

El sistema financiero ha sido insuficiente para paliar este flagelo. La resolución del problema de la vivienda para los sectores de menores ingresos debe ser una política de Estado. Por **Alejandro Banzas**



El Estado ante el déficit de vivienda

La impactante semana vivida como consecuencia de la ocupación de un predio en Villa Soldati mueve a poner en agenda la necesidad de tomar decisiones profundas en materia habitacional en la ciudad de Buenos Aires. Por otra parte, se observa que las viviendas deficitarias que superan un índice de densidad del 10% se concentran en los distritos escolares números 4, 5, 19 y 21, que corresponden a los barrios de La Boca, Barracas, Villa Soldati, Villa Riachuelo, Lugano, Nueva Pompeya, parte de Constitución y Parque Patricios. En la misma área geográfica se concentra la población que habita en condiciones de hacinamiento. Las franjas con carencias habitacionales, tanto sea por vivienda deficitaria como por condiciones de hacinamiento, corresponden a los sectores de menores recursos y que se concentran en la zona sur de la ciudad.

El problema de las casas tomadas tiene como punto neurálgico los barrios de San Telmo, Barracas, Balvanera y La Boca. A esta situación deben sumarse los barrios de emergencia, los cuales continúan creciendo como lo demuestra, a modo de ejemplo, la reciente aparición de la denominada "Villa Nylon", que culminó engrosando la ya creciente Villa 31. Si bien no existe un censo actualizado de la cantidad de pobladores de los asentamientos de emergencia, algunos estudios calculan dicha cifra en 100.000 habitantes. De cada 100 viviendas ubicadas en villas o asentamientos precarios de los grandes centros urbanos del país, 73 no tienen gas natural, 28 no acceden al agua corriente de red, 75 carecen de conexión a la red cloacal y 66 están en calles sin pavimentar. Además, en 25 de cada 100 sus habitan-



EL CRÉDITO HIPOTECARIO ES 1% DEL PIB, MUCHO MENOS QUE EN OTRAS ECONOMÍAS DE DESARROLLO SIMILAR

tes viven hacinados, es decir, con tres o más personas por habitación. La precaria calidad de vida en esos lugares, sin embargo, no impidió que en los últimos años las familias que allí habitan fueran las más afectadas por la suba del costo de los alquileres. Mientras que el valor promedio de los contratos se elevó un 62%, el acceso al uso de una casa en una villa urbana se encareció entre 2007 y 2009 mucho más: un 97,4%.

El agua potable, por ejemplo, pudo llegar a más hogares pero la falta de políticas para la inversión en redes de gas hizo que en ese rubro casi no se registraran avances. Con una agravante para la inequidad: el Gobierno sigue con la decisión de subsidiar a las clases medias y altas en el consumo de ese fluido por red, mientras que el precio de las garrafas es mucho más elevado. En cuanto a los costos de alquiler, los datos muestran que el costo promedio mensual de ocupar una vivienda en una villa pasó de \$191 a \$378 entre los años mencionados, lo que representa un alza del 97,4%. En las zonas con trazado urbano donde habitan familias de clase baja, el precio subió de \$395 a \$705 (78,5%), y en los barrios de clase media la suba fue del 51,5%. Así, el efecto inflacionario duplicó su incidencia en las familias con más carencias.

Las herramientas posibles

La evolución del crédito hipotecario ha resultado pobre en un contexto de una gran demanda postergada. El crecimiento durante este año ha sido modesto: la variación alcanzó en lo que va del año un incremento de \$1.018 millones, lo que equivale a un aumento del 9,6%. Si la medición la efectuamos a lo largo de los últimos años desde la salida de la convertibilidad, el total de préstamos hipotecarios con destino exclusivamente a viviendas registro un incremento —medidos en pesos— del 110,1%, \$6.076 millones, casi U\$S 1.520 millones.

El stock de préstamos hipotecarios respecto al PIB apenas alcanza al 1% y está muy lejos de otras economías con similar grado de desarrollo. Estos guarismos hablan a las claras que el problema del acceso al financiamiento para un amplio segmento de la población es estructuralmente inalcanzable. Un dato relevante es el escaso rol que juega el Banco Hipotecario, el cual desde su privatización en la década del noventa ha perdido notable incidencia como motorizador del crédito con destino a vivienda, siendo reemplazado por la actividad de la banca pública, en particular en los últimos años. Asimismo, se destaca que el proceso inflacionario conspira decididamente contra el financiamiento a la vivienda.

Si consideramos la potencialidad de acceso al financiamiento por parte de los habitantes de la ciudad Autónoma de Buenos Aires, sólo los que se ubican con un nivel de ingresos superior a los \$5.200 pesos están en condiciones de adquirir una vivienda por la vía del sistema financiero.

Los seis primeros deciles se en-

contran fuera de las posibilidades de mercado y quedan a merced de las posibilidades presupuestarias. Los límites que ofrece el presupuesto en vivienda de la ciudad resultan insuficientes para satisfacer los problemas estructurales de habitabilidad y, en consecuencia, apenas alcanza a paliar parte del déficit vegetativo y cuantitativo y parte del cualitativo.

Durante el año 2009 la actual administración de la ciudad redujo drásticamente el presupuesto del Instituto de Vivienda (IVC) de \$519 millones a sólo \$120 millones. Este recorte afecta a las obras en marcha y deja fondos a ser aplicados al desenvolvimiento de la estructura administrativa del instituto, quitándole preponderancia a la hora de ejercer políticas públicas desde el organismo.

Según la Auditoría porteña, durante el período 2008 el Instituto de la Vivienda de la Ciudad (IVC) tenía una cartera morosa de \$80.382.134 por créditos otorgados para la compra de inmuebles. El 92% de ese monto, \$73.951.563, entraba ya en la categoría de "incobrables". El 100% de los créditos aprobados que fueron examinados por el organismo de control no contaba con la constancia de que el beneficiario realmente no sea propietario de algún inmueble ni que acredite la situación de necesidad, emergencia habitacional o de ingresos.

En este escenario, habrá que poner de parte de los hacedores de política un mayor énfasis en asumir responsabilidad social y riesgo, proponiendo soluciones estructurales que escapen de la discusión política electoral de corto plazo estableciendo como política de Estado la resolución del problema de la vivienda para los sectores de menores ingresos.