

*La medición del déficit habitacional en el
Aglomerado Córdoba y a nivel nacional. Su
relación con las políticas públicas.*

Autora: Camilo Caro, Leiza Natalia

Legajo: 36144582

Carrera: Licenciatura en economía

Director del trabajo: Mgter. Marcelo Capello

Noviembre 2016



FACULTAD
DE CIENCIAS
ECONÓMICAS





La medición del déficit habitacional en el Aglomerado Córdoba y a nivel nacional. Su relación con las políticas públicas. por Camilo Caro, Leiza Natalia se distribuye bajo una [Licencia Creative Commons Atribución 4.0 Internacional](#).

Índice

Introducción	3
Índice de Déficit Habitacional.....	2
Índice de déficit habitacional para el Aglomerado Gran Córdoba y Nacional.....	5
Hacinamiento por vivienda en Aglomerado de Córdoba y Nacional.....	8
Hacinamiento por cuarto en Aglomerado de Córdoba y Nacional.....	9
Alternativas publicas frente al déficit habitacional	12
Fondo nacional de vivienda.....	12
Programas federales	15
Ingresos y egresos del FONAVI y programas federales	17
Obras terminadas y en ejecución.....	21
Programa Procrear.....	26
Crédito hipotecario Uvis	30
Conclusiones	40
Bibliografía	45
Bases de datos	45

Índice de tablas

Cuadro 1: Clasificación de las viviendas según características de pisos, techos y provisión de agua (inodoro con botón u otros).....	4
Cuadro 2: Clasificación de las viviendas según características de pisos, techos y provisión de agua (inodoro sin botón u otros).....	4
Cuadro 3: Cantidad y Porcentaje de viviendas según sus características constructivas (Aglomerado Córdoba).....	5
Figura 1: Evolución de los tipos de vivienda (Aglomerado Córdoba).....	6
Cuadro 4: Cantidad y Porcentaje de viviendas según sus características constructivas (Nacional).....	7
Figura 2: Evolución de los tipos de vivienda (Nacional).....	7
Cuadro 5: Hacinamiento en viviendas.....	8
Cuadro 6: Hacinamiento en viviendas (Aglomerado Córdoba).....	10
Cuadro 7: Hacinamiento en viviendas (Nacional).....	11
Cuadro 8: Tenencia de Vivienda en Córdoba y en el País. 2001 Y 2010.....	11
Cuadro 9: Ingresos y Egresos del FONAVI y programas federales.....	18
Figura 3: Evolución de Ingresos y Egresos de FONAVI y programas federales 2003 – 2014 (Nacional).....	19
Figura 4: Evolución de Ingresos y Egresos de FONAVI y programas federales 2003 – 2014 (Córdoba).....	19
Cuadro 10: Cantidad de viviendas y soluciones habitacionales, terminadas. 2003-2014.....	23
Figura 5: Cantidad de viviendas y soluciones habitacionales, terminadas 2003-2014 mediante Fonavi y programas Federales.....	23
Cuadro 11: Cantidad de viviendas y soluciones habitacionales, en ejecución. 2003-2014.....	25
Figura 6: Cantidad de viviendas y soluciones habitacionales, en ejecución. 2003-2014 mediante Fonavi y programas Federales.....	25
Cuadro 12: Información sobre los distintos sorteos. Procrear 2012-2015.....	30
Figura 7: Evolución del crédito total en general y el hipotecario en particular. 1993-2016.....	31
Figura 8: Uso del crédito. 2007-2016.....	32
Figura 9: Evolución de los préstamos hipotecarios en moneda nacional y extranjera. 2000-2015.....	33

Trabajo Final Licenciatura en Economía

Cuadro 11: Síntesis de las entidades financieras que brindan el servicio de préstamos hipotecarios, bajo la modalidad Uvis/Uvas, al 10 de noviembre 2016.....	35
Figura 10: Primeros resultados de los porcentajes de depósitos y préstamos. Uvis.....	40
Cuadro 12: Cobertura estatal al déficit habitacional, según los programas analizados en el informe.....	41
Cuadro 13: Cobertura estatal al déficit habitacional, según los programas analizados en el informe.....	41

Introducción

En toda sociedad, la vivienda es una necesidad fundamental que debería ser satisfecha porque permite el crecimiento óptimo de los individuos en el contexto en que se desarrollan. Por ello, el Estado debe contribuir al cumplimiento de este derecho, independientemente del nivel económico que las personas puedan tener o adquirir.

Nuestro país consagró este derecho humano fundamental en forma explícita en la reforma constitucional de 1957, en virtud de la cual se lo incluye en el párrafo tercero del artículo 14 bis:

“El Estado otorgará los beneficios de la seguridad social, que tendrá carácter integral e irrenunciable. En especial la ley establecerá:el acceso a la vivienda digna”.

Poseer una vivienda en condiciones dignas, suministra bienestar, felicidad, estabilidad y seguridad, generando una buena calidad de vida para sus habitantes y un proceso de retroalimentación frente a otros aspectos y/o relaciones en sus vidas cotidianas.

Es por ello, que el cálculo del índice de déficit habitacional es de vital importancia para ver el estado de las viviendas en la sociedad que se está analizando en un sentido cualitativo y cuantitativo. El déficit habitacional se considera como el total de viviendas nuevas que se requieren más la cantidad de viviendas que se necesitan reparar para lograr condiciones de habitabilidad de una sociedad determinada. Y frente a esta evaluación, analizar cómo el Estado, en todos sus niveles (Nacional, Provincial, Municipal), pueden brindar soluciones o alternativas que ayuden y mejoren la situación habitacional de la comunidad.

Es por eso que este trabajo, en primer lugar, se propone calcular el índice de déficit habitacional del aglomerado Gran Córdoba, para el periodo 2003-2015, con los datos provenientes de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH)¹. A su vez, se realiza el mismo procedimiento a nivel nacional, de manera que se obtengan comparaciones entre estos diferentes niveles de gobierno

En segundo lugar, se analizan algunas de las soluciones que existen actualmente para poder morigerar el problema habitacional existente.

En el presente trabajo se analizará, el programa Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), como un fondo nacional destinado para disminuir el déficit habitacional, y brindar viviendas económicas para sectores de bajos recursos. Entre sus actividades el fondo realiza la construcción de viviendas individuales o colectivas, obras de urbanización, de infraestructura, y de

¹ La Encuesta Permanente de Hogares es publicada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) y está disponible en www.indec.gov.ar/

Trabajo Final Licenciatura en Economía

equipamiento comunitario complementarias, así como también el redescuento de carteras de créditos hipotecarios a través del Banco Hipotecario Nacional.²

Como segunda alternativa se analiza el Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (PROCREAR), programa federal destinado a brindar distintas soluciones frente al problema de vivienda que sufre la sociedad. Mediante los créditos los habitantes podían acceder a los recursos necesarios para poder tener su vivienda única, familiar y permanente.

Por último, se analizan los créditos hipotecarios bajo un nuevo sistema, que se basa en el cambio de la unidad de medida por las unidades de vivienda (UVIS), cuyo valor se actualiza diariamente y tiene en cuenta la inflación para su cálculo.

Frente a estas alternativas se buscará responder algunos interrogantes como: si estas medidas son lo suficientes para disminuir el déficit habitacional; si es necesario un mayor compromiso por parte del Estado para buscar nuevas soluciones; y si el funcionamiento de cada uno de los programas antes mencionados están correctamente focalizados para aquella parte de la sociedad que no tiene los ingresos suficientes para comprar una casa con sus recursos propios y que tienen como prioridad tener un lugar para vivir.

Índice de Déficit Habitacional

Los datos utilizados para el cálculo de los índices del déficit habitacional en el Aglomerado Gran Córdoba (IHC) y Nacional (IHN) provienen de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH)³ de los años 2004 al 2015 disponibles en INDEC.

Según (Hancevick & Steinbrum, 2009) la metodología del cálculo del déficit habitacional se tienen en cuenta tres aspectos fundamentales: el deterioro parcial, el deterioro total y el hacinamiento en las viviendas. El deterioro parcial se considera las viviendas están parcialmente deterioradas y se identifican como unidades habitacionales que pueden refaccionarse y arreglarse para estar en condiciones óptimas de utilización. El deterioro total ocurre cuando las viviendas, desde su construcción, están hechas con materiales inadecuados, por lo que una solución habitacional no puede solucionar los inconvenientes y por ello es necesaria su reposición completa. Por último, el hacinamiento, que puede ser medido en términos de densidad, cuando una vivienda es compartida por más de un hogar; y por cuartos, cuando la utilización de éstos es por más de dos personas.

