

CMHC: AYUDAS A LA VIVIENDA CANADIENSE

122

la función de la CMHC en términos generales consiste en promover la construcción de casas nuevas, la reparación y modernización de las casas existentes y mejorar las condiciones de vida y de la vivienda.

EL COMPROMISO ENTRE EL GOBIERNO FEDERAL Y LA PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA

La CMHC es la Canada Mortgage and Housing Corporation, una corporación estatal que pertenece al gobierno federal. Por medio del CMHC, el gobierno federal se compromete a ayudar a todos los canadienses a adquirir una vivienda. Según la National Housing Act, la función de la CMHC en términos generales consiste en "promover la construcción de casas nuevas, la reparación y modernización de las casas existentes y mejorar las condiciones de vida y de la vivienda".

La CMHC se creó en 1946. Su objetivo principal por aquel entonces era alojar a los veteranos de guerra y a sus familias. El debilitamiento de la industria de la construcción originada por la depresión, tras seis años de guerra, junto con el retorno de los veteranos y el boom de familias jóvenes de la posguerra, tuvo como consecuencia un aumento en la demanda de viviendas que la industria no podía satisfacer.

Durante los años siguientes, la CMHC lanzó una combinación de construcciones de protección oficial, créditos directos, subvenciones, otras ayudas financieras, y programas dirigidos a ayudar a la industria de la construcción y a conseguir que la financiación hipotecaria fuera más accesible para los canadienses. A lo largo de su historia, la CMHC ha sabido responder a los problemas específicos de vivienda que cada nueva generación de canadienses ha debido afrontar.

La CMHC tiene aproximadamente 9 mil millones de dólares en bienes, y 50 mil millones de dólares en seguros de créditos hipotecarios vigentes y más de 50 oficinas en todo el país. La Corporación también mantiene 600.000 viviendas subvencionadas en toda la nación.

La CMHC cubre un amplio espectro de necesidades básicas de vivienda:

1) Viviendas sociales subvencionadas para familias con bajos ingresos que no pueden conseguir una

casa adecuada y asequible en el mercado privado.

2) Ayudas para la compra de viviendas para mantener una financiación hipotecaria estable y saneada y que el mercado de la vivienda pueda así responder eficazmente a las demandas de propiedad y de alquiler.

3) Ayudas para el mantenimiento y mejora de las viviendas, investigando en la mejora de la calidad de las mismas, con propuestas innovadoras para las necesidades actuales y futuras.

1) VIVIENDAS SOCIALES DE LA CMHC

El objetivo de las Viviendas Sociales de la CMHC es ayudar a las familias con bajos ingresos que no pueden conseguir una casa adecuada y asequible en el mercado privado.

Este programa consta de los siguientes componentes:

- Viviendas sin ánimo de lucro
- Programa de ayuda para la rehabilitación residencial (RRAP)
 - RRAP para minusválidos
 - Suplementos para alquiler
 - Reparaciones de urgencia
 - Propiedad/alquiler de casas rurales (RNH)
 - Viviendas urbanas
 - Segundas viviendas

Actualmente, unas 600.000 viviendas sociales

reciben ayuda federal a través de la CMHC. En 1989, la Corporación ayudó a financiar otras 17.800.

En 1989, el gobierno federal invirtió unos 1.7 billones de dólares en ayudar a las familias con bajos ingresos y en administrar su inventario de viviendas sociales.

Los canadienses, vivan donde vivan, tienen la misma oportunidad de acceder a los programas federales de vivienda.

Como parte de su compromiso con las familias con bajos ingresos, la CMHC proporciona ayuda financiera a las cooperativas sin ánimo de lucro para construir o adquirir viviendas para aquellos que no puedan obtenerlas en el mercado privado. Según su programa, la CMHC proporciona créditos, parte de los cuales pueden ser a fondo perdido, para reparar o rehabilitar viviendas de baja calidad para conseguir un nivel mínimo de salubridad y seguridad. La suma de las ayudas individuales varía según los criterios de elección y la localización geográfica.

En cuanto a los minusválidos, este programa dispone de ayudas para los propietarios de viviendas o caseros que deseen mejorar el acceso a los ocupantes minusválidos.

2) MERCADO DE VIVIENDAS DE LA CMHC

El objetivo de la CMHC es ayudar a mantener una financiación hipotecaria estable y saneada para que el mercado de la vivienda pueda responder eficazmente a las demandas de propiedad y de alquiler.

El objetivo de las Viviendas Sociales de la CMHC es ayudar a las familias con bajos ingresos que no pueden conseguir una casa adecuada y asequible en el mercado privado.

El objetivo de la CMHC es mejorar la calidad de la vivienda mediante actividades de investigación y desarrollo de innovaciones para las necesidades actuales y futuras de las casas.

