

Urban responses

Collaborative rental housing market assessments in Latin America and the Caribbean

Maria Jimena Peroni Galli, CASHCAP
Denisse Solis, IFRC
Elena Pedrazzani, IOM
Marta Leboreiro, IOM
Javier Parra, NRC
Lina Camperos, REACH
Rafael Mattar Neri, UNHCR





Shelter responses in the Americas

(over 18.4 million displaced)

IDP informal settlement / Soacha, Colombia
Photography: UNHCR

Why housing market assessment?

- Rental is the most used shelter solution by refugees, migrants and displaced population
- Get better at rental programming through the design of appropriate durable responses that support and strengthen, rather than undermine, existing rental markets
- Understand whether the market is functional, a barrier or an enabler

Why a field handbook?

- Allows adaptation into various context, urban dense settlements, peri-urban, rural.
- Interdisciplinary/interagency collaborative process resulting in straight-forward set of tools developed through field iterations

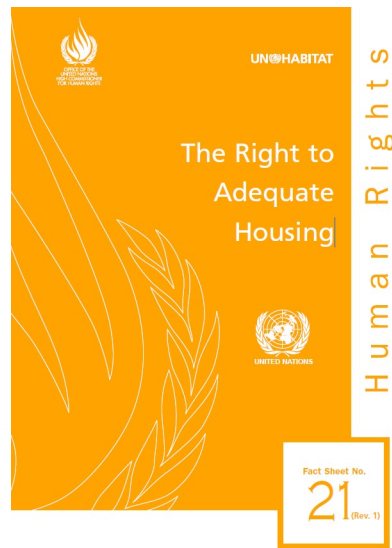
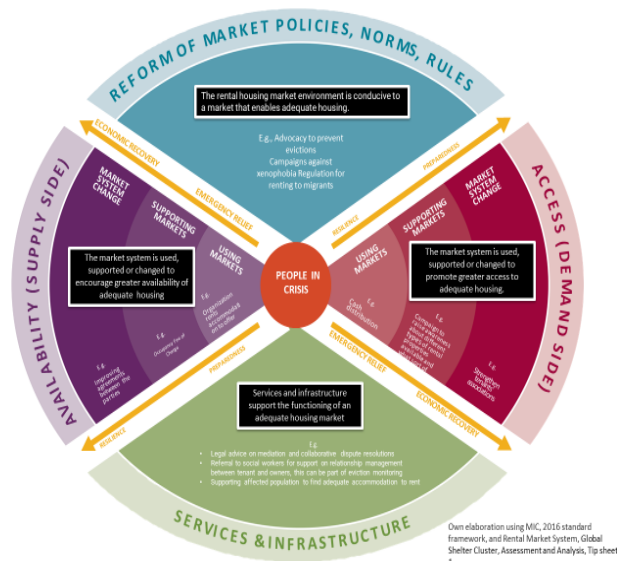


How we approach it, frameworks?