² La información de programa FONAVI, es relevada del informe que la Secretaria de Vivienda y Hábitat publica todos los años.

³ Se consideró para el análisis el mismo período disponible en todos los años.

Trabajo Final Licenciatura en Economía

Siguiendo a Hancevich y Steinbrun (2009), las viviendas pueden ser clasificadas en:

- Viviendas en buenas condiciones
- Viviendas en condiciones para repararse
- Viviendas irreparables

Para obtener esta clasificación se tienen en cuenta varios aspectos fundamentales de las viviendas.

En primer lugar, se tiene en cuenta las **características constructivas** de las viviendas, en los aspectos materiales, de instalaciones internas y de conexiones de servicios.

En cuanto a los materiales de una vivienda se hace referencia a los que predominan en los techos, paredes y pisos. En este caso, observando los datos que se obtienen de la EPH, es óptimo utilizar como variables de análisis los materiales principales de los pisos interiores por un lado y la combinación de los materiales de los techos con su revestimiento interno o cielorraso, por el otro.

Acerca de las instalaciones internas, es necesario tener en cuenta la variable provisión de agua, que puede ser dentro de la vivienda, fuera de la misma pero dentro del terreno, y fuera del terreno⁴; también la variable referida a las características del baño, si tiene Inodoro con botón/mochila/cadena y/o arrastre de agua.

Por último, con respecto a las conexiones de servicios es necesario la creación de una variable que tenga en cuenta la provisión de agua y la eliminación de las aguas servidas o cloacas. Una vivienda que tiene red pública y que posee cloacas es considerada “satisfactoria”, si tiene red pública pero el sistema de desagüe es pozo y cámara séptica o solo pozo se considera “básica” y si carece de agua en red o cámara séptica se trata de “insatisfactoria”.

Una forma de sintetizar lo expuesto se presenta en el Cuadro 1.

⁴ La provisión de agua fuera del terreno no se analiza, ya que no muestra una deficiencia habitacional propia de la vivienda sino de la zona o del barrio en el que esté la misma.

Trabajo Final Licenciatura en Economía

Cuadro 1: Clasificación de las viviendas según características de pisos, techos y provisión de agua (inodoro con botón u otros).

Cañería dentro de la vivienda				
Inodoro CON botón/mochila/cadena/o arrastre de agua				
Material de los pisos	Cubierta asfáltica o membrana con cielorraso/revestimiento interior	Cubierta asfáltica o membrana sin cielorraso/revestimiento interior	Chapa de metal sin cielorraso, chapa de fibrocemento/plástico con o sin cielorraso	Chapa de cartón, caña, tabla, paja con barro o paja sola
Mosaico/baldosa/madera/cerámica/alfombra	Satisfactoria	Recuperable	Recuperable	Irrecuperable
Cemento/ladrillo fijo	Recuperable	Recuperable	Irrecuperable	Irrecuperable
Ladrillo suelto/tierra	Irrecuperable	Recuperable	Irrecuperable	Irrecuperable

Fuente: Elaboración propia basada en Hancevich y Steinbrun, (2009)

Cuadro 2: Clasificación de las viviendas según características de pisos, techos y provisión de agua (inodoro sin botón u otros).

Cañería dentro de la vivienda				
Inodoro SIN botón/mochila/cadena/o arrastre de agua				
Material de los pisos	Cubierta asfáltica o membrana con cielorraso/revestimiento interior	Cubierta asfáltica o membrana sin cielorraso/revestimiento interior	Chapa de metal sin cielorraso, chapa de fibrocemento/plástico con o sin cielorraso	Chapa de cartón, caña, tabla, paja con barro o paja sola
Mosaico/baldosa/madera/cerámica/alfombra	Recuperable	Recuperable	Recuperable	Irrecuperable
Cemento/ladrillo fijo	Recuperable	Recuperable	Irrecuperable	Irrecuperable
Ladrillo suelto/tierra	Irrecuperable	Recuperable	Irrecuperable	Irrecuperable

Fuente: Elaboración propia basada en Hancevich y Steinbrun, (2009)

Para el caso de viviendas con letrina, cañería fuera de la vivienda pero dentro el terreno con inodoro con botón u otros o sin botón u otros o letrina, la clasificación de viviendas es igual a lo representado en el cuadro 2, para esas características de pisos y techos.

Trabajo Final Licenciatura en Economía

Por último se evalúa el hacinamiento existente en las viviendas. Puede darse cuando las viviendas son compartidas por más de un hogar, y/o cuando los cuartos utilizados para dormir son escasos en comparación con las personas que duermen en ellos. (Si hay más de dos personas por cuarto se está en presencia de hacinamiento y si hay más de tres individuos por cuarto se está en presencia de hacinamiento crítico.)

Luego de lo expuesto, se procede a realizar el cálculo para el aglomerado Córdoba y para la nación.

Índice de déficit habitacional para el Aglomerado Gran Córdoba y Nacional

Los resultados observados para el aglomerado Gran Córdoba se encuentran en el cuadro 3.

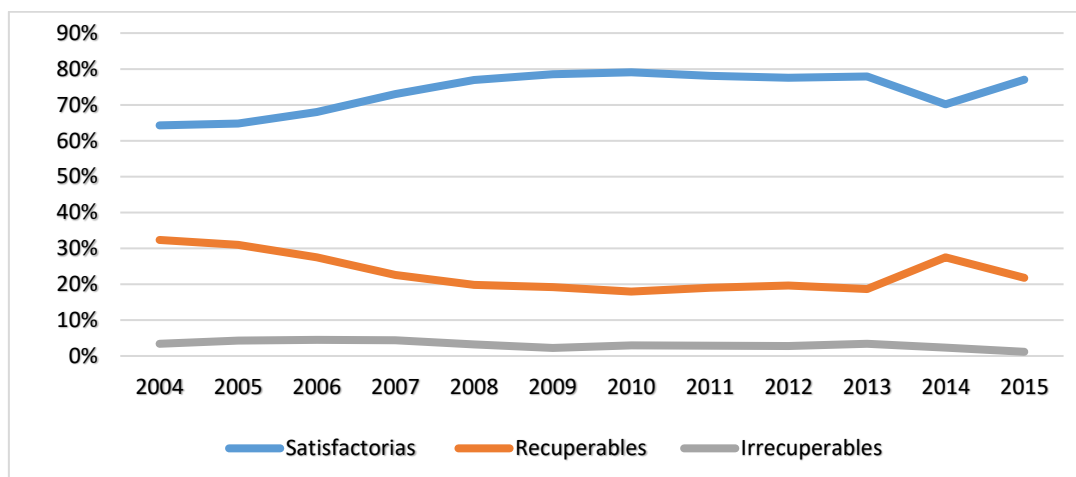
Cuadro 3: Cantidad y Porcentaje de viviendas según sus características constructivas (Aglomerado Córdoba).

Córdoba	Satisfactorias		Recuperables		Irrecuperables	
	V. Abs.	%	V. Abs.	%	V. Abs.	%
2003	776.716	64,28%	390.771	32,34%	40.922	3,39%
2004	798.864	64,76%	382.124	30,98%	52.521	4,26%
2005	807.191	68,00%	326.454	27,50%	53.323	4,49%
2006	874.683	73,03%	270.926	22,62%	52.027	4,34%
2007	947.383	76,92%	244.333	19,84%	39.887	3,24%
2008	965.192	78,55%	236.046	19,21%	27.590	2,25%
2009	966.490	79,08%	219.408	17,95%	36.333	2,97%
2010	954.808	78,06%	232.889	19,04%	35.492	2,90%
2011	938.238	77,57%	237.475	19,63%	33.808	2,80%
2012	985.352	77,90%	236.148	18,67%	43.458	3,44%
2013	966.264	70,19%	378.827	27,52%	31.618	2,30%
2014	1.080.195	77,03%	305.949	21,82%	16.226	1,16%

Fuente: Elaboración propia.

Trabajo Final Licenciatura en Economía

Figura 1: Evolución de los tipos de vivienda (Aglomerado Córdoba).



Fuente: Elaboración propia.

