

♦ ♦ ♦

CARTA DE JEFATURA DE GABINETE

♦ ♦ ♦

UNA VIVIENDA
PARA CADA FAMILIA

JULIO 2017



Jefatura de Gabinete de Ministros
Presidencia de la Nación

UNA VIVIENDA PARA CADA FAMILIA

CARTA DE JEFATURA DE GABINETE

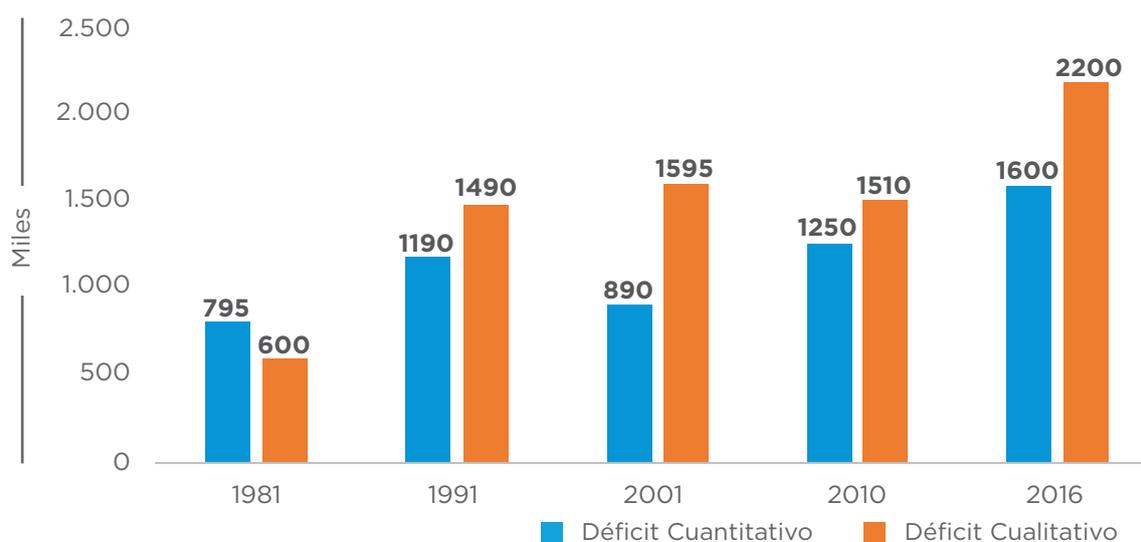
- ◆ En diciembre de 2015, el Gobierno nacional encontró que el 28% de las familias argentinas tenían problemas de vivienda. Faltaban 1,6 millones de casas nuevas y otros 2,2 millones de hogares necesitaban reformas urgentes.
- ◆ Por eso el Gobierno lanzó el año pasado el Plan Nacional de Vivienda, un programa integral que ofrece una solución para los distintos ingresos de cada tipo de familia y proyecta un Estado cada vez menos enfocado en la construcción de viviendas y más enfocado en facilitarles a las familias el acceso a la casa propia. Es decir, pasar de un Estado Constructor a un Estado Facilitador.
- ◆ Para las familias de clase media, el corazón del plan es recuperar el crédito hipotecario a 30 años, algo que ya está ocurriendo. En julio se entregaron 5.085 millones de pesos en créditos con cuotas similares a un alquiler, buena parte de ellos tomados en UVA, la unidad de cuenta que se ajusta por inflación.
- ◆ Para las familias que no pueden llegar por sí mismas a una hipoteca, el Gobierno renovó y amplió el plan ProCreAr, uno de cuyos requisitos pasó a ser que el ingreso familiar sea inferior a cuatro salarios mínimos. El plan ya no se financia con los fondos jubilatorios sino con los bancos públicos y privados que ofrecen los créditos y el Gobierno subsidia el capital para la compra o construcción de la primera vivienda.
- ◆ Para los casos más urgentes, el Gobierno mantiene una intensa actividad de construcción de viviendas sociales (100.000 en los próximos tres años) e integración urbana de villas y asentamientos. Desde junio de este año se están entregando certificados de vivienda familiar a 800.000 familias que viven en más de 4.000 barrios populares de todo el país, con el objetivo final de integrarlas a la ciudad y, eventualmente, entregarles títulos de propiedad.
- ◆ El Gobierno considera que es la primera vez en la historia del país que existe una política de vivienda integral, que incluye soluciones para cada tipo de familia, reserva un papel para el sector privado y entiende que una casa es más valiosa y genera verdadera inclusión social si está insertada en su comunidad y apoyada en el acceso a los servicios públicos y un entorno urbano sustentable.

1. EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN ARGENTINA

En diciembre de 2015 hacían falta en la Argentina 1,6 millones de viviendas nuevas. Además, había otros 2,2 millones de hogares que necesitaban refacciones, ampliaciones o mejor infraestructura. En total, el problema alcanzaba al 28% de las familias u hogares del país y había crecido aceleradamente en los años anteriores, según un estudio del Ministerio del Interior. Comparado con 2001, el déficit cuantitativo de viviendas se había casi duplicado y el déficit cualitativo (el de las casas que necesitan reformas) había aumentado un 38%.

Déficit Habitacional

En miles de hogares



Fuente: INDEC y Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda de la Nación.

El empeoramiento de la situación no se debió a falta de dinero público. En todos estos años hubo un abundante financiamiento del Estado a proyectos de vivienda social, pero se otorgaron de modo ineficiente y, en ocasiones, con criterios políticos discrecionales y clientelares. Se invirtió mucho pero se invirtió mal, sin planificación ni transparencia, lo que explica en parte la persistencia y ampliación de los déficits de

vivienda. Ante la ausencia de crédito, las familias se procuraron como pudieron la vivienda propia, en muchos casos deficitaria y sin acceso a los servicios básicos.

El programa más ambicioso del gobierno anterior fue el Plan ProCreAr, lanzado en 2012. Financiado por las generaciones futuras de argentinos a través del Fondo de Garantía de Sustentabilidad (FGS), de la ANSES, daba créditos a tasas subsidiadas –y negativas, por debajo de la inflación– a familias elegidas a través de un sorteo, no siempre las que más lo necesitaban. Entre 2012 y 2015 se entregaron alrededor de 40.000 créditos por año, menos de la mitad de los anunciados en su momento y solo un tercio del objetivo para viviendas nuevas, porque cerca de la mitad fue a refacciones o ampliaciones. El programa sólo prestaba para construir viviendas sobre lote propio, y no permitía comprar viviendas nuevas o usadas. Ahora sí se puede.

Sería injusto, de todas maneras, achacarle sólo a la última década los problemas crónicos de la vivienda en Argentina, que hasta diciembre de 2015 acumulaba varias décadas de frustraciones y contradicciones. La historia de la política habitacional más o menos reciente ha sido un péndulo entre los subsidios a la oferta (constructoras, provincias) y los subsidios a la demanda (fomento al crédito, programas de ahorro), que nunca lograron completar su objetivo. Dos resultados visibles de estos fracasos son los barrios a medio terminar, o que nunca entregaron títulos de propiedad, y el colapso de los créditos hipotecarios después de cada crisis económica, como en 1975 o 2001.

2. EL PLAN NACIONAL DE VIVIENDA

Una política de vivienda integral y de largo plazo es imprescindible para darles a las familias argentinas la posibilidad de autonomía y cimientos firmes sobre los cuales construir sus sueños de movilidad social. El Gobierno tiene una visión multidimensional de la pobreza: para dejar de ser pobre, una familia necesita no sólo mayores ingresos, sino también una mejor calidad de vida y la posibilidad cierta de sentirse ciudadanos plenos, con derecho a ocupar, si se lo proponen, el lugar que deseen dentro de la sociedad.

Una política de vivienda exitosa ayuda a conseguir todos estos objetivos y, además, como muestran diversos estudios, mejora la salud, la educación y la integración social de las familias beneficiadas y genera más comunidad en los barrios.

