

Buscan facilitar el acceso a la vivienda a los sectores medios

Hay proyectos en preparación para ofrecer tasas acordes con sus posibilidades. Aseguran que la reforma de la Carta Orgánica del BCRA crea las condiciones para avanzar, también, en la orientación estatal del crédito hipotecario.

Tiempo Argentino



La casa propia es un sueño que la mayoría de la clase media dejó de tener hace tiempo. A lo largo de los últimos 20 años, el aumento sostenido del valor de la vivienda, la pérdida relativa del poder adquisitivo, la escasez de crédito hipotecario y las dificultades para acceder a él, hicieron que cada vez sean más los hogares que deben optar por el alquiler.

Durante la década del '90, cuando las consecuencias de la desregulación financiera y del gobierno menemista aún no habían mostrado todas sus garras, el porcentaje de hogares argentinos que eran dueños de sus viviendas rondaba el 75 por ciento. Según el último Censo 2010, esa cifra se redujo al 69% de los hogares.

La región norte del país (NOA, NEA y Mesopotamia) es la que cuenta con los mayores porcentajes de hogares propietarios: el 77 por ciento. En la región pampeana, los dueños de sus viviendas son el 72% de la población. En la zona de Cuyo, el 68% y en la Patagonia, el 66 por ciento. En la Ciudad de Buenos Aires, la cifra desciende hasta el 62,5% y es aun más significativa si se la compara con la del censo de 1991, cuando el 74% de los porteños gozaban de la propiedad de su casa.

Esta realidad encuentra parte de su explicación en el hecho de que los Programas Federales están destinados, en su gran mayoría, a la población de bajos recursos sin capacidad de ahorro y excluida del mercado de créditos hipotecarios.

El gobierno nacional concluyó, desde mayo de 2003 hasta febrero último, casi 670 mil soluciones habitacionales, entre viviendas nuevas y ampliaciones o refacciones de viviendas construidas con materiales de baja calidad o en condición de hacinamiento.

Así como la política de viviendas por parte del Estado está destinada a las clases bajas, el sector privado de la construcción, cuyo desarrollo fue uno de los motores del crecimiento económico de los últimos años, destinó sus obras a los sectores de alto poder adquisitivo.

Julio Crivelli, representante de la Cámara Argentina de la Construcción explicó que “hay mucha gente que por desconfianza al dinero, está ahorrando en ladrillos. Pero como no hay un sistema de crédito para la clase media, esas construcciones se dirigen a los sectores altos. La industria va hacia donde está la demanda.”

En la Ciudad de Buenos Aires, casi el 80% de las construcciones de los últimos años se hicieron en los barrios de más alto poder adquisitivo. La especulación con la vivienda también se ve reflejada en el hecho de que el 24% de las viviendas de la ciudad están deshabitadas. Según estimaciones de la consultora Reporte Inmobiliario la cantidad de salarios anuales promedio para acceder a la vivienda se ha reducido levemente de 2009 a esta parte desde 7,49 años a 6,41, principalmente como resultado de la recuperación del poder adquisitivo. Con todo, los índices siguen muy por encima de lo deseable.

SIN ACCESO AL CRÉDITO HIPOTECARIO. Luego del repunte del crédito hipotecario durante la década de 1990, que creció a una tasa promedio del 12,5 % y permitió el acceso a la vivienda de gran parte de la clase media, se produjo el estallido de 2001 cuyas reconocidas consecuencias volvieron a sacar de los bolsillos de los sectores medios los préstamos bancarios a largo plazo. El stock de crédito hipotecario representó en 2011 el 1,3% del PBI, uno de los índices más bajos de la región.

Además de la dificultad de cumplir con las exigencias que piden los bancos para otorgar un crédito hipotecario, de las altas tasas de interés y de los requisitos de ahorro previo con los que gran parte de la clase media no puede cumplir por su menor capacidad de ahorro, los asalariados de este sector deben lidiar, en muchos casos, contra la precariedad laboral. El alto porcentaje de empleo no registrado y las patronales que no realizan sus aportes como corresponde, abonando cifras no remunerativas, dificultan el cumplimiento de los requisitos formales de los bancos.

PROYECTOS Y PROMESAS. La Cámara Argentina de la Construcción (CAC) elaboró y presentó al Poder Ejecutivo, a finales de 2010, un Programa para el Financiamiento de la Vivienda en Argentina (FOCREVI).

Sobre la base de que el ahorro financiero a largo plazo es escaso en economías con altos índices inflacionarios proponen establecer una unidad de cuenta basada en el salario medio de la economía que permita preservar el valor de los créditos.

Además proponen que los fondos salgan del mercado de capitales: “El sistema de la Cámara se basa en tres grandes ejes. El primero es el subsidio a la demanda, que se tome una pequeña parte de los impuestos para bajarles a los compradores el valor de las viviendas. El otro punto es que exista un fondo que vaya a la Bolsa de Comercio, al mercado de capitales, y coloque bonos indexados sobre la base de

salarios y que con la plata de la venta de esos bonos se otorguen los préstamos. El tercer eje es que todo este sistema esté indexado por salarios, tanto los bonos como los préstamos. Así la tasa de interés bajaría mucho. Con esa plata se financia el sistema y los bancos otorgan préstamos, no con capital propio, sino con capital del mercado de capitales”, explicó Crivelli.