Como se puede observar, la cantidad de viviendas satisfactorias del Aglomerado Córdoba, en el periodo analizado (2004-2015) es, en promedio, del 73 %, es decir que posee buenas condiciones constructivas para vivir. Las viviendas recuperables están entre el 17% y 32,5% en el mismo periodo y las irrecuperables entre el 1% y el 5%.

En la Figura 1, la cuantía de las viviendas satisfactorias y recuperables evoluciona de manera inversa lo largo de todo el período. La cantidad de viviendas satisfactorias presentan un aumento en los años 2005-2010 (64,76% al 79,08%) manteniéndose constante hasta el 2013, para luego disminuir en el 2014, al 70,19%, mientras que las recuperables tienen una disminución en los años 2004-2010 (32,34% a 17,95%) para mantenerse hasta el 2013 y aumentar en el 2014 hasta llegar a un porcentaje del 27,52%.

En el caso de las viviendas irrecuperables, a lo largo de todo el periodo analizado tiene una oscilación similar alrededor de su media (3,1%), sin tener relación con los otros tipos de vivienda.

Este tipo de viviendas, al tener como origen problemas estructurales (inconvenientes en sus cimientos, grietas en los muros, ligeras inclinaciones o desniveles en los pisos), su variación a lo largo del tiempo es menor en términos relativos con las otras viviendas, y es por ello que en términos porcentuales se ve oscilante entre 1% y 5%.⁵

A nivel Nacional el cuadro 4 y Figura 2, muestran las condiciones de las viviendas por año, en el período en estudio.

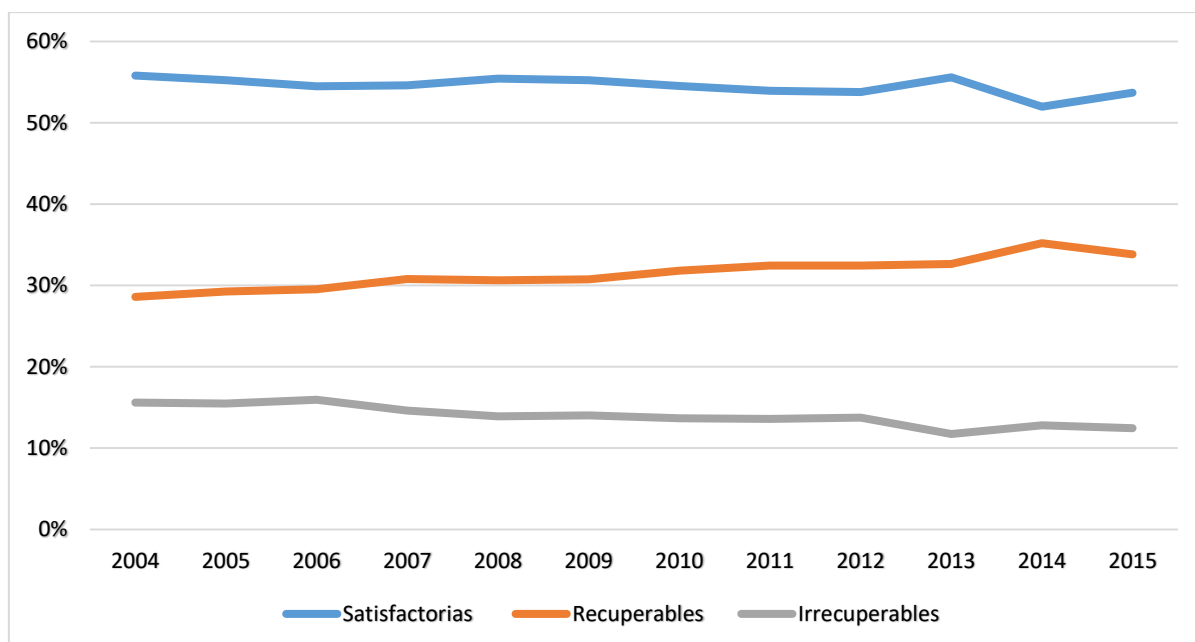
⁵ En términos absolutos, se observa que en cada año la cantidad de viviendas que se encuentran en un estado irreparable oscila, aunque se esperaba que tenga menos volatilidad a lo largo de los años.

Cuadro 4: Cantidad y Porcentaje de viviendas según sus características constructivas (Nacional)

Nacional	Satisfactorias		Recuperables		Irrecuperables	
	V. Abs.	%	V. Abs.	%	V. Abs.	%
2003	1.165.8240	55,81%	5.974.222	28,60%	3.256.949	15,59%
2004	1.1601.779	55,25%	6.144.488	29,26%	3.252.373	15,49%
2005	1.1407.911	54,49%	6187.169	29,55%	3.339.441	15,95%
2006	1.1814.336	54,59%	6666.426	30,81%	3.159.672	14,60%
2007	12.187.209	55,43%	6.738.550	30,65%	3.061.529	13,92%
2008	12.141.326	55,22%	6.762.636	30,76%	3.083.492	14,02%
2009	12.090.113	54,52%	7.052.142	31,80%	3.032.415	13,68%
2010	12.131.943	53,93%	7.302.117	32,46%	3.061.203	13,61%
2011	12.211.640	53,79%	7.365.049	32,44%	3.125.624	13,77%
2012	12.759.539	55,60%	7.495.874	32,66%	2.694.038	11,74%
2013	12.667.101	51,98%	8.578.507	35,20%	3.125.124	12,82%
2014	13.304.372	53,72%	8.374.837	33,81%	3.087.974	12,47%

Fuente: Elaboración propia.

Figura 2: Evolución de los tipos de vivienda (Nacional).



Fuente: Elaboración propia

El porcentaje de cada tipo de viviendas, por año, a nivel nacional posee un comportamiento más estable que el observado en el Aglomerado Córdoba.

Trabajo Final Licenciatura en Economía

También se puede observar que las viviendas satisfactorias y las viviendas recuperables tienen un comportamiento opuesto.

En promedio, el 54,53% de las viviendas son satisfactorias, el 31,50% son recuperables y las irrecuperables poseen un rango entre 11,5% y 16%.

Las viviendas satisfactorias a nivel nacional tienen un comportamiento levemente descendente a partir del 2004 al 2013, aumentando en el 2013, al 55,60 % para luego tener una bajada abrupta al 51,98% en el año siguiente, y normalizarse en su media en el 2015.

Las viviendas recuperables, en oposición, tienen un comportamiento levemente ascendente a partir del 2004 al 2014, llegando a valores de 35,20% y luego descender a 33,81% en el 2015. El cambio brusco se da en el año 2014.

En cambio, las viviendas irrecuperables tienen en los primeros tres años un movimiento constante y van disminuyendo levemente, obteniendo su mínimo valor en el año 2011 con un 11,74%.

Es necesario, además de la calidad de las viviendas, analizar si existe hacinamiento en términos de cantidad de hogares por vivienda y de cuartos, por ello se realizará el cálculo del déficit habitacional en términos cualitativos.

Hacinamiento por vivienda en Aglomerado de Córdoba y Nacional

Para medir el déficit habitacional, cualitativamente, se analiza el hacinamiento en términos de la cantidad de hogares por vivienda, la cual se refleja en la siguiente tabla.

Cuadro 5: Hacinamiento en viviendas

	Nacional		Córdoba	
	Vivienda exclusiva (%)	Vivienda compartida (%)	Vivienda exclusiva (%)	Vivienda compartida (%)
2004	96,6	3,4	94,5	5,5
2005	96,9	3,1	95,4	4,6
2006	96,6	3,4	95,8	4,2
2007	96,7	3,3	97,1	2,9
2008	96,7	3,3	96,3	3,7
2009	97,2	2,8	96,0	4,0
2010	97,0	3,0	96,2	3,8
2011	97,4	2,6	97,0	3,0
2012	97,2	2,8	96,9	3,1
2013	97,2	2,8	98,1	1,9
2014	99,0	1,0	98,9	1,1
2015	97,1	2,9	96,4	3,6

Fuente: Elaboración propia.

Trabajo Final Licenciatura en Economía

Según (Hancevick & Steinbrum, 2009) el hacinamiento por vivienda mide si la misma es compartida por otro hogar o es de uso exclusivo. Como se puede observar con los datos de la EPH, tanto en el aglomerado Córdoba como en a nivel nacional, los valores son similares.