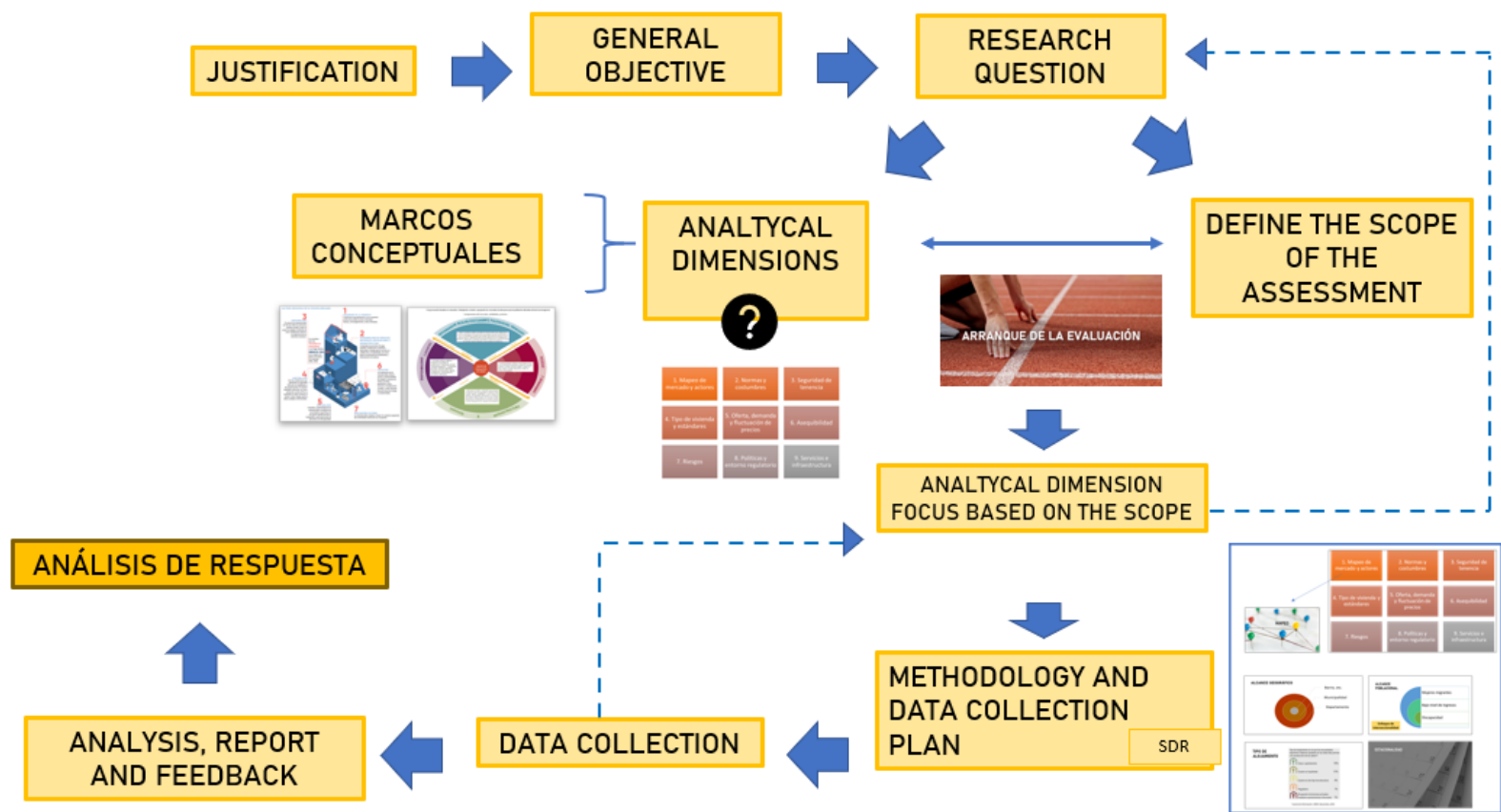
Integrating market-based programming and access to adequate housing

| Market-based programming

The right to adequate housing



Process



9 Analytical dimensions

Mapping actors



1. Mapeo de actores y del mercado de alquiler

Market norms & practices



2. Normas y costumbres en el mercado

Security of tenure



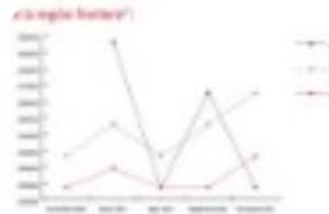
3. Seguridad de tenencia

Housing typology & standards



4. Tipo de vivienda y estándares

Supply/demand & price fluctuations



5. Oferta , demanda y fluctuación de precios



6. Asequibilidad



7. Riesgos



8. Políticas y entorno regulatorio
Policy & regulatory framework



9. Servicios e
infraestructura
Services &
infrastructure

7 Elements of adequate housing

Los siete elementos de la vivienda adecuada

AFFORDABILITY³

ASEQUIBILIDAD

El costo de la vivienda debe ser tal que todas las personas puedan acceder a ella sin poner en peligro el disfrute de otros satisfactores básicos o el ejercicio de sus derechos humanos.

Se considera que una **VIVIENDA ES ASEQUIBLE** si un hogar destina **MENOS DEL 30%** de su ingreso en gastos asociados a la vivienda (ONU, 2018).

