

Esta semana el gobierno nacional lanzó una nueva versión del programa de vivienda Pro.Cre.Ar, con un conjunto de cambios que limitan seriamente el acceso a la vivienda de los sectores más vulnerables. Por otro lado, por la cantidad de recursos involucrados, solo alcanza al 2,5% del millón de viviendas que se proponían en campaña para 2016. Nos preguntamos acerca de las principales diferencias entre el programa original de 2012 y la versión de 2016.

¿Cuál era la lógica del programa original?

El Pro.Cre.Ar lanzado en 2012 ofrecía un desarrollo integral al problema de la vivienda. Por un lado, abordaba la problemática habitacional desde el desarrollo económico. Por otro, sin olvidarse del derecho a la vivienda, mantenía una mirada más amplia que incluía el derecho a la ciudad. Este enfoque, que tiene en cuenta la función social de la ciudad, garantiza que cada núcleo familiar puede desarrollarse en un hábitat adecuado, que incluya servicios y equipamientos públicos, buena localización e integración a la ciudad, cercanía al lugar de trabajo, etc. Para eso, el Estado garantizaba el acceso al suelo servido de forma democrática a través de los desarrollos urbanísticos y el loteo con servicios en terrenos fiscales.

El Programa de Crédito Argentino del Bicentenario (Pro.Cre.Ar) es uno de los más ambiciosos de las últimas décadas en Argentina. Lanzado en 2012 por el gobierno de Cristina Kirchner, hasta el año pasado se otorgaron créditos para construir, comprar, refaccionar o ampliar alrededor de 180 mil viviendas. Además, el actual gobierno recibió 8.550 lotes servidos y 14.548 viviendas nuevas para entregar, junto con un número indefinido de viviendas en estado avanzado de construcción pero sin finalizar -cuyos dueños están atravesando grandes problemas para afrontar los últimos tramos luego de la aceleración

inflacionaria-.

¿Qué se prometió en campaña?

Durante la campaña Rogelio Frigerio (actual ministro del Interior) [anunció](#) que se iban a lanzar **1.000.000 de créditos hipotecarios durante el primer año, a tasa 0% a 30 años**, con una cuota que solo crece con el salario y se financiará con los fondos de la ANSES. Muy lejos de la propuesta se ubica el plan actual, que sólo se enfoca en la línea de compra de viviendas nuevas o usadas y piensa entregar 25.000 subsidios con una inversión \$5 mil millones durante 2016.

¿Cuál es la lógica del nuevo programa? Hacia el modelo chileno

A pesar de las grandes obras de vivienda anunciadas durante la campaña, los primeros pasos de Cambiemos en el ámbito de la vivienda son consecuentes con la idea que tiene el Gobierno de dejar de construir, de garantizar suelo urbano e intervenir sobre todo déficit de vivienda. Las soluciones, para este enfoque vendrán desde el lado del mercado. Los programas de ejecución directa de vivienda vienen siendo subejecutados durante 2016. En la primera mitad de año, se ha transferido a las provincias y municipios menos de 20% del presupuesto destinado a la construcción y mejoramiento de barrios y viviendas.

En este contexto, Cambiemos lanzó una nueva línea de créditos Pro.Cre.Ar “Solución casa propia”. Pero al mismo tiempo, quitó las líneas de construcción y ampliación -que eran las más usadas por los

deciles más bajos- y, presumiblemente, también sacará la de desarrollos urbanísticos una vez que finalicen las últimas obras heredadas.

Es necesario destacar que la nueva línea incluye a las viviendas usadas. Consideramos que es conveniente tener una política para ellas, dado el alto nivel de ociosidad del parque de viviendas actual. Sin embargo, con esta iniciativa pierde lugar la función inicial del Pro.Cre.Ar que, como se dijo anteriormente, además de ser una política de vivienda, era una política de generación de empleo para la producción de nuevas viviendas.

El nuevo programa se basa en el modelo chileno denominado “**ABC**”, un enfoque de mercado que fue exportado durante los 80’ y 90’ a Costa Rica, Colombia, Ecuador y Panamá, en plena primavera neoliberal. El modelo se caracteriza por demandar **A**horro previo por parte del beneficiario a cambio de un **B**ono o subsidio directo por parte del Estado y completando el valor de la vivienda con un **C**rédito por parte del sector privado, que se da a tasas y condiciones de mercado.