En el aglomerado Córdoba, en promedio, el 96,3% tiene vivienda exclusiva, es decir una vivienda para su hogar⁶. En el caso Nacional el promedio para las viviendas de uso exclusivo es de 97,13%.

En oposición, alrededor del 3,7% y 2,87% de las viviendas son utilizadas por más de un hogar, en Córdoba y a nivel Nacional, respectivamente.

En el caso de Córdoba, la mayor cantidad de viviendas de uso compartido, fue en el año 2004 con un porcentaje de 5,5% y en segundo lugar en el 2005, con un valor de 4,6%. En el año 2014, por el contrario, el porcentaje de viviendas de uso compartido llega a su mínimo valor (1,10%). En el ámbito nacional, el comportamiento es similar, ya que la vivienda de uso compartido adopta los valores máximos en los años 2004 y 2006 con un porcentaje de 3.4% para ambos años y un valor mínimo en el año 2014 con un porcentaje del 1%.

Es necesario tener en cuenta que el uso compartido de la vivienda, en algunos casos se da por cuestiones temporales, mientras que otros casos, varios hogares viven en una misma vivienda como una alternativa viable para minimizar gastos, debido a que si tuvieran que mudarse o alquilar, sus ingresos no serían suficientes para afrontar dichos gastos.

Hacinamiento por cuarto en Aglomerado de Córdoba y Nacional

En el caso del hacinamiento por cuartos, analizándose analiza la relación entre cantidad de personas que viven en la misma vivienda con respecto a la cantidad de cuartos que utilizan para dormir.

Los cuadros 6 y 7 reflejan el hacinamiento por cuarto para el caso Nacional y el Aglomerado de Córdoba.

⁶ INDEC define hogar como un grupo de personas (emparentadas o no emparentadas entre sí) que comparten la misma vivienda, las que se asocian para proveer en común a sus necesidades alimenticias o de otra índole vital. Comprende también los hogares unipersonales.

Cuadro 6: Hacinamiento en viviendas (Aglomerado Córdoba)

	Córdoba					
	Sin hacinamiento		Hacinamiento		Hacinamiento crítico	
	V abs	%	V abs	%	V abs	%
2004	858.421	64,8	276.596	20,8	190.200	14,4
2005	846.080	63,1	288.761	21,5	205.985	15,4
2006	896.308	66,3	247.642	18,3	207.757	15,4
2007	929.063	68,0	293.563	21,5	143.526	10,5
2008	932.708	67,7	248.900	18,0	196.827	14,3
2009	972.876	70,1	203.348	14,6	212.324	15,3
2010	982.673	70,2	249.538	17,8	167.835	12,0
2011	972.165	68,7	296.407	21,0	145.750	10,3
2012	988.486	69,2	302.583	21,2	137.298	9,6
2013	1.032.328	71,6	264.374	18,4	143.747	10,0
2014	1.052.336	69,9	266.889	17,7	187.328	12,4
2015	1.035.070	68,2	330.582	21,8	150.940	10,0

Fuente: Elaboración propia.

Las viviendas pueden ser clasificadas en:

- Sin hacinamiento: Cuando la relación de personas que viven en la vivienda y la cantidad de cuartos es hasta dos personas por cuarto.
- Con hacinamiento: Cuando la relación de personas que viven en la vivienda y la cantidad de cuartos es más de dos y hasta tres personas por cuarto.
- Con hacinamiento crítico: Cuando la relación de personas que viven en la vivienda y la cantidad de cuartos es más de tres personas por cuarto.⁷

En el cuadro 6 se observa que las viviendas sin hacinamiento en el Aglomerado Córdoba son en su mayoría, entre el 63,1% (2005) y el 71,6% (2013). Las viviendas con hacinamiento crítico van entre el 9,6% en 2012 y 15% en 2005 y 2006.

Como medida cualitativa del déficit habitacional, el mismo es elevado, ya que aproximadamente el 30% de las viviendas no tienen la capacidad adecuada para la cantidad de miembros de cada hogar, que convive en cada vivienda. Por lo cual, las personas que habitan deben compartir los cuartos siendo esta una condición de habitabilidad inadecuada, y poco sana para los miembros.

Si se analiza el comportamiento a nivel nacional es similar al de Córdoba (Cuadro 7), tiene en promedio de 67,34% de viviendas sin hacinamiento, 19,90% con hacinamiento y 12,75% con hacinamiento crítico.

⁷ Se entiende por cuarto, la habitación para dormir.

Cuadro 7: Hacinamiento en viviendas (Nacional)

	Nacional					
	Sin hacinamiento		Hacinamiento		Hacinamiento Crítico	
	V. abs	%	V. abs	%	V. abs	%
2004	14.811.349	64,4	4.734.186	20,6	3.461.897	15,0
2005	15.103.569	64,9	4.769.342	20,5	3.396.486	14,6
2006	15.691.800	66,7	4.415.259	18,8	3.396.931	14,5
2007	16.022.993	66,5	4.821.394	20,0	3.266.782	13,5
2008	16.165.376	66,4	4.974.337	20,4	3.216.193	13,2
2009	16.577.977	67,5	4.883.696	19,8	3.112.865	12,7
2010	16.822.000	67,7	4.780.328	19,3	3.219.716	13,0
2011	17.038.786	68,0	5.163.312	20,6	2.849.859	11,4
2012	17.226.829	68,1	4.967.706	19,6	3.095.108	12,3
2013	17.745.524	69,5	5.044.779	19,8	2.729.547	10,7
2014	18.303.154	68,9	5.259.463	19,8	3.003.750	11,3
2015	18.626.336	69,5	5.294.288	19,7	2.911.100	10,8

Fuente: Elaboración propia.

Complementario al análisis del déficit habitacional, se considera importante tener en cuenta como es el régimen de tenencia de los objetos de estudio, es decir observar y evaluar cuál es la evolución de los propietarios de viviendas respecto a todas aquellos hogares que alquilan, ocupan, o viven en situación de prestado, en Córdoba y en el país.

La información que se compartirá a continuación es relevada en el Censo del año 2001 y el año 2010 por el Instituto de estadísticas y censos, para poder comparar si en 10 años hay cambios en las tenencias.

Cuadro 8: Tenencia de Vivienda en Córdoba y en el País. 2001 Y 2010.

	Córdoba				Nacional			
	2001		2010		2001		2010	
Propietarios	608.923	69%	701.080	68%	7.547.517	75%	8.802.244	72%
Inquilinos	138.296	16%	213.789	21%	1.122.208	11%	1.924.063	16%
Ocupantes	129.846	15%	117.752	11%	1.403.900	14%	1.447.758	12%

Fuente: Elaboración propia.

En el cuadro 8, se observa que tanto para Córdoba, como a nivel nacional la cantidad de propietarios de viviendas aumenta, en términos absolutos, pero en términos relativos se observa que la variación es mínima. Para el caso de Córdoba, hay una disminución del 1 % de los

Trabajo Final Licenciatura en Economía

propietarios mientras que a nivel Nacional un 3 % de propietarios pasaron a ser inquilinos o ocupantes.

Si bien el déficit habitacional para su cálculo tiene en cuenta otras cuestiones, que han sido explicadas anteriormente, es importante considerar que del total de la población existe un tercio de la población respectiva, que no posee un lugar **propio** para vivir.

En el caso de Córdoba el 16% en el año 2001 y el 21% en el año 2010, es el porcentaje de hogares que alquilan, es decir que no tienen casa propia, pero esas viviendas que ocupan son de otros propietarios y existen físicamente, por lo cual no pueden considerarse como déficit habitacional.

Y en el caso Nacional, los inquilinos pasaron a ser de un 11% en el año 2001 y a un 16% en el año 2010.⁸

Alternativas publicas frente al déficit habitacional

Como posibles soluciones frente a esta problemática que abarca a la sociedad en su conjunto, el Estado aplica diversos programas que se efectúan bajo lógicas habitacionales, de generación de empleo y reactivación productiva, que tuvieron y tienen como objetivos, la construcción de infraestructura y equipamiento necesario para mejorar la calidad de vida de las personas; la edificación, ampliación o mejoramiento de viviendas; la solución habitacional a nivel ambiental y la creación de espacios verdes y comunitarios, de salud y educación para lograr un equilibrio entre los ciudadanos argentinos.

