



CAVERA

Cámara de la Vivienda
y Equipamiento Urbano

— PUBLICACION —

La financiación de la vivienda
para la clase media



Arq. Eduardo Juan Sprovieri
Lic. Tomás Bulat

nobuko

LA FINANCIACION DE LA VIVIENDA PARA LA CLASE MEDIA

A través de este libro conoceremos el verdadero déficit habitacional de nuestro país, el que crece anualmente por aumento demográfico y obsolescencia del parque habitacional, a pesar de las viviendas que se construyen por iniciativa privada y con fondos públicos. La propuesta, orientada a la clase media, que alcanza el 40% de la población argentina, se basa en tres principios:

1) Que la financiación de las viviendas sea aportada por inversores privados (que ven en los ladrillos la salvaguarda de su capital, pero que invierten sólo en unidades "premium", saturando ese mercado) a través de un sistema que le asegure rentabilidad y los vincule en forma directa con los demandantes.

2) Una asistencia económica a los compradores por parte del Estado para facilitar el pago del anticipo, asistencia del costo neutro para éste, ya que resultará compensada con el IVA sobre la construcción y por el impuesto a las ganancias sobre la venta de las unidades.

3) Un crédito hipotecario por el saldo, a pagar por los compradores, con plazos de hasta 20 años y tasa máxima del 5% (TNA).

4) Los autores demuestran que ésta es la tasa máxima que puede pagar una familia de clase media; analizan cómo obtenerla y cómo proteger a las familias del riesgo de cuotas superiores al 30% de sus ingresos.

5) Consideran que uno de los inversores del sistema debería ser la ANSES, ya que sus colocaciones estarían respaldadas por cédulas hipotecarias ajustadas por el CVS más intereses, lo que sería una garantía para los fondos de los jubilados.