

Estadísticas privadas cuantifican que faltan tres millones de viviendas en todo el país para satisfacer la demanda. Por **Alejandro Banzas**

Propuestas para solucionar el déficit de vivienda

► En nuestro país, como en el resto de América Latina, el déficit de vivienda es un problema de raíz estructural que ha recobrado fuerza en la coyuntura a partir de la sucesión de tomas de predios y viviendas, en particular en la ciudad de Buenos Aires, pero se constituye en un fenómeno de alcance nacional. Si bien aún no existen cifras oficiales que surjan del último censo nacional, las estimaciones privadas lo llevan a la friolera de casi 3 millones de viviendas, entre lo que se denomina déficit cuantitativo y cualitativo, o sea, entre los demandantes de una vivienda nueva y de quienes necesitan al menos reparaciones u ampliaciones de su hábitat, constituyéndola en una vivienda con estándares dignos.

En casi todos los segmentos de la población, considerando sus niveles de ingresos, subsiste la misma necesidad y es poco lo que se ha podido desplegar desde el Estado Nacional y los provinciales, con limitados presupuestos para la reducción de esta fuerte demanda de la sociedad. La falta de financiamiento ha puesto una barrera más para alcanzar la solución. La privatización del Banco Hipotecario Nacional en la década de los noventa quitó al Estado una herramienta de política activa en la materia y transformó a dicho banco en una entidad comercial más, con limitado alcance en la solución del problema habitacional en la Argentina. Curiosamente, un Gobierno que manifiesta permanentemente sus dotes de progresismo económico saltó este punto y dejó solamente en manos del Ministerio de Planificación la política de vivienda, con moderados resultados.

En otro orden, la banca pública se hizo eco de las demandas y, a pe-



LA FALTA DE VIVIENDAS DEBERÍA SER UN TEMA DE DISCUSIÓN EN LA CAMPAÑA ELECTORAL ENTRANTE.

sar de sus esfuerzos por facilitar el crédito —fundamentalmente a los sectores medios y medios altos de ingresos—, no alcanzó para revertir la situación base que acosa a vastos sectores de la población. En efecto, si se observan los datos provenientes del BCRA, el total del crédito hipotecario apenas representa el 1,5% del PIB, muy por debajo incluso de los niveles registrados durante la misma década de los noventa (4%). La salida de la convertibilidad implicó el sinceramiento de una economía que producía mayoritariamente en moneda local, mientras que los valores de las propiedades y su financiamiento eran en dólares. Hoy existen sólo préstamos en pesos pero las propiedades se cotizan en dólares y, por lo tanto, solamente un dólar artificialmente planchado es el principal alivio en una mirada de corto plazo, para que los tomadores de crédito puedan verse favorecidos por un crecimiento de su ingresos en la moneda en la que cotiza el bien a comprar.

Proyectos

Lo cierto es que estamos a pocos meses de la campaña electoral y pocas propuestas están en debate para un tema que es prioritario en

la agenda social. Por estos días, el legislador de la ciudad de Buenos Aires, Martín Hourest, del bloque Igualdad Social, propuso a través de un proyecto de ley que el Banco Ciudad de Buenos Aires ponga en marcha una línea crediticia a tasa de interés de 0%, subsidiada por fondos del GCBA a los préstamos hipotecarios con destino a la vivienda única en la zona sur de la ciudad. Según comentó el legislador, "lo que estoy proponiendo, a través de esta moción es subsidiar la tasa de interés de créditos hipotecarios, y que el tomador asuma la totalidad del pago del capital". Esto resultaría accesible para los tomadores. De esta forma un préstamo a veinte años para financiar la compra de una propiedad de 50.000 dólares exigiría el pago de una cuota mensual para el tomador de \$833, destinada exclusivamente a cancelar el capital prestado. En este caso el ingreso familiar mínimo requerido sería de \$ 2.800 al mes. Para un crédito de 100 mil dólares la cuota para el tomador sería de \$ 1.670 y los ingresos requeridos alcanzarían los \$5.600. Sin dudas, accesibles para la mayoría de los sectores medios hoy excluidos de la solución hipotecaria. El Banco Ciudad ofrecería una línea de créditos hipotecarios a 20 años ajustados por tasa BADLAR, la cual será íntegramente bonificada por el presente régimen. El tomador del crédito pagará mensualmente una cuota equivalente al total del capital adeudado dividido por la cantidad de meses que dure el total del crédito. La ciudad bonificará la totalidad de la tasa sobre el saldo del capital adeudado según establezca la reglamentación de la ley y se financiarán viviendas nuevas ubicadas en la zona sur, cuya superficie no supere los 60 metros cua-

drados y cuyo destino exclusivo sea la adquisición de vivienda propia, única, familiar y de ocupación permanente.

En otro orden, el jueves 7 de abril en el Hotel Savoy de la ciudad de Buenos Aires, el vicepresidente Julio Cobos se hará presente en el lanzamiento oficial de su política de vivienda, con la organización de un seminario que promete la presencia de especialistas en la materia, y que contempla una propuesta de mediano y largo plazos, instrumentada por ingenieros y economistas que responden al candidato y que están nucleados en el conocido Grupo Monserrat, think tank del candidato a presidente.

Finalmente, el Ministerio de Infraestructura del gobierno de la provincia de Buenos Aires elaboró un anteproyecto de ley de Promoción del Hábitat Popular. Con un trabajo de más de dos años y con el aporte de diferentes organizaciones sociales, de la Universidad de General Sarmiento y profesionales de varias disciplinas, la ley tiene como objetivo general brindar una nueva base jurídica, política e instrumental al Gobierno provincial y a los municipios para ampliar la oferta de tierra urbanizada para vivienda en condiciones formales y económicamente accesibles a los sectores medios y a los de menores ingresos.

En síntesis, los problemas estructurales (en este caso la falta de vivienda) emergen en la superficie y ponen en la agenda la necesidad de atunar esfuerzos desde los diversos sectores. Es necesario establecer para ello una política de largo aliento. La clase política, social y empresaria deberá dejar de lado la contienda electoral y marchar por un sendero de acuerdos concretos.