Se busca mediante programas de desarrollo humano articular al gobierno Nacional con los gobiernos provinciales y municipales a fin de transformar la realidad habitacional que viven aproximadamente un tercio de la sociedad.

Una solución viable es la que proporciona el Fondo nacional de vivienda (FONAVI)⁹.

Fondo nacional de vivienda

Tiene su nacimiento en el año 1977 frente a la coyuntura económica y social que se estaba viviendo en esa época, y continúa funcionando actualmente. La ley 21.581 es la que regula el funcionamiento y el control del fondo, sus objetivos y la jurisdicción encargada de llevarlos a cabo.

⁸ Si se compara los regímenes de tenencia con otro país, como por ejemplo Chile, se observa que en el año 2002, la cantidad de arrendatarios era de un 17.66%, mientras que los propietarios de una vivienda (ya sea pagada totalmente o a plazo) suman el 73%. Esta mayor cantidad de viviendas propias puede ser explicada por la mayor cantidad de créditos hipotecarios que se aplica en Chile.

⁹ Disponible en www.vivienda.gob.ar/docestadisticas.php

Trabajo Final Licenciatura en Economía

El Fondo surge para dar respuesta a problemas habitacionales en el país, optimizando el uso de recursos para el financiamiento total o parcial de las viviendas. Su ejecución es posible mediante la intervención de distintos actores políticos y sociales, como los organismos ejecutores de vivienda a nivel provincial, municipios, comunas o entidades intermedias, teniendo como principales funciones la cadena completa de financiamiento de las mismas.

La jurisdicción que regula este fondo es la Secretaria de Vivienda y Hábitat y los recursos provienen principalmente de:

- Los recursos destinados al FONAVI, creado por la ley 19.929.
- Un porcentual de la recaudación del impuesto sobre los combustibles líquidos y de gas natural¹⁰.
- Recursos provenientes de donaciones y legados que efectúen las personas físicas o jurídicas, privadas o públicas, nacionales, provinciales o municipales a favor de fondo.
- Cualquier régimen destinado en el futuro.
- Recursos por sanciones económicas o convenios resarcitorios que se apliquen o se celebren con las personas comprendidas en el régimen de la ley.
- Los recursos provenientes de la recuperación de las inversiones efectuadas, sus intereses y reajustes.

Es importante mencionar que el FONAVI tiene una distribución automática entre los organismos ejecutores provinciales y de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, y deberá proporcionar al sistema, como mínimo, el equivalente a U\$S 75.000.000 por mes calendario. Para el caso que las percepciones fueran inferiores a esta cantidad, el Tesoro Nacional deberá hacer los anticipos necesarios para mantener dicho nivel de financiamiento los cuales serán compensados con excedentes posteriores, si los hubiere. Siendo esta la forma de asegurar un mínimo de ingresos de recursos al fondo para poder mantener los programas que se están llevando a cabo.

Estos recursos estarán destinados a financiar en forma total o parcial:

- La construcción de viviendas económicas¹¹ para familias con recursos insuficientes¹².

¹⁰ Con respecto al porcentaje, el mismo tuvo distintas modificaciones en la inclusión o no de los distintos tipos de naftas, es por ello que en la actualidad, del 100% recaudado en impuestos de combustibles, un 29% es destinado al fondo nacional, 29% a las provincias y un 42% es destinado al FONAVI.

¹¹ Se entiende como viviendas económicas las que cumplen con las condiciones mínimas de habitabilidad, acordes con la ubicación geográfica, condiciones climáticas y la evolución tecnológica, que constituya un centro de atracción y reunión de la familia y aseguren el mejor rendimiento de la inversión.

¹² Se entiende como familias de ingresos insuficientes a aquellas integradas por un grupo de convivientes cuya capacidad de pago, excluida la atención de las otras necesidades vitales mínimas, no alcance a cubrir el costo de amortización de una vivienda económica en un plazo de hasta 30 años, o en el de vida útil determinado para la misma si fuere menor,

Trabajo Final Licenciatura en Economía

- La ejecución de obras de urbanización, de infraestructura, de servicios, de equipamiento comunitario y otras complementarias destinadas al desarrollo de estos programas.
- El redescuento de créditos hipotecarios provenientes de programas compatibles con las disposiciones de esta ley.
- La contratación de servicios técnicos y profesionales necesarios para el mejor desenvolvimiento de los planes y operaciones a que se apliquen los recursos del fondo.
- El fomento y la participación en programas de investigación y desarrollo tecnológico, social y económico, así como el pago de becas rentadas, a incluir en cláusulas de licitación de obras, a favor de estudiantes aventajados o profesionales noveles de ingeniería y arquitectura.
- Provisión de componentes destinados a la construcción de las viviendas.
- Toda erogación que resulte del cumplimiento del programa o de las disposiciones de la ley 21581.

Como se ha nombrado anteriormente la Secretaria de Vivienda y Hábitat es un actor fundamental en el FONAVI, ya que se debe encargar de las operatorias y las normas particulares para la ejecución de los programas que se lleven a cabo con dicho fondo. Es también su obligación determinar la aptitud de ejecución y operatividad de los organismos que intervienen en los distintos programas y si realmente están preparados para, en forma autárquica, llevar a cabo el proyecto con la responsabilidad que implica.

Por otro lado, el Banco Hipotecario Nacional también tiene un papel importante, debido a que será el mandatario de la secretaria a los fines de manejar y controlar la recaudación, libramiento y controles técnicos de acuerdo a las normas de los fondos recaudatorios. El banco también otorga seguros que cubren la amortización completa de las viviendas, financiadas con recursos del FONAVI, para casos excepcionales como muerte, terremotos, incendio u otros.

Tanto la secretaria como el Ministerio de Desarrollo Social, serán los encargados de ver las prioridades de inversión teniendo en cuenta las regiones, el déficit habitacional, las necesidades socio-económicas y las posibilidades financieras del fondo.

En síntesis, los objetivos prioritarios del programa son:

con el más bajo de los intereses que fije el banco hipotecario nacional para sus operaciones usuales de financiamiento de vivienda propia.

Trabajo Final Licenciatura en Economía

- Identificar y atender la demanda habitacional de las familias de recursos insuficientes, mejorando su calidad de vida, dándoles la posibilidad de acceder a una vivienda a través de obras de urbanización, infraestructura básica, y equipamientos comunitarios.
- Disminuir el déficit habitacional en las distintas jurisdicciones.
- Buscar mayor eficiencia en el sector tecnológico de la construcción mediante las técnicas y materiales que mejoren los productos, disminuyendo el tiempo y los costos.
- Contribuir a la generación de empleo, apoyando el fortalecimiento de las economías regionales y locales.
- Construir viviendas, por acción directa o a través de entidades intermedias mediante el otorgamiento de créditos individuales o mancomunados.

Actualmente, la Secretaría de Vivienda y Hábitat publica las auditorias del FONAVI y programas federales, para los años 2001 al 2014. Con esa información disponible, se evalúa la evolución del fondo con respecto a los ingresos y egresos; las obras terminadas y en ejecución para el caso de Córdoba y a nivel Nacional, para poder realizar las comparaciones pertinentes.

Programas federales

Desde el año 2004, la intervención del gobierno nacional mediante, el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, representado por el señor Julio Miguel de Vido ha sido de vital importancia debido a la creación de distintos planes federales como políticas habitacionales frente al problema habitacional.

A partir de este año, mediante las distintas propuestas se puede observar que existe una fuerte participación del ministerio en la búsqueda de distintas soluciones.

Una de ellas, fue el convenio del plan federal de construcción de vivienda, que se firmó el día 21 de julio de 2004, que tiene como objeto dar solución al problema habitacional de sectores desprotegidos de la sociedad en los centros poblacionales con más fuerte déficit de viviendas.

Por medio de la Subsecretaria de Desarrollo Urbano y vivienda, se comprometió en dar, un financiamiento no reintegrable para la construcción en todo el país de 120.000 unidades de vivienda, donde a Córdoba se le otorga la construcción de 8.000 viviendas.

En el año 2006, se actualiza nuevamente el programa federal donde se firma un convenio marco entre las provincias y Nación para construir 300.000 viviendas.

Trabajo Final Licenciatura en Economía

Los datos de la cantidad de viviendas terminadas o en ejecución están disponibles en la Auditoría que realiza el ministerio de planificación y será expuesta a continuación.

