

PLAN PROCREAR

UNA ALTERNATIVA PARA PALIAR EL DÉFICIT DE VIVIENDAS



Masiva e inmediata fue la respuesta obtenida por los anuncios sobre créditos hipotecarios que, con diferencia de pocos días, lanzaron el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y el Gobierno Nacional. Colapsaron las redes de las operadoras (Banco Ciudad y Banco Hipotecario), mientras un clima de esperanza iba ganando los ámbitos empresarios y profesionales afines al tema central de ambas iniciativas.

Era esperable: el déficit habitacional sobrevuela los 3 millones de viviendas, los sectores medios de la sociedad disponen de un poder adquisitivo que no cubre los requisitos bancarios específicos, y un momento económico preñado de múltiples

factores conflictivos impacta negativamente en la “cadenera” industria de la construcción.

Dan Adaszko, sociólogo del Observatorio de la Deuda Social de la Universidad Católica Argentina, UCA, después de encuestar a 2.520 hogares afincados en 8 de los principales centros urbanos del país entre los años 2004 y 2010, resumió en su momento la primera de estas realidades: “Es cierto que se han instrumentado políticas que aumentaron la construcción de viviendas y el acceso a servicios domiciliarios como agua potable, gas, cloacas y pavimento. No obstante, hasta el último trimestre de 2010 seguíamos con déficit muy importante a nivel nacional”. Sus datos, similares a los obtenidos por la encuesta del INDEC, consignan asimismo que un 13% de las familias “no son ni propietarios ni inquilinos regulares de modo contractual”. Adaszko concluye en que nuestro déficit de viviendas lleva 4 décadas y es estructural. A su vez, la Fundación Apertura marca la desigualdad entre distritos, asignándole a la población de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y de La Pampa, Santa Cruz y Tierra del Fuego, la categoría de mejor posicionadas en el déficit habitacional (menos del 4%), frente a las de la provincia de Buenos Aires (que requiere 1,5 millones de viviendas), Chaco, Jujuy, Santa Fe y Tucumán, con más del 12% de sus comunidades afectadas.

El Consejo Nacional de la Vivienda (CNV) añade el poco difundido dato de que el 77% de los 3,5 millones de viviendas que necesita el país, corresponde a unidades recuperables.

De describir el auge alcanzado por la industria de la construcción entre 2002 y 2010, cuando el crecimiento económico nacional tocaba niveles poco comunes para la mayoría de los países, se encargó el Informe de Coyuntura N° 70 del IERIC, consignando el notable número de empresas en actividad, la cantidad de obras de infraestructura y la suma de los edificios para viviendas, a agosto último.

Sus datos totales descubren empero la acción de un factor descuidado entre nosotros, a pesar de las lecciones que en contrario supo darnos más de una vez. Allí asoma la inflación reprimida, motor de la suba de costos, la baja de la rentabilidad, la distorsión de los precios y las pujas salariales. Así, durante los últimos meses, y en especial a partir del cepo al dólar, la industria "madre" debió enfriar considerablemente sus motores.

El Gobierno Nacional presenta ahora el ventajoso programa Procrear Bicentenario, destinado a construir 100 mil viviendas de carácter único y familiar, en 4 años, con créditos de hasta 350 mil pesos, plazos de entre 20 y 30 años, y tasas de interés del 2 al 14 %. (El programa puesto en práctica por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires e ideado por la Universidad de Buenos Aires otorga 3.500 créditos de hasta 750.000 pesos para la primera vivienda con plazos de hasta 20 años y tasa variable, fija o combinada).

Aún no detallado por completo al momento de entrar en taller esta edición, se sabe que quienes dispongan de un terreno pueden acceder al plan nacional de modo inmediato. En caso contrario, se interpone un sorteo de la Loteería Nacional, que abre las puertas hacia las 1.700 hectáreas fiscales dispuestas para cubrir esta demanda.

A su respecto nos han llegado ya varios testimonios aprobatorios, entre ellos el remitido por el ingeniero Moisés Resnick Brenner, presidente de la Comisión de Economía y la de Vivienda y Urbanismo del Centro Argentino de Ingenieros, y asiduo colaborador de VIVIENDA, y el que en forma de comunicado de prensa dio a conocer la Cámara Argentina de la Construcción, destacando la coexistencia de las obras integrantes de los planes federales para la población de menores recursos con las que corresponden a este nuevo programa destinado a los sectores medios.

El ingeniero Resnick Brenner, quien por décadas ha sostenido que el problema habitacional no radica en la vivienda sino en los salarios, señala que las condiciones ONU de habitabilidad (15 m² por persona), indican que una familia tipo argentina, de 4 personas, necesita como mínimo una vivienda de 60 m². Y, dado que el poder adquisitivo del salario medio sólo alcanza para adquirir cerca del 50 % del valor del m² nuevo, la compra de 1 m² importa

2 salarios, por lo que una unidad de 60 m² demanda 120 salarios. Todo eso siempre y cuando el salario mantenga su poder de compra o crezca lo mismo que el costo de la construcción. Así, la solución del déficit de vivienda pasa por otorgar un subsidio a los demandantes para completar la diferencia entre su posibilidad de pago y la cuota, que habrá sido instrumentado a través de un subsidio explícito, afirma.

Para Procrear, la relación cuota/ingreso puede llegar al 40%. Los 20.000 millones de pesos requeridos provendrán de la Anses y el Tesoro Nacional.

El nuevo programa, al cual antecedieron varios planes oficiales frustrados y algunas buenas propuestas desatendidas (como la que presentara la Asociación de Empresarios de la Vivienda), ha logrado un impacto favorable que cristalizará sin duda en el éxito pleno, para nosotros indivisible del concepto oportunamente expresado por Jorge Colina, economista del Instituto para el Desarrollo Empresarial de la Argentina: *"La eficacia no la determina el tipo de gestión -pública, privada o con ONGs-, sino la calidad de las reglas bajo las cuales se administran los recursos públicos"*. La experiencia internacional indica que se pueden lograr buenos resultados con la intervención directa del Estado, articulando con ONGs o delegando en empresas privadas. Pero en todos los casos exitosos, la racionalidad de las reglas y la transparencia están por encima de las ideologías ■

ARIELINA BERTOTTO