¿Cuáles son las características de cada programa?

Pro.Cre.Ar Original

Los beneficiarios del antiguo Pro.Cre.Ar eran sorteados -si bien las chances que cada inscrito tenía en el sorteo aumentaban de acuerdo a la situación de vulnerabilidad de la familia-. Los candidatos podían ser aquellas familias con ingresos demostrables (sin mínimo) hasta \$45 mil netos (para la Zona Sur) o \$35 mil (para el resto del país). Incluía trabajadores en relación de dependencia y monotributistas y, al contrario del nuevo programa, también incluía explícitamente becarios y trabajadoras de casas particulares, entre

otros.

La tasa a pagar era fija para los primeros años y luego variaba por el coeficiente de variación salarial. De todas formas, siempre estaba subsidiada y el plazo a devolver era de hasta 30 años -las facilidades eran definidas según la escala salarial del beneficiario-. El programa consiguió atender a beneficiarios con ingresos promedios de \$9.111, logrando un nivel de morosidad de 2 cada 1.000 créditos otorgados.

Para construcción y compra de terreno, el Pro.Cre.Ar financiaba hasta el 100% de la operación (siempre que el valor del terreno y la obra no superaran ciertos límites establecidos). Para el préstamo de vivienda a estrenar el financiamiento podría alcanzar el 90%.

Nuevo Pro.Cre.Ar

El nuevo programa demandará 10% de ahorro previo para las viviendas de hasta \$1 millón y 15% para las familias que demanden una vivienda cuyo valor no supere \$1,5 millones. A su vez, el gobierno subsidiará un monto de entre \$100.000 y \$300.000. Una familia con hijos y cuya vivienda no supere el millón de pesos recibirá el subsidio máximo, mientras que los solicitantes sin menores a cargo y cuya vivienda a comprar sea superior a ese monto, recibirán el mínimo del subsidio propuesto.

El monto final de la vivienda será completado por un crédito bancario cuya tasa de interés será de 5% más un ajuste del capital adeudado por la UVI, que a su vez se ajusta por el CER (Coeficiente de Estabilización de Referencia, basado en el índice de precios al consumidor). La tasa de interés ya no se subsidia, es decir, se trata de un crédito prácticamente en las mismas condiciones en las que se puede obtener en el mercado.

La selección para acceder al subsidio del Estado se hace a través de un

ranking que tiene en cuenta los ingresos, la cantidad de hijos, y algunas condiciones de vulnerabilidad. Otras novedades importantes en cuanto al crédito son que el plazo de devolución se acorta hasta un máximo de 20 años, lo mismo que el monto máximo de la cuota, que no podrá superar el 25% del ingreso neto del beneficiario.

Los sectores más carenciados quedarán afuera de este programa. Por un lado porque exige un mínimo de ingreso equivalente a dos salarios móviles. Pero además, porque no podrían destinar ahorros previos de las dimensiones demandadas por esta nueva línea de crédito. Por último, los costos de administración e impuestos se asemejan a los de mercado -5% de la vivienda-, mientras que anteriormente estaban subsidiados.

¿Qué es esto de las UVIs?

La ventaja de un crédito a tasa fija es que el deudor conoce cuánto va a devolver en cada período. En un contexto inflacionario, es el mejor de los escenarios para el deudor, ya que la inflación se va “comiendo” el capital a devolver. Sin embargo, en ese contexto y bajo esas condiciones, el acreedor es reacio a prestar. Esta fue la situación de los últimos años por parte de los bancos privados, los cuales casi no ofrecían créditos hipotecarios y si lo hacían, era bajo condiciones muy exigentes.

Al poder indexar los créditos por una unidad de medida en base a los precios (en este caso por la UVI), el acreedor se asegura evitar que el activo a cobrar pierda valor. Pero para el deudor, se convierte en un arma de doble filo.

En caso de que los sueldos aumenten muy por encima de los precios, esta modalidad de crédito será un beneficio para el trabajador. Pero en caso inverso, puede convertirse en una bomba de tiempo, ya que deberá pagar cada vez más, pero con ingresos relativamente menores para poder afrontar la

nueva situación. En un escenario como este, puede llegar el caso que el tomador del crédito ya no pueda honrar su deuda y deba perder la vivienda.