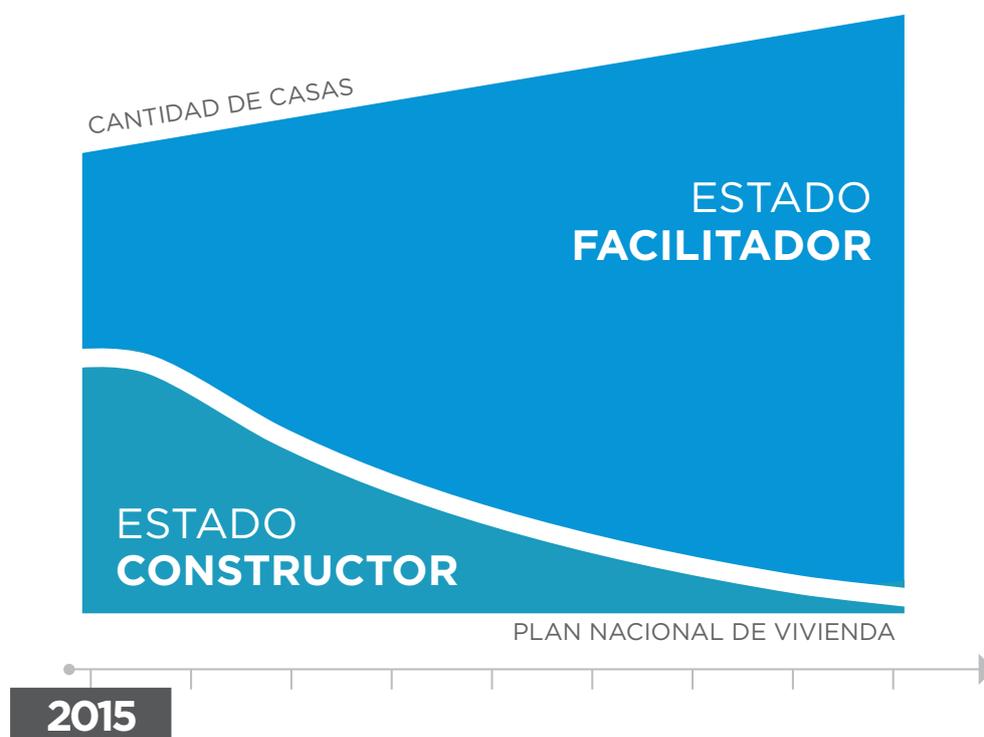
Las políticas habitacionales exitosas muestran que es imposible que el Estado construya todas las viviendas que faltan. No hay presupuesto suficiente para ello. Si lográramos incluir en el presupuesto 60.000 millones de pesos para construir viviendas (una cifra enorme, equivalente al presupuesto entero de la Asignación Universal por Hijo en 2017), sólo se podrían construir algo más de 50.000 casas, muchas menos de las que hacen falta e incluso del déficit generado cada año por el crecimiento de la población, de alrededor del 1% anual.

Por eso cualquier política de vivienda necesita, para ser exitosa, la contribución de todos los actores de la sociedad, incluyendo al sector privado. En la década anterior al cambio de gobierno el sector privado tuvo un crecimiento importante, pero no siempre bien dirigido. Creció mucho la oferta premium, que sirvió como negocio de nicho para ahorrar en ladrillos, pero no hubo oferta de vivienda social o de vivienda para los sectores medios, que necesitan financiación blanda

para facilitar su acceso. Ausente el crédito para las familias de clase media y de menores ingresos, sólo había dos tipos de clientes: los que tenían acceso a dólares y el Estado.

Uno de los objetivos del Gobierno, por lo tanto, es orientar el desarrollo de los proyectos nuevos para que haya más oferta para las familias. Una manera de lograr esto son las reformas necesarias para volver a tener un sistema de hipotecas que sea al mismo tiempo atractivo para las familias y sostenible en el largo plazo, que estuvo ausente durante décadas. Y otra manera de hacerlo es reformar y ampliar la política de subsidios, para ayudar a dar el último paso a las familias que no califican para el crédito bancario. En ambos caminos ya empezamos a avanzar con éxito.

De un Estado constructor a un Estado facilitador



El objetivo es ir pasando de un Estado Constructor a lo que el Gobierno llama un Estado Facilitador, al mismo tiempo que aumenta significativamente la cantidad de viviendas. Un Estado Constructor, como el que tuvimos en los últimos años, concentra la mayoría de sus esfuerzos en construir viviendas por sí mismo o en transferirles fondos a las provincias para que construyan las suyas. Es deficitario, difícil de controlar, caro y no tiene escala. Un Estado Facilitador, en cambio, concentra sus esfuerzos en ayudar a las familias compradoras, darle estabilidad y profundidad al mercado hipotecario y reservar la construcción con fines sociales para los casos más urgentes. Y en intervenir, especialmente, en la urbanización integral de barrios populares: llevarles la infraestructura básica que necesitan, darles el título de propiedad de su casas y proponerles préstamos para mejorar sus viviendas.

Una solución para cada necesidad



*El SMVM es el Salario Mínimo, Vital y Móvil

Con estos principios –ofrecerle a cada familia una solución acorde a sus posibilidades– se lanzó el año pasado el Plan Nacional de Vivienda. Creemos que es la primera vez que hay en el país una política de vivienda con esta mirada integral sobre el tema.

3. EL REGRESO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO

En las últimas décadas, la inflación, la incertidumbre económica y la falta de estímulo hicieron casi desaparecer el mercado hipotecario. En 2015 prácticamente no hubo crédito hipotecario en la Argentina y en el momento del cambio de gobierno, los créditos para vivienda equivalían a sólo 0,4% de la economía y se encontraban en clara decadencia. En países como Chile (19%), Costa Rica (15%) y Colombia (4%), el número era varias veces superior.

