currently existing homes per square mile at the end of the period. An area is defined as having "almost no construction" if its net addition of new homes is less than 0.1 new homes per acre per decade.

<https://www.buildzoom.com/blog/pockets-of-dense-construction-in-a-dormant-suburban-interior>

Tipo de vivienda nueva predominante 2000-2016 Los Angeles-Long Beach, CA



La mayoría de la vivienda nueva es:

- Edificios de 50+ unidades
- Edificios de 2 a 50 unidades
- Vivienda unifamiliar
- No hay construccion nueva

Source: BuildZoom; Census (2012-2016 5-year ACS).

Notes: Residentially-developed areas include Census tracts with more than 200 currently exist homes per square mile at the end of the period. An area is defined as having "almost no constn" if its net addition of new homes is less than 0.1 new homes per acre per decade.

<https://www.buildzoom.com/blog/pockets-of-dense-construction-in-a-dormant-suburban-interior>

La esperanza de nuevas leyes estatales

- Desde 2017, el estado de California empezó a disminuir el poder que los municipios tienen sobre los usos de suelo
- Dos ejemplos:
 - A los municipios se les obliga aprobar permisos para “una segunda casita” en las zonas unifamiliares (*Accessory Dwelling Units*)
 - Planificación estatal: A los municipios se les obliga cambiar su zonificación a través de sus Planes de Vivienda en el caso de no tener suficiente “espacio” disponible para cumplir sus metas de crecimiento.
 - Falta de coordinación con la inversión en vivienda subsidiada

Accessory Dwelling Units



DETACHED



ATTACHED



ABOVE GARAGE



INTERIOR (LOWER LEVEL)



INTERIOR (UPPER LEVEL)



GARAGE CONVERSION

Accessory Dwelling Units (ADUs) come in many shapes and styles. Illustrations by RPA, based on AARP's ABCs of ADU's Guide.

Planificación estatal para la producción de vivienda

1. Cada 8 años, el Gob. del Edo. proyecta las necesidades y genera metas (# de unidades de vivienda) para las diferentes regiones metropolitanas del estado. Las metas incluyen vivienda para bajos ingresos como responsabilidad municipal
2. Las Juntas de Gobierno Regionales les distribuyen estas metas de vivienda (# unidades) a los municipios
3. Los municipios actualizan su Plan de Desarrollo Urbano. Le tienen que demostrar al estado que hay suficiente “espacio” en su zonificación para su meta asignada
4. El Gob. del Edo. verifica que los planes cumplen con los requisitos. Si un plan no cumple, el municipio pierden cierta discrecionalidad sobre ciertos tipos de proyectos de vivienda

Cambios al sistema de planificación estatal desde 2019

1. Metas de vivienda mucho más altas que en años anteriores. En muchos casos representan un 20% de crecimiento
2. Revisión más estricta de los planes municipales por la Departamento de Vivienda Estatal
3. Apoyos financieros para los municipios en el proceso de actualización
4. Consecuencias directas si un municipio no tiene un plan certificado por el estado

Housing costs for the homeless rose to \$531,000 a unit, L.A. controller's report says



III. Políticas de vivienda con elementos de éxito

Europa

- **Alemania:** Subsidios a la inversión privada en vivienda social
- **Suecia:** *Miljonprogrammet* vivienda social de acceso universal
- **Francia:** Subsidios a la demanda y la oferta, integración social

Asia

- **Japón:** Producción de vivienda en un país sin crecimiento poblacional
- **Tailandia:** Renovación de barrios a base de créditos comunitarios
- **Mumbai:** “slum redevelopment schemes”, a través de acuerdos entre desarrolladores y habitantes

Unas lecciones de Europa Pos-Guerra





Alemania: Inversión en vivienda social



Inversión privada - créditos subsidiados y rebajas de los impuestos





Suecia: *Miljonprogrammet*



**Suecia: Funcionó,
pero no fue sostenible**



TURKISH AIRLINES
RESERVYRA

TURKISH AIRLINES
TURK HAVA YOLLARI
06 - 790 97 86

Djörklirik

30



30





Francia: Aprendió de los errores en vivienda social

Francia: Ahora de escala humana y en buena ubicación



Francia: Uso de subsidios de demanda y oferta





銀座
Hotel Seven Seas



自転車・除く
一方通行



31
8-20



禁止

Japón: Tokyo
sigue creciendo

Japón: El código de construcción se integra con el financiamiento





**Japón: Renovación y
mejoramiento continuo**

Tailandia: Rehabilitación de asentamientos irregulares





Tailandia: Pros y contras de los créditos a la comunidad






India: Desarrollo en los asentamientos irregulares



Dharavi, Mumbai, Maharashtra, India

An aerial photograph showing a dense slum on the left, characterized by small, makeshift structures with corrugated metal roofs. On the right, a tall, modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and balconies stands in contrast. The slum is packed closely together, while the apartment building has a more structured, grid-like layout. The text 'India: Acuerdos entre desarrolladores y habitantes' is overlaid on the bottom left of the image.

**India: Acuerdos entre
desarrolladores y habitantes**



Resumen de las políticas con elementos de éxito

- Europa

- **Alemania:** Subsidios a la inversión privada en vivienda social
- **Suecia:** *Miljonprogrammet* vivienda social de acceso universal
- **Francia:** Subsidios a la demanda y la oferta, integración social

- Asia

- **Japón:** Producción de vivienda en un país sin crecimiento poblacional
- **Tailandia:** Renovación de barrios a base de créditos comunitarios
- **Mumbai:** “slum redevelopment schemes”, a través de acuerdos entre desarrolladores y habitantes

Elementos de un sistema sostenible

1. Combinan subsidios, créditos, e inversión privada para producir vivienda adecuada para todas y todos los habitantes
2. Priorizan la vivienda como bien de consumo y no de inversión *difícil*
Oportunidades de inversión en vivienda rentada, fortalecer las pensiones, *land value tax*
3. Los subsidios a la demanda y a la oferta trabajan en conjunto
4. Producen vivienda nueva (social y de mercado) donde hay mas demanda
 - Minimizan el desplazamiento con subsidios y protección a inquilinos
 - Utilizan la vivienda social para abrir oportunidades a todas y todos
 - ¿Cuál es el producto que queremos? ¿Cuál es su “modelo de negocios”?
 - ¿Cómo se puede generar la industria para su producción?



Gracias

paavo.monkkonen@ucla.edu

ciudades.luskin.ucla.edu

lewis.ucla.edu