HABITABILITY⁴

HABITABILIDAD

Son las condiciones que garantizan la seguridad física de sus habitantes y les proporcionan un espacio habitable suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.

ACCESSIBILITY⁵

ACCESIBILIDAD

El diseño y materialidad de la vivienda debe considerar las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados, particularmente de personas con discapacidad.

1 SECURITY OF TENURE

SEGURIDAD DE LA TENENCIA

Condiciones que garanticen a sus ocupantes protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.

2 SERVICES & INFRASTRUCTURE

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS, MATERIALES, INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURA

Contempla la provisión de agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, así como para la conservación de alimentos y eliminación de residuos.

6 LOCATION

UBICACIÓN

La localización de la vivienda debe ofrecer acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, y estar ubicada fuera de zonas de riesgo o contaminadas.

7 CULTURAL ADEQUACY

ADECUACIÓN CULTURAL

La vivienda debe respetar y tomar en cuenta la expresión de la identidad cultural de sus ocupantes.



Tools on the making / matrix

	Tenants	Landlords	Leaders Authorities	Others
On-site	- Scoring - Problem tree - Me, my house, my neighbourhood	- On-site interviews	- Interviews	- Services (Financial, legal, Utilities). Real state agents
Phone	- Phone interviews	- Phone interviews		
Local groups	- Focal groups with tenants		- Focal groups with community leaders	
Desk	- Secondary data review, scoping, decision making matrix, sampling, mapping	- Mapping actors and markets, sampling	- Mapping actors and markets	
	Tested	Developed yet to be tested	To be developed	Not available

Complementary tools

Mainstreaming Community Engagement and Accountability in Rental Market Assessments

Understanding the rental housing market is essential to any rental assistance program. We seek to support to field teams to assess how the rental housing market system functions, to design appropriate responses for population groups that support and strengthen, rather than undermine, existing rental markets. In addition, it is key to understand the extent to which the rental market system enables or limits access to adequate housing for certain population groups in a given geographic area. We were committed from the start, that the people we serve were at the center of our work, from their perspective.

Why did we do it?



Balance **technical hard data** and **qualitative soft information**

technical facts and considerations from experts that arise from objective criteria

involves opinions, feelings, and point-of-view observations from the affected people



Recognize the members of the community as **experts of their own conditions**.



Include all members of an households to provide their **perspective of how different elements affect their experience** and might represent risks/barriers according to their profiles.



Empower people during assessments to **grow awareness of their needs and take an active role towards co-creating solutions**.

How can we better help people?

"I would say by getting closer to them, talking with them, visiting the neighbourhoods, getting to know more and visiting each home as you have done and by getting to know more deeply the reality of people"

Woman, Community member.
Testimony collected during field testing of assessment tools.

How can we better help people?

"I would say by getting closer to them, talking with them, visiting the neighbourhoods, getting to know more and visiting each home as you have done and by getting to know more deeply the reality of people"

Woman, Community member.
Testimony collected during field testing of assessment tools.

Scoring tool (adequate housing)

- Vulnerability survey
 - Weighting according the context
 - Composite indicators
 - On-site/phone
 - Measures
 - Adequate housing
 - Inadequate housing requires minor actions
 - Inadequate housing requires major actions
 - Inadequate housing, critical

Scoring tool (Adequate housing)