Además, aseguran, el fondeo estatal se financiaría con el retorno fiscal propio de la construcción de las 100 mil viviendas anuales que, estiman, produciría el plan. Según sus propios datos, la clase media (C1, C2y C3) tiene una demanda anual insatisfecha de 67 mil viviendas.

Otro proyecto de la CAC es la construcción de viviendas destinadas a familias de clase media con ingresos entre 4500 y 10 mil pesos. Estas se fondearían con dinero del Programa del Bicentenario

Desde el oficialismo, el ex viceministro de Economía y actual diputado nacional, Roberto Felletti durante la campaña electoral afirmó que se debe canalizar el ahorro de los sectores medios hacia la compra de vivienda, para lo que es necesario aplicar fondos a largo plazo, subsidiar la tasa de interés y financiar el 100% de la vivienda.

Según datos ofrecidos por el actual equipo del diputado nacional, el total de depósitos captados en pesos por todo el sistema financiero es de \$ 413.940 millones, el total del crédito otorgado por el sistema alcanza los \$ 252.149 millones y los créditos hipotecarios \$ 28.210 millones, demostrando que “existen fondos suficientes como para ampliar la oferta crediticia en general y resulta una necesidad imperiosa que una parte de los mismos pueda destinarse a incrementar el monto de créditos hipotecarios que, actualmente, sólo representan un 12% del total de préstamos otorgados en moneda local”.

Consultado por Tiempo Argentino, Roberto Feletti aseguró que “es de suma importancia la modificación de la Carta Orgánica del BCRA, que cuenta hasta ahora con media sanción de la HCDN, ya que hasta el presente sólo tenía facultades de regulación, ampliándose ahora a la orientación de crédito (nuevo art. 4 inc. b) de su carta orgánica), con herramientas que según su destino podrán incluir encajes diferenciales u otros medios apropiados”. Para empezar a soñar. <

El reparto de la oferta

En la Argentina es la Banca Pública la que lidera el financiamiento de largo plazo. Además, el 90% del crédito hipotecario es otorgado por sólo diez entidades.

Según un informe de diciembre de 2011 de la consultora Reporte Económico, si se tiene en cuenta que “el Estado Nacional tiene participación en el Banco Hipotecario” se puede afirmar que cada diez pesos que se financia \$6,2 pertenece a bancos de origen públicos.

El Banco Nación otorga el 37,2% de los créditos hipotecarios, seguido por el Banco Ciudad, con el 11,9 por ciento. El cuarto y sexto lugar es ocupado por el Banco Provincia y el Banco Creedicop, con el 7,2 y 4,8% respectivamente.

Los derroteros del Banco Hipotecario

Desde su creación en 1886, el Banco Hipotecario Nacional (BHN) fue uno de los pilares en el financiamiento para la adquisición de la vivienda.

El BHN encabezó durante muchos años el ranking de bancos en préstamos hipotecarios con casi el 35% de participación. Cuando la Argentina entró en crisis con la hiperinflación de 1989, el BHN no resistió los embates y tuvo que ser asistido con redescuentos del BCRA. Durante el gobierno menemista fue privatizado a través de una dudosa operación y a partir de ahí fue perdiendo el papel que jugaba. En el ranking de préstamos hipotecarios el BHN está en el 5° lugar con apenas el 6,6% del stock de créditos contra el 37,2% del Banco Nación.

“El concepto de búsqueda de rentabilidad fue ganando por sobre el concepto de vivienda social o de banca pública. Hoy el banco tiene una porción importante de su cartera en créditos con destino al consumo y también participa en el sistema de securitización de créditos”, explicó Alejandro Banzas, director de la consultora Reporte Económico.

Como inversión y derecho

Consultado por Tiempo Argentino, el ingeniero y ex presidente del INTI, Enrique Martínez, aportó nuevos aspectos sobre la problemática: “Es difícil precisar la real necesidad de vivienda en el país. La cifra estimada es 2,5 millones, con un incremento de 200 mil por año, que no se llega a cubrir, con lo que el déficit aumenta. No sólo la población pobre tiene dificultades de acceso, sino que se establece un continuo, que abarca a amplios sectores de clase media, que ninguna estadística califica como pobres, pero no están en condiciones de afrontar el pago de las cuotas hipotecarias. En tal contexto, se produce la paradoja que se producen algunos avances para que los sectores sin recursos puedan acceder a una vivienda, mientras la clase media queda sometida a las reglas del mercado y por lo tanto afuera.

Hay dos poderosas razones para buscar resolver esta situación.

Una es macroeconómica. Si la clase media no tiene capacidad para invertir, aumenta el consumo y se convierte –muy a su pesar– en causa de inflación. La mayor demanda de bienes de consumo durables y su renovación antes de la obsolescencia tiene mucho que ver con la falta de posibilidades de invertir en la vivienda propia. Lo que es natural en términos personales, extendido a millones de personas se convierte en un consumo exacerbado, que presiona sobre los precios, que bien puede acotarse si se cuenta con correctivos que permitan llegar a los ladrillos.

La segunda es de equidad. No es justo que alguien trabaje dependiendo del Estado o de una corporación importante y no pueda tener un techo propio. El INTI hizo una experiencia durante 2010 y 2011, donde negoció créditos hipotecarios para su personal como un conjunto y consiguió que más de 80 familias que no hubieran tenido éxito por ventanilla, hoy vivan en casa propia. Esa experiencia mostró que si se asume como compromiso institucional resolver el problema, aparecen las variantes.”

