

INFORME | ESTADO - CAVERA

# La vivienda demanda no sólo inversión pública sino también del sector privado

Uno de cada cuatro argentinos tiene problemas habitacionales, que se han agravado en medio de las turbulencias económicas del último año. El Gobierno impulsa herramientas para sumar la inversión privada a los esfuerzos que hace el sector público.

CARLOS BOYADJIAN

Se estima que la Argentina tiene un déficit habitacional cercano a los 3 millones de viviendas, de los cuales la mitad son unidades con necesidades de refacción, ampliación o provisión de servicios, mientras que 1,5 millones de unidades deben construirse de cero.

En este escenario es obvio, que hay una urgencia por abordar el tema, que no resolvieron los créditos UVA (Unidad de Valor Adquisitivo), ajustables por inflación más una tasa de interés, ni las unidades entregadas en el marco del plan Pro.Cre.Ar, aunque ciertamente puede afirmarse que dieron soluciones concretas a numerosas familias.

El Gobierno administra varios programas habitacionales, englobados bajo el proyecto Mi Casa, otorgando créditos blandos a tasas de del 5 al 8% a 30 años en bancos nacionales, además, de líneas de financiamiento del programa Mi Hogar, para refacción y conexión a las redes de servicios básicos para familias que registran ingresos de hasta \$26.580. Además, están los créditos Pro.Cre.Ar, subsidiados para compra o reforma de la primera casa, destinado a familias con ingresos entre \$17.720 y \$35.440.

Pero pese a ello, lo cierto es que la demanda de viviendas subsiste pero las condiciones para acercarse al techo propio parecen estar cada vez más lejos, en una economía que no logra estabilizar sus principales variables macroeconómicas, en especial el tipo de cambio, clave en la industria de la construcción y en el mercado inmobiliario, y la inflación, por mencionar algunas.

Además, la caída de la actividad en casi todos los sectores productivos desde mediados de 2018 y la natural incertidumbre frente al escenario electoral, son condimentos adicionales en un panorama ya de por sí complejo.

## UN PASO ADELANTE

Hace pocos días el presidente Mauricio Macri anunció, junto al secretario de Vivienda de la Nación, Iván Kerr, la creación del boleto digital inmobiliario registrable, que permitirá adquirir desde el pozo una vivienda, valiéndose de un préstamo semejante a un crédito y abonando el 25% de la propiedad.

La iniciativa tiene dos efectos importantes. Por un lado, supone una menor barrera de acceso a la vivienda para amplios sectores de la población. Pero a la vez, beneficiará a los desarrolladores, porque tendrán un menor costo al apalancarse en el crédito que los bancos les darán a los compradores finales. Como la tasa de los créditos hipotecarios

suele ser menor, se estima que esto podría suponer una reducción en el valor de las propiedades entre el 15% y el 30%.

Hasta ahora uno de los eslabones faltantes en la cadena de construcción y comercialización de unidades habitacionales era el crédito intermedio a los desarrolladores. O en el caso de que existiera, el problema era el desfase temporal entre el crédito tomado para construir y el momento de la comercialización.

Durante el acto de presentación de la iniciativa, que tuvo lugar en el Centro Cultural Kirchner (CCK), el primer mandatario explicó que "hasta ahora comprar desde el pozo era imposible, no se podía hacer con un crédito. Solo podían comprar los inversores". En ese sentido, señaló que a partir de ahora, "cada vez más familias van a poder hacerlo. Esto es fundamental, porque pasan a ser los inversores de su propia casa", enfatizó.

**"No lo vamos a solucionar solo con la construcción de viviendas desde el Estado. Necesitamos poder incentivar al sector privado para que se anime a impulsar al sector de la construcción"**

Además, refiriéndose a la industria de la construcción, el Presidente consignó que "es una oportunidad para ustedes, las pymes que se dedican a la construcción". Con el boleto electrónico, que será ingresado al Sistema Nacional de Acreditación de Documentos Inmobiliarios Privados (SNADIP) y, en la práctica, actúa como un préstamo hipotecario, el desarrollador, además del seguro de caución tradicional en la actividad, tendrá otro instrumento —el boleto electrónico— que actuará como garantía ante terceros frente a eventualidades que sufra el proyecto.

Hasta el lanzamiento de este instrumento, sólo podía tomarse un crédito hipotecario contra una propiedad inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble. También se podía entrar desde el pozo, pero para eso había que tener recursos para afrontar las cuotas, con lo que en la práctica quedaba reservado a inversores o ahorristas que pudieran saldar la obra en un promedio de 24 meses.

Por ahora esta herramienta estará vigente en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, pero la idea es que se utilice también en otras grandes ciudades del país.

