

LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y NUESTRO COMPROMISO DE REINVENTARNOS



Las usurpaciones ilegales de terrenos durante las últimas semanas son el síntoma de una realidad social que últimamente ha empeorado. El número de familias de los sectores más vulnerables, que se movilizan en reclamo de que se les reconozca el derecho a una vivienda digna, está creciendo en todo el país. Esta realidad, que no es reciente pero se está agravando, nos obliga a diseñar nuevas herramientas para que el Estado dé soluciones, aun con la limitada oferta

disponible, que de ninguna manera cubre la enorme demanda.

El déficit habitacional de la Argentina, si se acumulan el cuantitativo y cualitativo, alcanza un alarmante 24%. Esto significa que prácticamente uno de cada cuatro hogares de la Argentina enfrenta una situación crítica de vivienda. Un 10% de los hogares comparte el espacio con otro o habita en construcciones muy precarias en términos de materiales. Otro 14% habita en

▲ Trabajo de puesta en valor en Conjunto Urbano Soldati



CIUDAD DE BUENOS AIRES

INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES



viviendas precarias recuperables o en situación de hacinamiento. El escenario del déficit habitacional es preocupante en todo el país, aunque desigual geográficamente: va del 11,6% en la Ciudad de Buenos Aires al 54,4% en Formosa.

¿Cómo enfrentar esta realidad? En una ciudad como Buenos Aires, que combina un crecimiento demográfico permanente con escasez de suelo disponible, es imperativo encontrar alternativas paralelas a la construcción neta de viviendas sociales.

Estamos convencidos de que hoy la principal herramienta para paliar este gravísimo problema es el crédito hipotecario. A través de él es posible dar respuesta a la an-

gustante necesidad que muchas familias tienen de una vivienda digna y propia, en forma rápida y ordenada. Y no solamente eso: el crédito hipotecario posee además un fuerte efecto igualitario e inclusivo, porque cambia el eje de la tradicional y hoy obsoleta política de vivienda, centrada en el Estado, por otra que pone a la persona en un novedoso rol principal. Con el crédito hipotecario, es la persona con necesidades –y no una dependencia pública– la que elige dónde y cómo quiere vivir.

El problema es que nuestro país está lejos de un buen desempeño en el desarrollo de un mercado hipotecario y esto explica, mayormente, la crisis habitacional existente. El stock de créditos respecto del

▲ Programa de Viviendas Cooperativas del IVC

PBI asciende tan sólo al 1%, un número mucho más bajo que el de nuestros vecinos Brasil (4%), Uruguay (7%) y Chile (14%). En el caso de la Ciudad de Buenos Aires, durante los últimos dos años menos del 5% de las operaciones de compraventa de inmuebles se realizó vía préstamo hipotecario.

Los créditos hipotecarios convencionales en la Argentina son inaccesibles para la mayoría de las personas que los necesitan, porque las cuotas iniciales son inalcanzables. Quien presta busca resguardar el valor de lo que le devolverán. Así, en un contexto de elevada

Inauguración de nueva plaza
en el Barrio Comandante Luis
Piedrabuena, Lugano ▶

inflación, las tasas de interés son altas y generan cuotas por encima del nivel de ingresos de las personas que necesitan una vivienda.

Por eso, el Instituto de Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires, en conjunto con el Banco Ciudad, está desarrollando dos líneas de crédito hipotecario para la adquisición de vivienda social: Primera Casa BA y Mi Casa BA.

Primera Casa BA, lanzado en junio de 2012, es una de las líneas de crédito más recientes en el mercado. Su criterio de adjudicación busca priorizar las situaciones más vulnerables, con la lupa puesta en las variables de hacinamiento, discapacidad y número de integrantes del núcleo familiar. Hoy ya lleva 18 instancias de adjudicación, con un total de 3.696 créditos preadjudicados. Un detalle que revela su buen funcionamiento es que el 40% de las escrituras de inmuebles realizadas con hipoteca durante el último trimestre de 2013 en la Ciudad correspondieron a esta línea de préstamos.

Con una visión distinta, los nuevos créditos Mi Casa BA van ajustando sus cuotas en función de una canasta básica de consumo que define el Ministerio de Hacienda de la Ciudad. De esta manera, el monto a pagar por mes acompaña la evolución de los gastos promedio de una familia





CIUDAD DE BUENOS AIRES

INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

Viviendas
sociales en
Villa
Riachuelo ▶



tipo de la Ciudad de Buenos Aires a lo largo de todo el crédito. El programa busca brindar una opción accesible que proteja el valor real del dinero y, por sobre todo, a los ciudadanos.

En un escenario económico extremadamente complejo, seguimos trabajando en incorporar más opciones de acceso al crédito, que involucren a todos los segmentos de la sociedad, y en ofrecer alternativas como el al-

quiler social subsidiado o proyectos de construcción a través de cooperativas colectivas. No tenemos dudas de que es posible fomentar la participación del Estado en el mercado de créditos hipotecarios para dar respuestas efectivas a la crisis habitacional, con la noción de una economía eficiente y programas sostenibles en el largo plazo, aunque necesitamos un sistema económico que permita expandir su alcance también al sector privado.

Desde el Instituto de Vivienda de la Ciudad, y desde cada organismo de vivienda a lo largo y ancho de la Argentina, tenemos la obligación y el compromiso de reinventarnos, adaptándonos a la situación económica del país y manteniendo el foco en hacer realidad el derecho a una vivienda digna para cada familia que no la tenga. ☺

EMILIO BASAVILBASO
PRESIDENTE DEL INSTITUTO
DE VIVIENDA DE LA CIUDAD