Actualmente algunos de los programas federales que están en aplicación son:

- *Fed Solidaridad:*

Se basa en la utilización de recursos nacionales para la construcción de viviendas e infraestructura en zonas castigadas, incorporando mano de obra a los beneficiarios del programa anteriores. Busca no solo una alternativa frente a los problemas habitacionales sino también al problema del desempleo. En primera instancia se trabajó con Corrientes, Chaco, Entre Ríos, Formosa, Jujuy, Misiones, Salta y Tucumán; luego adhirieron las provincias de Córdoba, Catamarca y La Rioja. Posteriormente, para hacer frente a emergencias por contingencias, se incorporaron las provincias de Chubut, Río Negro, San Juan y Tierra del Fuego.

Este programa se divide en distintos subprogramas; como una manera de identificar y dividir los inconvenientes que tienen las distintas zonas afectadas. Entre ellos se pueden encontrar:

- Plan federal de solidaridad habitacional por emergencia social.
- Plan federal de solidaridad habitacional por emergencia hídrica.
- Plan federal de solidaridad habitacional por emergencia sísmica.
- Plan federal de solidaridad habitacional por emergencia climática.
- Plan federal de solidaridad habitacional Viviendas rurales.
- Plan federal de solidaridad habitacional Viviendas con aborígenes.

Esta subdivisión surge para poder focalizar la ayuda a los que más lo necesitan solucionando simultáneamente problemas habitacionales, de empleo y producción.

- *Fed Construcción*

El Programa está orientado a aquellos hogares que necesitan una vivienda y que no tienen los recursos suficientes para su obtención. Es por ello que la ayuda es mediante la financiación nacional, buscando solucionar problemas habitacionales, fortalecer el proceso de reactivación económica de la industria de la construcción y, mediante el convenio de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y el Ministerio de Trabajo, generar puestos de trabajo directos e indirectos, buscando no solo disminuir la desocupación sino aumentar capacidades y conocimientos en los individuos.

Los subprogramas que existen son financiados por la Nación y se puede mencionar los siguientes:

- Plan federal de construcción de vivienda con municipios

Trabajo Final Licenciatura en Economía

- Plan federal de Urbanización de Villas y Asentamientos Precarios
- Plan federal para el mejoramiento del habitar urbano, obras de infraestructura y obras complementarias
- Plan federal de terminación de Viviendas
- Fed Mejor Vivir

El programa está destinado a aquellas viviendas que necesitan ser terminadas, ampliadas y refaccionadas para vivir en mejores condiciones. La mayoría de estos casos, son familias que muestran un esfuerzo por comenzar a realizar refacciones a sus viviendas, pero por el escaso acceso al crédito de forma convencional no pueden continuar. Las refacciones o ampliaciones que abarca el programa son: solucionar los problemas de las viviendas en cuestiones de carecer de baño instalado; carecer de provisión de agua por cañería; carecer de terminaciones adecuadas en pisos paredes y techos; y carecer del número de habitaciones necesarias para el grupo familiar.

A continuación se analizarán las Auditorías de estos programas para analizar los ingresos y egresos y la cantidad de viviendas terminadas y en ejecución de FONAVI y de los programas federales.

Ingresos y egresos del FONAVI y programas federales

Los ingresos del FONAVI y programas federales están compuestos por:

- Las transferencias automáticas del FONAVI. Cada jurisdicción le corresponde un coeficiente de distribución consignados en el artículo 5 de la ley 24464 (5.62% le corresponde a Córdoba).
- El recupero de las inversiones que son los valores considerados por las auditorías financieras contables a los efectos de la verificación de la posición financiera del organismo al cierre del ejercicio.
- Saldo acumulado del ejercicio anterior.
- Desembolsos nacionales destinados a programas federales.
- Otros recursos de origen Nacional, Provincial y/o préstamos de Entidades Financieras, destinados a potenciar los programas en desarrollo por parte de los Organismos Jurisdiccionales.

Los egresos del FONAVI y programas federales están compuestos por:

Trabajo Final Licenciatura en Economía

- Obras que abarcan todos los montos invertidos ya sea en viviendas e infraestructura propia, créditos individuales y/o mancomunados, equipamiento, infraestructura y obras complementarias.
- Gastos pertinentes para el funcionamiento y otros gastos no afectados a las obras.
- Amortizaciones de Crédito.

En el Cuadro 9 se presentan los montos de ingresos y gastos para Córdoba y Nación para los periodos 2003-2014 y las figuras 3 y 4 muestran la correspondencia de la utilización de estos gastos¹³.

Cuadro 9: Ingresos¹⁴ y Egresos del FONAVI y programas federales.

	Córdoba				Nacional			
	Ingresos	Var. I	Egresos	Var. E	Ingresos	Var. I	Egresos	Var. E
2003	144.895.682		38.192.193		1.569.796.745		1.194.992.537	
2004	154.194.045	6,42	32.815.917	-14,08	2.311.894.183	47,27	1.785.350.118	49,40
2005	202.750.572	31,49	127.922.432	289,82	3.854.823.652	66,74	3.288.235.427	84,18
2006	267.801.123	32,08	215.107.094	68,15	5.390.693.661	39,84	4.761.750.658	44,81
2007	189.086.674	-29,39	143.520.458	-33,28	6.138.617.989	13,87	5.515.954.235	15,84
2008	184.538.366	-2,41	158.664.876	10,55	6.610.460.638	7,69	5.722.357.646	3,74
2009	223.043.227	20,87	156.393.782	-1,43	7.653.061.682	15,77	6.513.522.187	13,83
2010	295.960.572	32,69	193.211.995	23,54	8.106.800.646	5,93	6.696.329.035	2,81
2011	364.691.525	23,22	340.375.022	76,17	9.705.382.353	19,72	8.266.471.204	23,45
2012	329.802.733	-9,57	249.195.561	-26,79	11.387.898.191	17,34	8.549.246.297	3,42
2013	445.696.401	35,14	305.497.053	22,59	18.320.526.285	60,88	14.396.404.159	68,39
2014	657.228.688	47,46	434.994.466	42,39	23.909.700.480	30,51	18.331.308.257	27,33

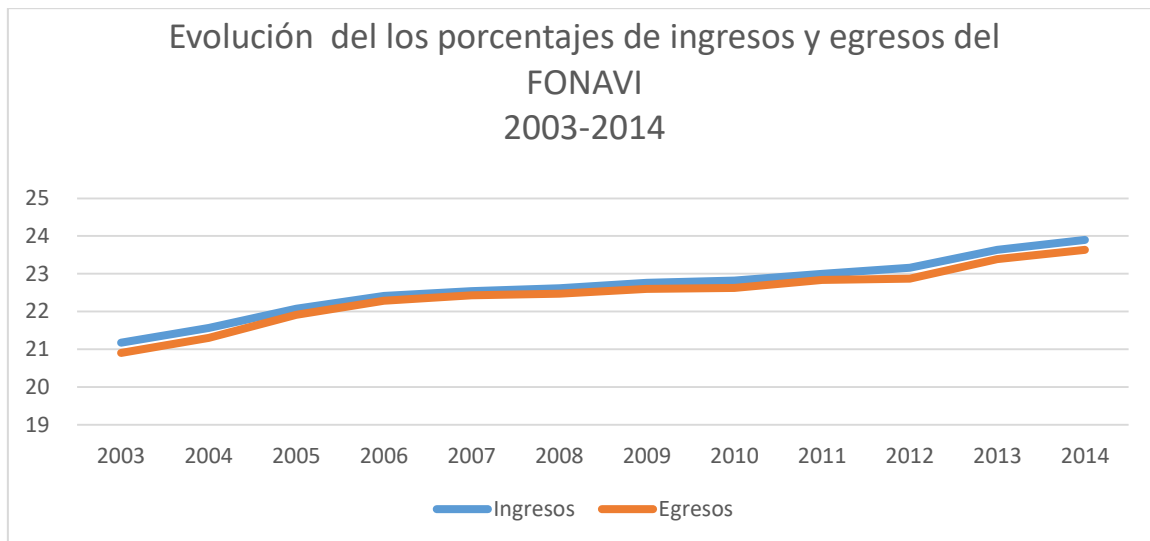
Fuente: Elaboración propia.

¹³ Se transformó la variable, aplicando logaritmo natural, para poder representar el crecimiento en escala adecuada.