## "HAY UNA OPORTUNIDAD EN LA VIVIENDA SOCIAL"

Para las empresas constructoras, en especial las pequeñas y medianas firmas del sector, la coyuntura ofrece numerosos desafíos, pero a la vez se abre una ventana de oportunidades, si se está preparado con herramientas novedosas para satisfacer la demanda de los ciudadanos.

Éste es el perfil de la charla que mantuvo con El Constructor, Ricardo Andino, titular de la Cámara de la Vivienda y Equipamiento Urbano (CAVERA) sobre el desarrollo de la actividad, en el marco de la presentación de su nuevo sitio web institucional. El tema adquiere un giro especial en momentos en que la economía aún no da señales vigorosas de recuperación.

### ¿Cuál es hoy la foto del mercado de la vivienda social en el país?

La vivienda social es casi un territorio abandonado. En situaciones de complicaciones macroeconómicas como la actual, cada vez más la vivienda social es un sector más grande, hay más gente de distintos estratos sociales que necesita, de alguna manera, una asistencia que antes no necesitaba, porque el crédito puro no le alcanza y los ingresos son insuficientes.

Históricamente, la vivienda social ha sido un sector en manos del Estado con programas como el FONAVI o Pro. Cre.Ar, con una menor o mayor participación del sector privado, dependiendo del programa que se tratara.

Lo que hace unos días lanzó el Presidente junto al secretario de Vivienda de la Nación, fue una manera de volver a sumar al sector privado, en un porcentaje mayor, hacer algo mucho más participativo.

### ¿Qué están haciendo frente a eso desde CAVERA?

Las empresas asociadas a CAVERA

tradicionalmente han sido pymes, con lo cual son empresas que no tienen la capacitación ni la estructura que suelen tener las grandes empresas. Por eso, estamos pensando en trabajar en un programa para micro desarrollos, para profesionales que tienen, por ejemplo, un terreno y quieren llevar adelante un proyecto, que puedan hacerlo con boleto electrónico o titularizar y hacer un fideicomiso, es decir, aplicar tecnología nueva.

Esto surge de la necesidad de que alguien le maneje el tema financiero, en lo jurídico le maneje un fideicomiso o alguien que lo asesore impositivamente, más el tema técnico de la construcción. Entendemos que desde CAVERA podemos ayudar de forma integral.

### ¿Cómo ve hoy al mercado de la construcción?

La situación es compleja. En los próximos meses creo que lo que hay que hacer es prepararse. Hay que pensarse en el bote remando y no en el Titanic hundándose. Pero en lo inmediato lo que hay que hacer es prepararse.

### ¿Para cuándo avizora una reactivación?

El nuestro es un sector absolutamente dependiente de los contextos, de la macroeconomía, del transporte, de la seguridad, de la ubicación del emprendimiento. Desde CAVERA decimos que hay que insistir para mejorar el contexto, en la medida en que ese contexto afecte a la vivienda y hagamos lo posible para que la vivienda, por sí misma tenga alguna posibilidad de desarrollo.

### Osea que hoy hay una oportunidad...

La oportunidad es desde el lado de la oferta, pero del lado de la demanda, sin dudas, la vivienda es una necesidad.

## ESTRATEGIA DE "PARTNERS"

Por si quedaba alguna duda, el secretario de Vivienda, Iván Kerr, remarcó la necesidad de estrechar la sinergia entre los esfuerzos de Estado nacional y los institutos de vivienda de las provincias con la iniciativa privada, con el fin de abordar el problema de la vivienda de forma más eficaz.

"No lo vamos a solucionar solo con la construcción de viviendas desde el Estado. Necesitamos poder incentivar al sector privado para que se anime a impulsar al sector de la construcción hacia donde está la demanda de los sectores medios", argumentó.

Kerr recordó que según los datos del Censo 2010, el último hasta la fecha, el déficit habitacional alcanza al 25% de la población, algo así como 11 millones de

personas. Al respecto, apuntó que hay que cambiar el paradigma del "Estado constructor" e ir hacia el del "Estado facilitador", porque de otro modo, la problemática es inabordable.

La clave hacia adelante, sin embargo, se centra en las señales que dé la macroeconomía y así lo admitió el propio presidente Macri. "Sabemos que estas herramientas van a ser más útiles si logramos consolidar la transformación, el equilibrio macroeconómico. Esta es una batalla que sentimos que damos, pero tenemos que ayudar a consolidar", destacó.

Y concluyó: "Cuando tenés un país con moneda, sin inflación y con estabilidad macroeconómica, el desarrollo del mercado inmobiliario se facilita".