Este programa consta de los siguientes elementos:

- Seguros de créditos hipotecarios
- Programa de seguridad del aval hipotecario (MBS)
- Programa de protección del tipo hipotecario
- Programa de cooperativas de viviendas

Los seguros de créditos hipotecarios fomentan la financiación de casas residenciales al asegurar la no devolución de los préstamos por los prestamistas acreditados del NHA.

Para los posibles compradores, el Programa estipula la compra con créditos de bajo interés. Sin el Programa, la mayoría de los prestamistas no podrían financiar hipotecas salvo que el posible propietario de la casa realizara un pago mínimo del 25%, y sólo se podría proporcionar hipotecas en determinadas partes del país

(por ejemplo, donde la economía sea estable).

Los seguros de créditos hipotecarios protegen a los prestamistas. Los seguros de vida sobre una hipoteca protegen al tomador del préstamo. El seguro de vida lo venden las compañías privadas de seguros y paga el remanente de una hipoteca en caso

de muerte.

Desde la Segunda Guerra Mundial, más de un tercio de todas las hipotecas sobre las casas se han asegurado según este programa.

La seguridad del aval hipotecario es un instrumento financiero con la seguridad de una obligación del Gobierno, con una devolución comparable a un Guaranteed Investment Certificate (GIC) y con la característica añadida de ser mensual. La seguridad del aval hipotecario intenta crear una nueva fuente de hipotecas, al tiempo que provee de una oportunidad de inversión y asegura a los canadienses con ingresos de cualquier nivel.

El aumento del capital del mercado hipotecario gracias a las seguridades del aval hipotecario mejora la disponibilidad de hipotecas para el canadiense medio, al tiempo que favorece la financiación de créditos a largo plazo. También aumenta la disponibilidad de financiación hipotecaria para los proyectos de vivienda social de bajo coste.

El Programa de protección del tipo hipotecario protege a los propietarios frente a los repentinos aumentos de los tipos de interés hipotecario. El Programa paga 3/4 de cualquier aumento de los pagos mensuales resultante de una elevación mayor de 2 puntos, hasta un máximo de 12 puntos.

El Cooperative Housing Program Federal, financiado exclusivamente por el Gobierno Federal y conocido como el Federal Indexlinked Mortgage Cooperative Housing Program, ayuda a las cooperativas de viviendas sin ánimo de lucro a construir y a adquirir viviendas para familias con ingresos moderados que pueden afrontar los alquileres del mercado pero no los pagos necesarios para ser propietarios. Hasta un 50% de las viviendas fundadas a través del Federal Cooperative Housing Program deben estar disponibles para las familias con bajos ingresos. La ayuda para estas viviendas se proporciona a través del Programa federal-provincial de ayuda al alquiler mediante la participación en los gastos.

Las cooperativas de viviendas representan un propietario colectivo, que es la alternativa a la propiedad o al alquiler. Sus miembros votan las normas y los presupuestos anuales y eligen un equipo de representantes para supervisar las operaciones.

Son muchas las ventajas de ser un miembro que controla las decisiones, pues el riesgo de perder la vivienda como consecuencia de las decisiones de los no residentes es menor. Además, debido al carácter desinteresado de las cooperativas y al hecho de que sus miembros controlan los gastos y pueden participar en las tareas de mantenimiento, los costes de la vivienda para los miembros pueden mantenerse en un nivel asequible.

3) AYUDAS PARA EL

Los seguros de créditos hipotecarios fomentan la financiación de casas residenciales al asegurar la no devolución de los préstamos por los prestamistas acreditados del NHA.

Canadá es el primer país del mundo que tiene líneas maestras sobre los niveles aceptables de los contaminantes aéreos y de la humedad en las casas.

MANTENIMIENTO Y MEJORAS DE LAS VIVIENDAS

El objetivo de la CMHC es mejorar la calidad de la vivienda mediante actividades de investigación y el desarrollo de innovaciones para las necesidades actuales y futuras de las casas.

La CMHC consigue estos objetivos mediante:

- Actividades de investigación técnica y económica;
- Análisis social y de mercado de la vivienda;
- Transferencia tecnológica;
- Investigación sobre las reformas;
- Administración de los terrenos;
- Participación en estadísticas y en otras informaciones;
- Ayuda al desarrollo de las normas;
- Investigación y formación sobre temas de la vivienda en Universidades e Instituciones privadas y en el sector privado.

EXPECTATIVAS DEL GOBIERNO

La CMHC también mantiene diversas normas sobre la durabilidad y el diseño, recogidas en los códigos. Estas normas aparecen en el Technical Builders Bulletin y son gratuitas para los arquitectos, constructores, autoridades provinciales o municipales y otras partes interesadas.

FEDERAL PARA LA CALIDAD DE LA VIVIENDA

Las iniciativas de desarrollo y de investigación de la CMHC se orientan hacia una vivienda saludable, confortable, asequible y de calidad, con mayores opciones para responder a las crecientes y cambiantes necesidades de los canadienses. La CMHC trabaja independientemente y con otras organizaciones para mejorar el nivel de la vivienda. De hecho, muchas de las normas de la construcción desarrolladas por la CMHC a lo largo de los años, se han incorporado al Código Nacional de la Construcción, así como a algunos códigos provinciales de construcción y a algunas leyes municipales.