¹⁴ Para el cálculo de los ingresos se tiene en cuenta el saldo de fondos del ejercicio anterior sumado al total de los recursos ingresados en el ejercicio.

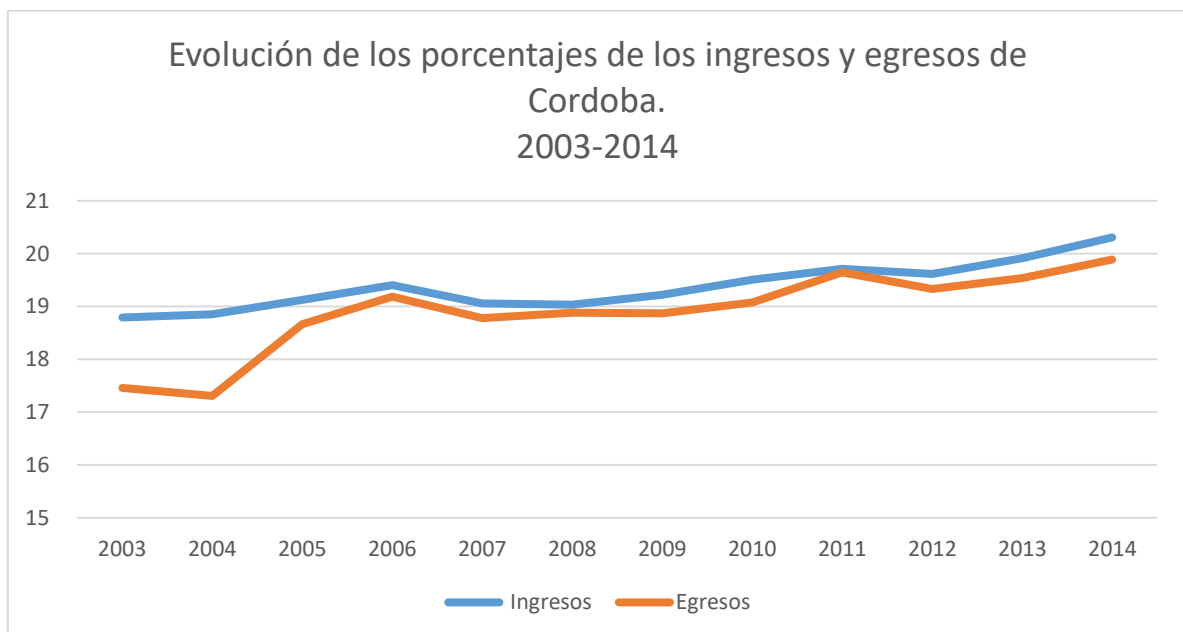
Trabajo Final Licenciatura en Economía

Figura 3: Evolución de Ingresos y Egresos de FONAVI y programas federales 2003 – 2014 (Nacional).



Fuente: Elaboración propia en base al informe de auditoría del FONAVI.

Figura 4: Evolución de Ingresos y Egresos de FONAVI y programas federales 2003 – 2014 (Córdoba).



Fuente: Elaboración propia en base al informe de auditoría del FONAVI.

Como puede observarse los recursos destinados a FONAVI y programas federales tienen una tendencia ascendente aunque en términos relativos con los años anteriores, existen diferencias.

Trabajo Final Licenciatura en Economía

En los años 2003, 2004 y 2005, existe un aumento de 47,27%, 66,74% y 39,84%, respectivamente, con respecto al año anterior. En cambio en los años siguientes los aumentos de los recursos destinados a la construcción de viviendas ha disminuido considerablemente llegando a tener un variación anual del 7.69% en el año 2008 y una variación anual de 5.93% en el año 2010, siendo estos los valores más pequeños del período.

En el año 2013 y 2014, se observa una notable recuperación de los recursos representando una variación anual del 60,88% y 30,51%, respectivamente.

Con respecto a la jurisdicción Córdoba, a lo largo del periodo analizado, se puede observar la existencia de importantes altibajos en los mismo años que los analizados anteriormente, con la diferencia de que las variaciones anuales de los recursos disponibles para la construcciones de viviendas han pasado a ser negativos en varios años, es decir que se tiene menor cantidad de recursos que el año anterior.

El año 2007, es un año clave para Córdoba, debido a que la variación anual fue negativa de 29,39%. Vuelve a recuperarse progresivamente, teniendo una tendencia descendente en el año 2011 llegando al 2012 nuevamente con una variación negativa de 9,57%.

Si se compara todo el período, Córdoba ha dispuesto de ingresos sustancialmente menores que los dispuestos a nivel nacional, no solo que son menores, sino que existen años donde los ingresos para el Fondo eran menores al del año anterior.

Con respecto a los egresos tanto Nacionales como Córdoba tienen una correlación positiva con sus ingresos, pero en varios de los años analizados no se gastan todos los recursos, sino que queda un margen que se invierte y que sirve como ingreso para el próximo ejercicio. Con respecto a los gastos del FONAVI, van en aumento a lo largo del periodo en cuestión, pero en diferentes proporciones.

Se puede observar un gran salto en la utilización de los fondos en el año 2005, con una variación anual del 84,18% y en el 2013 con una variación anual del 68,39%.

En el año 2008, la utilización de fondos solo aumento un 3,74% con respecto al año pasado, una variación pequeña comparada con la que se experimentaba en años anteriores, lo que puede ser justificado por la crisis económica de ese año.

Trabajo Final Licenciatura en Economía

En los años 2010 y 2012, las variaciones anuales también llegan a ser de una cifra con valores de 2,81% y 3,42% es decir que el aumento de los gastos fue ínfimo en términos relativos.

Con respecto a los gastos de la jurisdicción de Córdoba se puede observar que, a pesar de que siempre se gasta menos de los recursos que se tienen, hay años donde las variaciones anuales de los gastos son negativas, es decir que existe una disminución de los gastos en construcción de viviendas comparado con el año anterior. Estos son los casos principalmente de los años 2004, 2007, 2009 y 2012 donde sus respectivas variaciones anuales son de -14,08%; -33,28%; -1,43% y -26,79%.

Se puede ver que el gasto de esta jurisdicción es muy volátil comparado con el de Nación, ya que en todo el periodo se caracteriza por cambios de tendencia continuamente.

Que existan años donde la variación interanual es negativa, no solo puede darse porque existen disminuciones en los ingresos del fondo en términos relativos, sino que el gasto también es menor, dejando una proporción de los ingresos sin una utilización focalizada al problema del déficit habitacional. Aunque esos ingresos “sobrantes” son utilizados como ingresos en un futuro se considera óptimo no postergar la solución de esta necesidad.

Obras terminadas y en ejecución.

Es importante analizar y cuantificar la cantidad de viviendas y soluciones habitacionales, terminadas y en ejecución, que se han hecho en el periodo analizado, 2003-2014 (Cuadro 10).

Se entiende por vivienda terminada a toda aquella vivienda que se ha contado con recepción provisoria durante el ejercicio o bien las que, no contando con ésta por diferentes circunstancias, se han liberado al uso de los beneficiarios.

Es importante tener en cuenta que existe una distribución de las viviendas por tipo de operatoria, en las que se puede dividir en:

- Plan CGT
- Totalización
- Demanda libre

Trabajo Final Licenciatura en Economía

- Cofinanciadas
- Créditos
- Descentralizadas

Con respecto a las soluciones habitacionales, se hace referencia a modificaciones o ampliaciones que se realizan en las viviendas y pueden clasificarse en:

- Terminación/ampliación complementarias
- Lotes y servicios
- Núcleos húmedos
- Terminación/ampliación de módulos

En el cuadro 10 y la figura 5 muestran la cantidad de viviendas y soluciones habitacionales terminadas por el programa FONAVI y por los programas federales.

Se ha decidido tomar en forma agregada las viviendas terminadas y las soluciones habitacionales terminadas, para una mejor comprensión de su evolución a lo largo del periodo analizado.