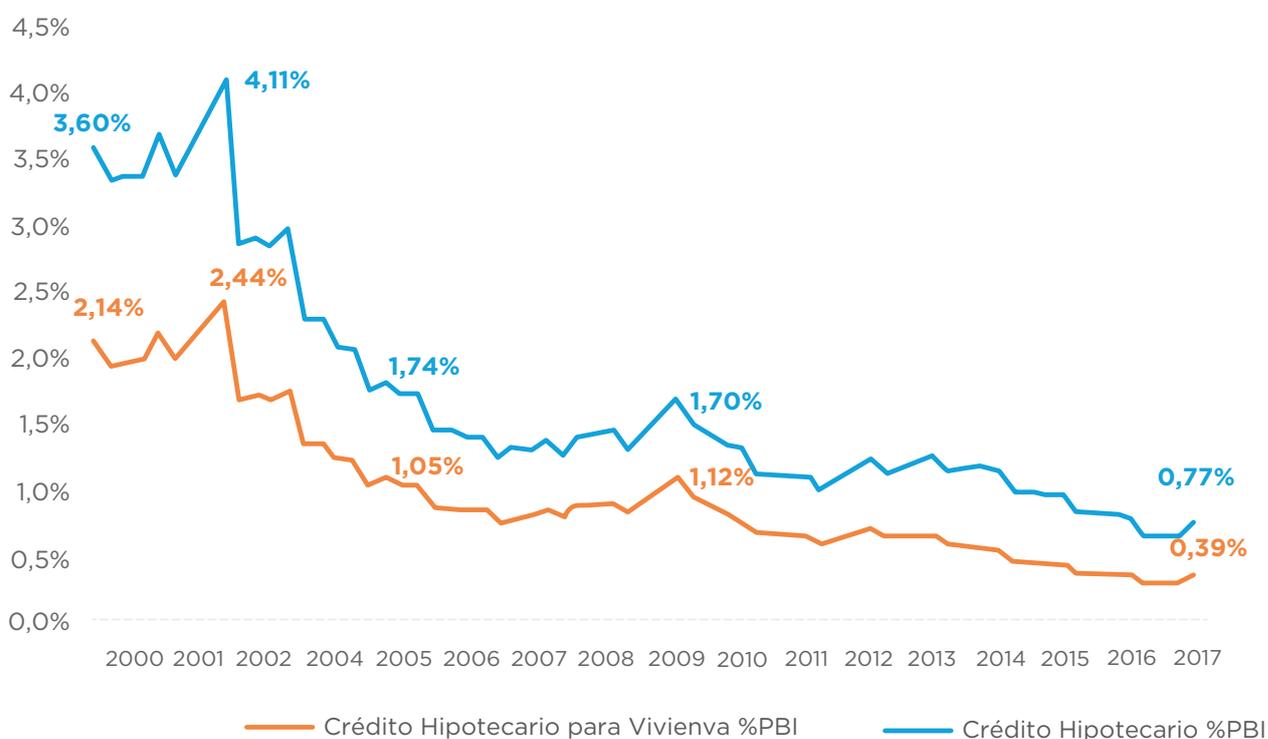
Los altos niveles de inflación y la lógica de los créditos con cuotas fijas hicieron que sólo las familias de mayores ingresos cumplieran los requisitos para acceder a un préstamo. Como la primera y la última cuota debían ser iguales, las cuotas iniciales tenían que ser suficientemente altas para compensar la pérdida de valor durante los años de duración del préstamo. Y, como la cuota de un crédito estándar debe mantener una relación de entre 25% y 30% con el ingreso, los ingresos necesarios al inicio se hicieron cada vez más altos.

Para enfrentar este problema, en abril de 2016 el Banco Central creó la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA), un sistema que representa un cambio radical en el sistema financiero argentino y que tiene dos grandes impactos inmediatos: por un lado, reduce sustancialmente el monto de las cuotas (hasta asemejarlas a un alquiler) y, por ende, amplía el universo de la población que puede acceder al sistema. Con el

régimen anterior, sólo 2% de las familias tenían ingresos como para pedir un crédito. Con la UVA puede hacerlo el 60%, según estimaciones de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

El concepto central detrás de los créditos medidos en UVA es que las cuotas y el capital se ajustan todos los meses por inflación. De esta

Evolución del crédito hipotecario 2000-2017



Fuente: INDEC, BCRA

Nota: La diferencia entre ambos conceptos son los préstamos hipotecarios obtenidos por las empresas o para refacciones y ampliaciones.