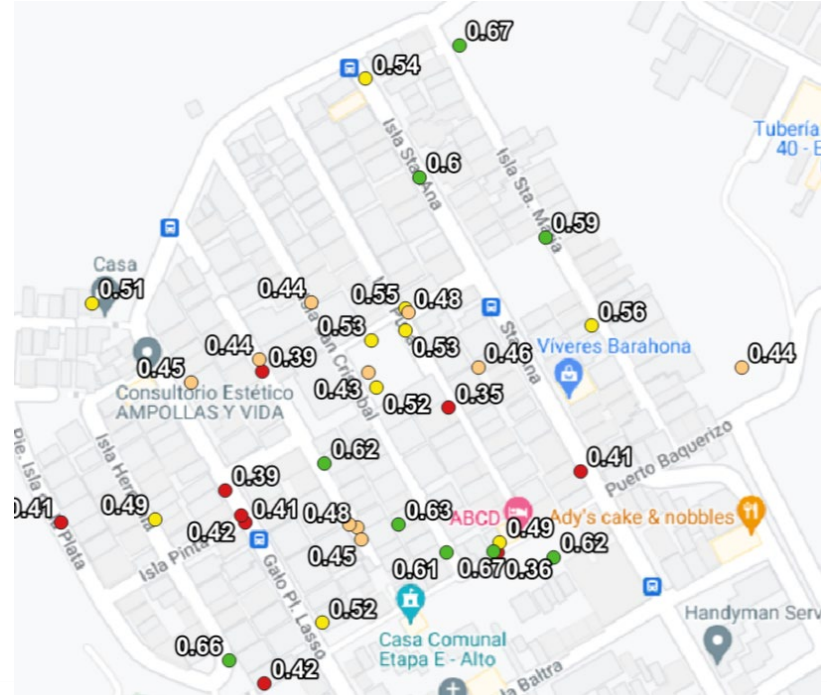
1. Scoring the questions
2. Defining a set of weights based on the context
3. Running the tool

Encuesta Observación	
Elemento de la vivienda adecuada	Indicadores
Seguridad de la tenencia	¿Con quién tiene el acuerdo de arrendo? ¿Por cuánto tiempo es el acuerdo de arrendo? ¿Qué tipo de contrato tiene con su propietario/subarrendador? ¿Existe un comprobante de pago del alquiler? ¿Se ha sentido discriminado/a a la hora de arrendar (por cuestiones relacionadas al lugar de origen o nacionalidad, condición económica, género, cultura o raza, número de hijos, animales de compañía u otros)? ¿Cómo definiría su relación con el propietario/arrendador? ¿Qué tipo de red de apoyo tiene (a dónde podría acudir ante un posible desalojo)? ¿Cree que existe la posibilidad de que le pidan dejar la vivienda en los próximos 31 En los últimos 3 meses, ¿algún día usted o algún miembro de su familia ha sentido riesgo de dormir o ha tenido que dormir en un albergue/calle al menos una noche como consecuencia de haber sido desalojado?
Asequibilidad	Responda como encuestador en base a dos preguntas (gasto de arrendo e ingresos): En relación con sus ingresos mensuales (total como hogar), y el costo de su arrendo mensual (total de gastos asociados al arrendo, incluido servicios y otros gastos) ¿paga por el alquiler más del ... del total de sus ingresos mensuales? ¿Cada cuánto paga su arrendo?

BP	BQ	BR	BS	BT	BU	BV	BW	BX
Ponderado en servicios e infraestructura	Porcentaje en accesibilidad	Puntaje en accesibilidad	Porcentaje en ubicación	Puntaje en ubicación	Porcentaje en adaptación cultural	Ponderado en adaptación cultural	PUNTAJE FINAL PONDERADO GEOMETRICO	promedio ponderado máximo
37	14%	4	18%	10	14%	2	20.45	33%
39	14%	4	25%	14	14%	2	21.70	35%
39	57%	16	25%	14	14%	2	25.75	42%
45	57%	16	50%	28	57%	8	34.76	56%
45	57%	16	36%	20	100%	14	37.58	61%
45	14%	4	82%	46	14%	2	23.07	37%
37	57%	16	46%	26	14%	2	30.22	49%
41	57%	16	61%	34	14%	2	30.42	49%
49	100%	28	57%	32	14%	2	30.32	49%
51	100%	28	29%	16	57%	8	37.15	60%
45	14%	4	39%	22	14%	2	24.30	39%
31	57%	16	61%	34	57%	8	35.42	57%

	Peso
Seguridad de la tenencia	1
Asequibilidad	1.5
Habitabilidad	2
Servicios e infraestructuras	1.5
Accesibilidad	1
Ubicación	1
Adaptación cultural	1

Scoring tool (Adequate housing)



¿Questions?

- What are we missing?
- By 30 august 2022 the Field handbook should be available in Spanish and English