La CMHC también mantiene diversas normas sobre la durabilidad y el diseño, recogidas en los códigos. Estas normas aparecen en el Technical Builders Bulletin y son gratuitas para los arquitectos, constructores, autoridades provinciales o municipales y otras partes interesadas.

La CMHC es un miembro activo de los cuerpos claves de normalización como la Canadian Standards Association, la Canadian General Standards Board y el National Research Council's Associate Committee del National Building Code.

Muchos de los estudios tecnológicos actuales de la CMHC pretenden mejorar el ambiente interno de los hogares canadienses. De hecho, Canadá es el primer país del mundo que tiene líneas maestras sobre los niveles aceptables de los contaminantes aéreos y de la humedad en las casas.

Los investigadores sobre la reforma ayudan a mejorar las normas y los procedimientos que afectan a la fabricación de viviendas. Estas iniciativas bus-

can aumentar la asequibilidad de la vivienda y favorecer la utilización de las casas existentes.

Las reformas también puede allanar el camino para el desarrollo de los diseños innovadores en la construcción y en las comunidades.

La CMHC se está preparando para las demandas futuras de vivienda, controlando las tendencias y estudiando las perspectivas socioeconómicas y demográficas del Canadá. De esta forma, la CMHC espera ayudar a los canadienses a alcanzar las expectativas futuras de vivienda.

En el año 2031, cerca de 1/4 de la población del Canadá será mayor de 65 años. La CMHC está trabajando activamente con investigadores y especialistas de la industria, otros departamentos del gobierno, Universidades y grupos experimentados para desarrollar opciones de vivienda viables para la tercera edad. Ideas como las suites ajardinadas (también conocidas como "apartamentos de la abuela"), la conversión equilibrada de la vivienda, la esperanza de vida y las viviendas aglomeradas se han presentado al público como posibles alternativas para acomodar a los mayores.

LA INVESTIGACIÓN APLICADA A LA FINANCIACIÓN DE LA HIPOTECA.

De todas las iniciativas de investigación del mercado de la vivienda, las que afectan más directamente a los canadienses son quizás aquellas derivadas de los instrumentos innovadores de la hipoteca que introducen las ayudas de la CMHC.

El objetivo principal de dichas innovaciones, como

La CMHC se está preparando para las demandas futuras de vivienda, controlando las tendencias y estudiando las perspectivas socioeconómicas y demográficas del Canadá. De esta forma, la CMHC espera ayudar a los canadienses a alcanzar las expectativas futuras de vivienda.

las seguridades del aval de la hipoteca y las hipotecas indicadas, es conseguir que la vivienda sea más asequible mediante la reducción de los costes de financiación y conseguir que los costes de la hipoteca sean más llevaderos.

La CMHC trabaja con el sector privado y con importantes agencias gubernamentales para investigar, desarrollar e introducir una nueva hipoteca y nuevos mecanismos de financiación.

La CMHC comparte los resultados de sus intensos esfuerzos investigadores de muy diversas formas:

- A través de la transferencia de tecnología e información.

- A través del Sistema de Información del Mercado de la Vivienda, que controla la construcción y la absorción en el mercado de nuevas viviendas

- A través del Centro de Información de la Vivienda de Canadá con viviendas y catálogos informatizados. El Centro realiza la investigación de la CMHC y de otros materiales disponibles para la industria de la vivienda, para grupos interesados y para el público en general.

- A través de la publicación y presentación de los resultados de la investigación técnica.

- A través del Centro de Análisis del Mercado que

publica las previsiones y los análisis de las tendencias en el mercado de la vivienda a lo largo del país.

- Como parte del National Research Council (NRC) de Canadá en el Centro Canadiense de Materiales de Construcción que apoya la introducción en el mercado de nuevos materiales de construcción, de productos y sistemas.

Bajo el programa de la Land Assembly, creada y administrada conjuntamente con las provincias, la CMHC adquiere servicios y dispone de los terrenos vacantes para los mercados locales de la vivienda. La CMHC, junto con las provincias, es propietaria de aproximadamente 2.700 hectáreas de terreno.

La CMHC está involucrada en el desarrollo del terreno y en la dirección de las actividades en todo el Canadá. Al menos el 25% de las zonas desarrolladas están vendidas para viviendas asequibles.

La CMHC tiene 56 sucursales en Canadá y proporciona diferentes publicaciones y vídeos:

1. Viviendas deshabitadas y población longeva: 8 títulos

2. Construcción de viviendas: 12 títulos

3. Renovación : 8 Títulos

4. Planificación : 11 títulos

5. Vídeos: 34 títulos en los mismos campos.

La CMHC trabaja con el sector privado y con importantes agencias gubernamentales para investigar, desarrollar e introducir una nueva hipoteca y nuevos mecanismos de financiación.