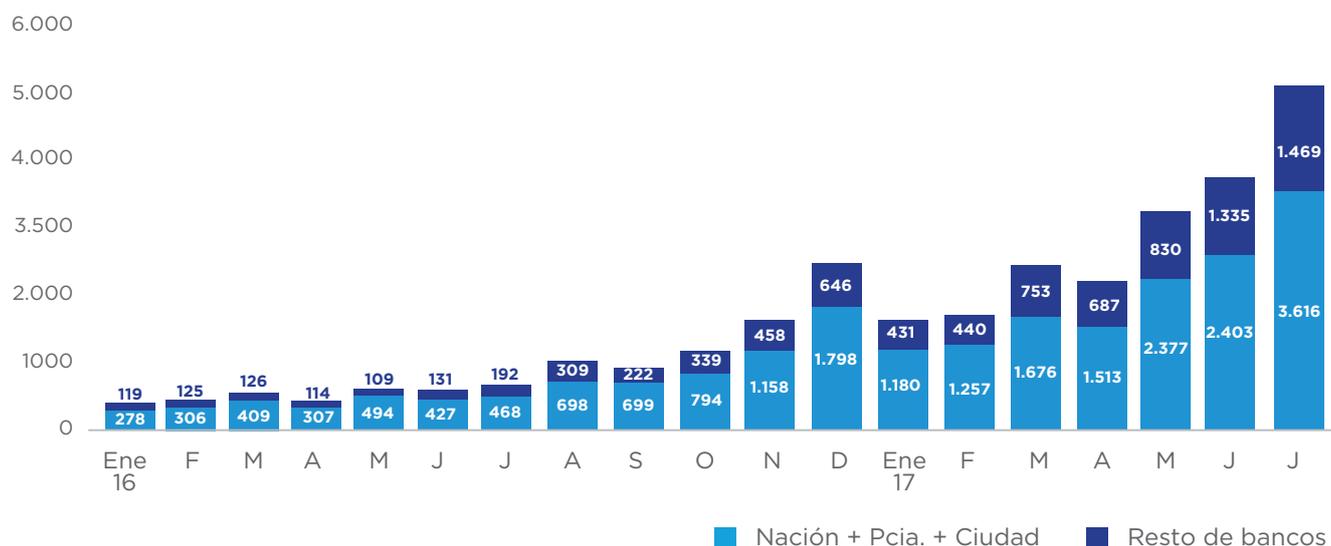
manera, la tasa de interés de un crédito en UVA se define como UVA más, por ejemplo, 4,5% anual. Como los bancos ya no tienen que calcular la pérdida de valor a futuro, porque la inflación está

contemplada en actualización del capital, pueden bajar la cuota inicial y alargar los plazos. Los bancos públicos (y cada vez más los privados) ya están ofreciendo créditos hipotecarios a 30 años, algo prácticamente inédito en la historia crediticia argentina. Esquemas de crédito similares a la UVA existen en Chile desde 1967, en Bolivia desde 2001 y en Uruguay desde 2002.

La aparición de la UVA, el proceso de desinflación y la salida del default del Estado Nacional están generando una explosión del crédito hipotecario como no se veía desde hace por lo menos 20 años. En julio se entregaron créditos hipotecarios por 5.085 millones de pesos, diez veces más que en el momento del cambio de gobierno. Casi tres de cada

Préstamos hipotecarios otorgados a las familias.

Millones de pesos



Fuente: Banco Central

cuatro de estos nuevos créditos están denominados en UVA. Esperamos cerrar el 2017 con más de 50.000 préstamos otorgados.

El Ministerio de Finanzas está trabajando para expandir las fuentes de financiamiento de largo plazo del sistema bancario para asegurar un crecimiento sostenible. El objetivo para 2018 es llegar a los 100.000 nuevos préstamos (equivalente al 1% del PBI), duplicando el volumen proyectado para 2017.

4. EL NUEVO PROCREAR

El nuevo diseño del Plan ProCreAr muestra cómo el impulso al mercado hipotecario, complementado con la participación y el foco del Estado, puede reforzar la ayuda a las familias que más lo necesitan. Las diferencias principales entre el ProCreAr original, lanzado en 2012, y la nueva versión, lanzada en 2016, son cuatro: 1) antes no había criterios fijos sobre ingresos, ahora el plan está enfocado en las familias que ganan entre dos y cuatro salarios mínimos por mes (actualmente, entre 17.700 pesos y 35.400 pesos), 2) antes se decidían por sorteo las familias beneficiadas, ahora se estableció un sistema de puntaje, 3) antes se subsidiaba la tasa, que era fija; ahora se subsidia el capital y la tasa está en UVA, y 4) antes aportaban el financiamiento el Tesoro y el Fondo de Garantía de Sustentabilidad de ANSES; ahora lo aportan el Tesoro (la parte del subsidio) y los bancos, tanto públicos como privados (la parte del crédito). De esta manera el sistema es sostenible y progresivo.

El principal cambio en el diseño del Plan ProCreAr, motor de la transformación que estamos llevando a cabo en cuanto al rol del Estado en la situación habitacional, es cómo seleccionar a los beneficiarios. El piso en dos salarios mínimos y el techo en cuatro funciona como primer umbral para asegurar que el crédito vaya a las

familias que realmente lo necesitan, pero sin poner en riesgo su situación financiera, en el marco de que en el Plan Nacional de Vivienda existe una solución para cada familia.

El viejo sistema de sorteos, efectuados por Lotería Nacional, fue reemplazado por un puntaje asignado a cada solicitante, realizado en base a una selección de variables socioeconómicas como la cantidad de hijos, la edad del titular del crédito, si hay algún integrante con discapacidad en la familia o si recibe alguna prestación de la seguridad social. Esto permite elegir mejor los destinatarios de los créditos, empezando por quienes más los necesitan y evitar las arbitrariedades del sistema de sorteos que en ocasiones beneficiaba a familias de ingresos altos. Además, el nuevo diseño incluye una lógica regional para la asignación de los subsidios con el objetivo de darle a la política de vivienda una visión federal y de largo plazo y evitar el crecimiento desordenado de las zonas urbanas.

En segundo lugar, ahora son los bancos, públicos y privados, quienes dan el crédito hipotecario, y no el propio programa. Esto fomenta la competencia y mejora las condiciones del sistema, algo que ya está ocurriendo. Además, ya no se subsidia la tasa de interés del crédito sino el capital. El subsidio anterior a la tasa de interés fija tenía los mismos problemas que en el mercado hipotecario y era regresivo.

Según el nuevo sistema, el Estado subsidia hasta hasta 400.000 pesos del capital y la familia debe aportar al menos el 10% del valor de la propiedad. El resto se financia con el crédito. Por ejemplo, para una casa que vale un millón de pesos, la familia debe reunir 100.000 pesos, el Estado aporta hasta 400.000 pesos y el crédito con el banco se hace por los 500.000 pesos restantes.

Finalmente, los nuevos créditos de ProCreAr se brindan en UVA, lo que permite llevar el programa a familias con menores ingresos. De hecho,

	Pro.Cre.Ar. I	Pro.Cre.Ar. II (nuevo)
Subsidio	Vía de tasa de interés	Vía capital
Asignación	Por sorteo	Por puntaje según variables objetivas
Fuente de financiamiento	Fondo de Garantía de Sustentabilidad de ANSES y Tesoro Nacional	Tesoro Nacional y Bancos Públicos y Privados
Con 1.000.000 de pesos de fondos públicos	1 Familia Beneficiada	>3 Familias Beneficiadas

una parte importante del éxito reciente de la UVA (alrededor del 60%) proviene de créditos originados a través de ProCreAr.

Este año, ProCreAr otorgará 26.000 créditos hipotecarios para compra o construcción, 8.000 créditos para viviendas en desarrollos urbanísticos en construcción en terrenos del Estado Nacional, 100.000 microcréditos (de 20.000 pesos, para mejoras o conexión a servicios de gas y esperamos pronto también para agua potable y cloacas) y 4.000 “lotes con servicios”, terrenos con infraestructura básica provistos por el Estado a precios accesibles, a los que se les agrega un crédito hipotecario para construir su vivienda.

Es importante destacar el liderazgo de los bancos públicos en el desarrollo de la UVA y ProCrear en este año y medio. El Banco Nación, por ejemplo, se sumó a ProCreAr con 30.000 millones de pesos, lo que permitirá aumentar significativamente los créditos disponibles y mejorar sus condiciones, con tasas de interés de UVA más 3,5% anual para quienes son clientes del banco. Esto permitirá, por ejemplo, que para viviendas tasadas en 1 millón de pesos puedan pagarse cuotas iniciales de 2.500 pesos por mes (para un crédito de 30 años).

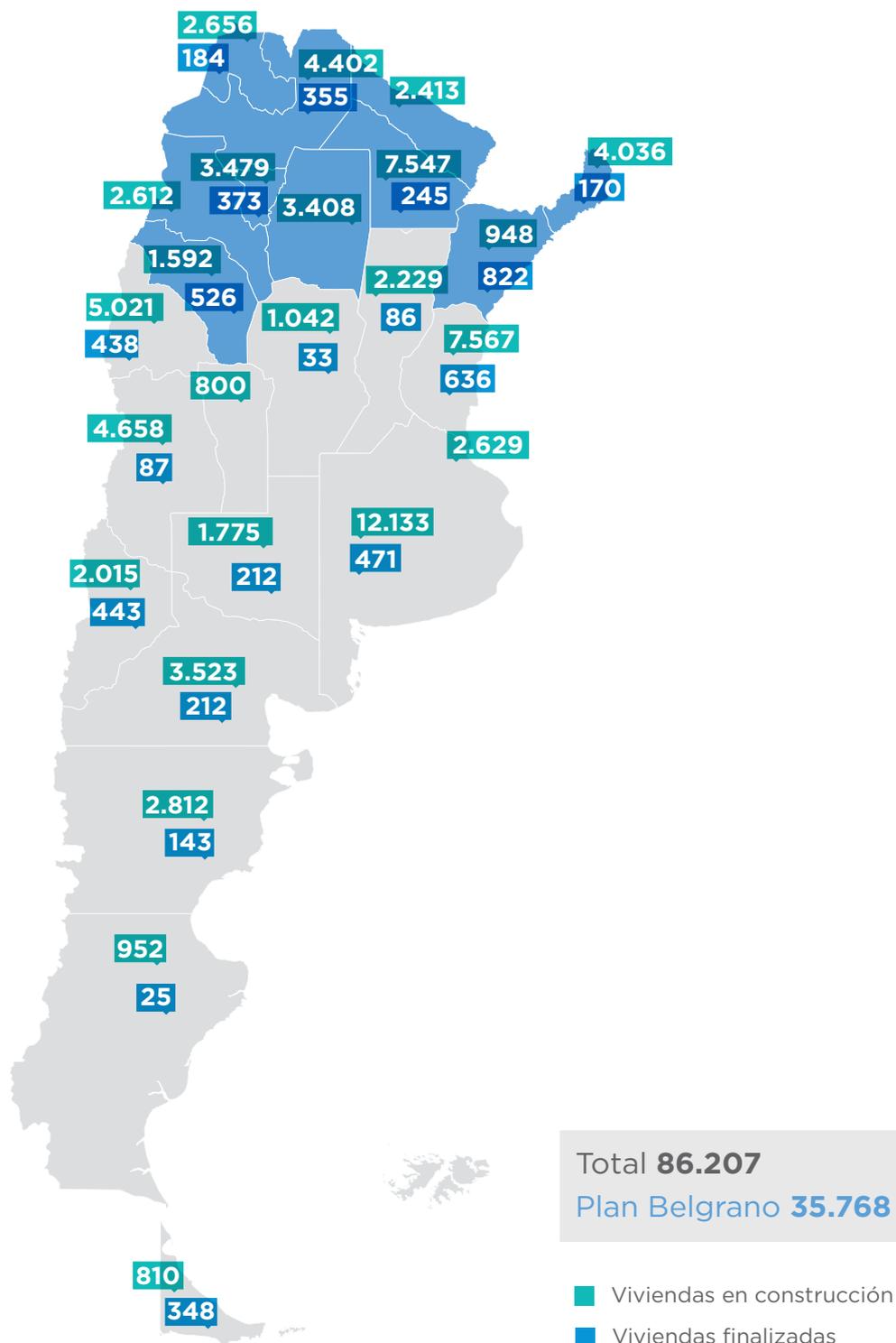
Para comprar o construir viviendas, en el último año fueron seleccionadas más de 130.000 familias, que ya iniciaron el proceso. Hasta el 21 de julio se habían escriturado 4.342 viviendas, con un valor de compra promedio superior al millón de pesos, de los cuales el Estado aportó un promedio de 313.000 pesos por vivienda, las familias aportaron algo menos de 150.000 pesos y el resto lo otorgaron los bancos en créditos hipotecarios. El plazo promedio es de 17 años y las cuotas iniciales fueron de cerca de 4.500 pesos por mes, equivalentes al 20% del ingreso promedio de los beneficiarios. Hay otras 3.000 viviendas próximas a escriturar y 30.000 familias ya en el proceso de trámite con los bancos.

5. EL ESTADO CONSTRUCTOR

Más allá de su intención de avanzar hacia un Estado Facilitador, el Gobierno reconoce que la construcción de viviendas sociales, enfocada en las familias con ingresos inferior a los dos salarios mínimos, todavía es necesaria para cubrir parte del déficit habitacional. Dentro de esta idea se enmarca la línea Vivienda Nación, del Ministerio del Interior, que promueve y financia la construcción de viviendas. El Estado construirá 100.000 viviendas entre 2017 y 2019, uno de los niveles más altos de las últimas décadas. Para elegir dónde hacerlo, se están priorizando a las provincias del norte del país, dentro del marco del Plan Belgrano. En estas diez provincias vive el 22% de la población pero recibirán más del 40% de las viviendas iniciadas en este año.

Aun así, la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda está tomando diversas medidas para mejorar la transparencia y la justicia del proceso

Construcción de vivienda social 2017



de adjudicación de los hogares, que hasta hace no mucho tiempo se hacía sin planificación ni información sobre sus beneficiarios o como intercambio de favores políticos. Uno de los principales avances en este sentido es la creación del Sistema de Gestión de Beneficiarios de Vivienda (SIGEBE), que permite administrar la información sobre los beneficiarios de los sucesivos planes de vivienda. En septiembre, este sistema ya estará implementado en las 24 provincias.

El Estado Nacional participa, además, de varios programas para mejorar e integrar la infraestructura y la generación de suelo urbano y mejorar la planificación urbana. La Subsecretaría de Hábitat y Desarrollo Humano, enfocada en mejorar los espacios públicos de las comunidades más pobres, tenía en julio 312 proyectos en ejecución, con más de 11.000 cuadras peatonales, 2.400 cuadras viales y 442 espacios públicos ejecutados.

Uno de los programas más ambiciosos de todo el Gobierno Nacional es el Registro Nacional de Barrios Populares, que comenzó el año pasado con un relevamiento de las villas y asentamientos de todo el país. A pesar de ser un problema que crece desde hace por lo menos 40 años y uno de los principales desafíos sociales de la Argentina, hasta ahora ningún Gobierno se había tomado el trabajo de medir cuántos barrios populares existen, cuántas familias viven en ellos, qué servicios tienen y cuáles les faltan o a qué programas acceden. El relevamiento, del que participaron miles de censistas de organizaciones como el Barrios de Pie, la CTEP, la CCC, Cáritas y TECHO encontró que existen 4.100 villas o asentamientos donde viven alrededor de 800.000 familias.

El primer paso del programa fue darles a estas familias un certificado de vivienda familiar, a través de la ANSES, para usar frente a la AFIP, las empresas de servicios públicos o incluso dentro de sus propias comunidades: hasta ahora no tenían ninguna prueba escrita de que las casas donde vivían fueran suyas. Los pasos siguientes incluyen la

progresiva urbanización de estos barrios, su integración a la trama urbana, el mejoramiento de su infraestructura y la construcción de comunidad. Y eventualmente, a medida que se van cumpliendo ciertos requisitos, entregarles a las familias el título de propiedad de las casas donde viven hace, en algunos casos, varias décadas. Para estas familias, la formalización y la urbanización es otro camino para llegar al sueño de la casa propia.

6. CONCLUSIÓN

Estas tres patas –crédito hipotecario para la clase media, ProCreAr para quienes necesitan una ayuda del Estado y vivienda social para los casos más urgentes– son el tronco de un Plan Nacional de Vivienda que se ramifica en distintos programas específicos a medidas que acercan cada vez más a los detalles de ejecución. Uno de estos programas, por ejemplo, es el de los Conjuntos Urbanos Integrados (CUI), que permitirán planificar barrios nuevos con una asignación de viviendas tanto para el constructor privado que provea el terreno como a beneficiarios de ProCreAr y vivienda social, con el objetivo de promover la mixtura social. Otra manera de conectar al Estado con el sector privado son las Asociaciones Público-Privadas, en las que una organización (un sindicato o un club, por ejemplo) pone a disposición un terreno, el Estado participa con financiación y el sector privado con la ejecución.

No son los únicos programas que buscan el involucramiento del sector privado. El Gobierno sabe que el desafío de reducir el déficit habitacional necesita del esfuerzo de los desarrolladores y las constructoras y de ofrecerles familias compradoras listas, con los ingresos y el crédito suficientes, para acceder a sus proyectos residenciales. Sabemos también que el sector privado, que ejecuta tres de cada cuatro pesos que se invierten cada año en la construcción, comparte el diagnóstico y la urgencia del Gobierno. Una de estas

muestras de confianza fue la firma, en marzo de este año, del acuerdo entre cámaras empresarias, dirigentes gremiales y el propio Gobierno para reactivar la construcción. En el acuerdo, el sector privado se comprometió a construir este año 100.000 viviendas, invertir 150.000 millones de pesos y generar alrededor de 100.000 puestos de trabajo.

La mención a los puestos de trabajo no es casual. Además de darles a las familias un techo y un refugio, una política de vivienda exitosa debe tener en cuenta que el sector de la construcción trabajando a pleno en sus capacidades –actualmente emplea a 430.000 personas e informalmente a otras 800.000– se puede convertir en un importante promotor de empleo en todo el país.

Por todos estos motivos el Gobierno considera que es la primera vez en la historia del país que existe una política de vivienda integral y sustentable, con soluciones para cada tipo de familia, un papel delineado y reservado para el sector privado y con una mirada amplia, que excede los límites de la propia casa y entiende el acceso a la vivienda como parte de un proceso de construcción de ciudadanía, integrada a una comunidad y apoyada en el acceso a los servicios públicos y un entorno urbano sustentable.