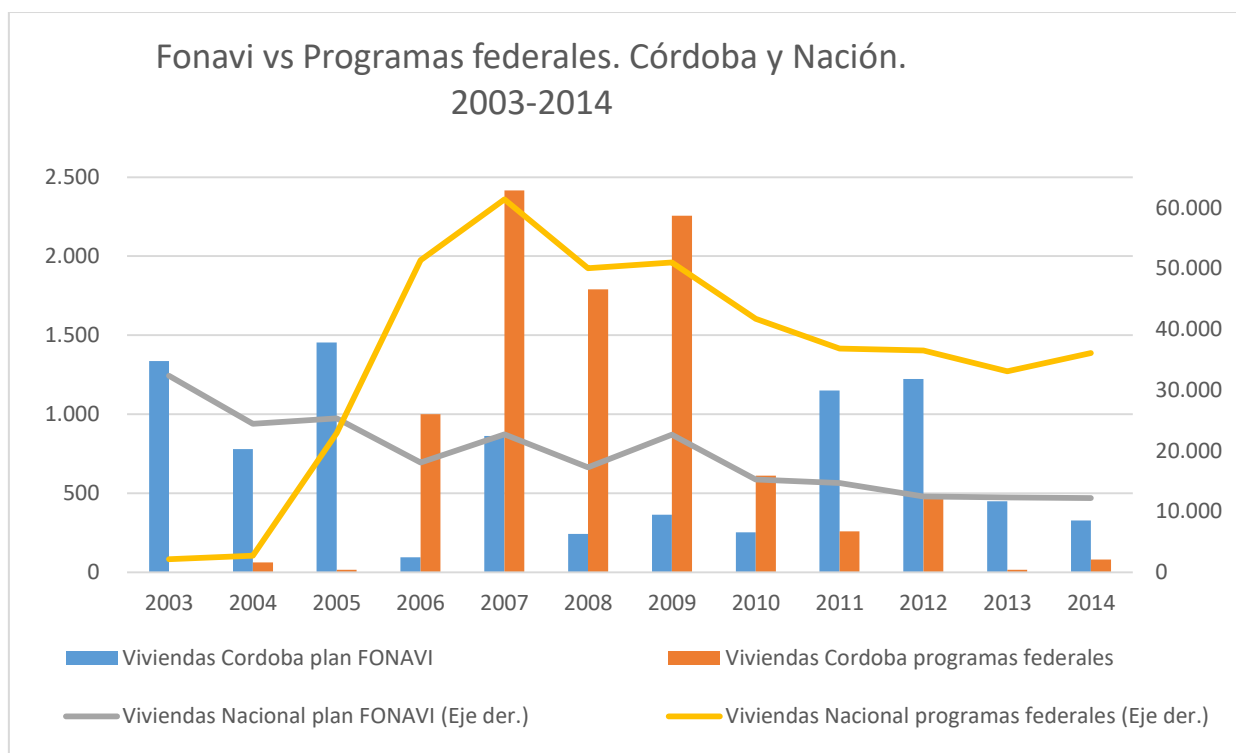
La figura 5 mostrará como en Córdoba, Fonavi y los programas federales tienen su protagonismo en periodos distintos, mientras que a nivel nacional Fonavi tiene un protagonismo decreciente a en el periodo analizado, mientras que los programas federales desde su nacimiento tienen amplio crecimiento.

Cuadro 10: Cantidad de viviendas y soluciones habitacionales, terminadas. 2003-2014.

	FONAVI		PROGRAMAS FEDERALES	
	Córdoba	Nacional	Córdoba	Nacional
2003	1.337	32.305	0	2.134
2004	780	24.414	61	2.708
2005	1.454	25.291	16	22.882
2006	95	18.029	1.000	51.356
2007	863	22.698	2.416	61.355
2008	243	17.257	1.791	50.036
2009	363	22.644	2.256	50.986
2010	253	15.229	611	41.675
2011	1.149	14.661	259	36.790
2012	1.223	12.453	476	36.480
2013	449	12.308	15	33.068
2014	327	12.191	81	36.041

Fuente: Elaboración propia.

Figura 5: Cantidad de viviendas y soluciones habitacionales, terminadas 2003-2014 mediante Fonavi y programas Federales.



Fuente: Elaboración propia.

Trabajo Final Licenciatura en Economía

Como se observa en la figura 5, se ven dos cuestiones a analizar:

Por un lado las viviendas en Córdoba tuvieron mayor importancia en los primeros años a manos del programa Fonavi teniendo valores bajos en el 2006-2009 y 2013-2014. Mínima cantidad de viviendas construidas por medio de este plan fue en el año 2006 con un mínimo de 96 viviendas. En los años 2005-2009 se puede observar un aumento considerable en las viviendas aportadas por los programas federales llegando a un valor máximo de 2416 viviendas en el año 2007.

Por otro lado, si se realiza el análisis en términos nacionales se puede observar que los planes federales han tenido una mejor performance respecto al programa Fonavi, ya que desde su surgimiento en el año 2004 la cantidad de viviendas terminadas son en términos relativos significantes y superiores.

En el año 2007 existen 61.355 viviendas terminadas en manos de los programas federales mientras que en ese mismo año, Fonavi solo pudo construir menos de un tercio de las viviendas en cuestión (18.029 residencias terminadas).

A partir del año 2007, la cantidad de viviendas construidas son similares en los años venideros con una leve tendencia a la baja tanto en los programas federales como en el Fonavi.

En promedio desde 2007-2014 se observan 16.180 viviendas para el caso Fonavi y 43.300 para el caso Programas federales.

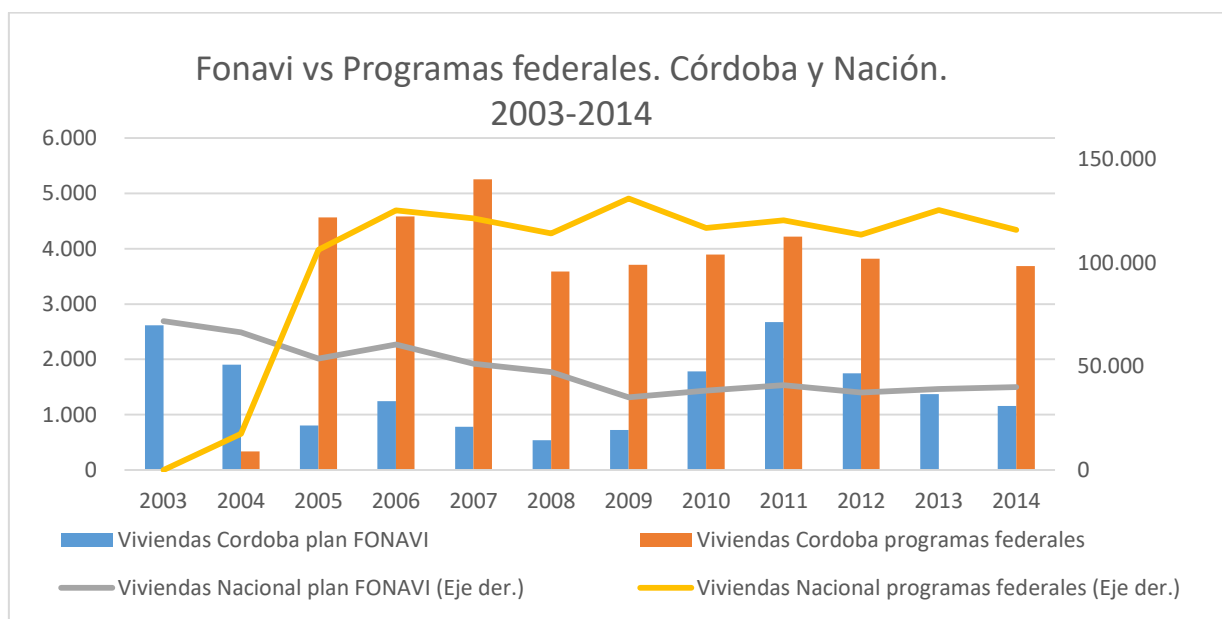
A continuación, en el cuadro 11 se puede observar la evolución de las viviendas y soluciones habitacionales, en ejecución, en el periodo analizado.

Cuadro 11: Cantidad de viviendas y soluciones habitacionales, en ejecución. 2003-2014.

	FONAVI		PROGRAMAS FEDERALES	
	Córdoba	Nacional	Córdoba	Nacional
2003	2.618	71.716	0	0
2004	1.907	66.387	336	17.449
2005	808	53.718	4.567	106.119
2006	1.245	60.494	4.580	125.057
2007	783	51.254	5.252	121.279
2008	541	47.215	3.588	114.052
2009	722	34.989	3.708	130.857
2010	1.781	38.210	3.895	116.686
2011	2.672	40.868	4.217	120.396
2012	1.750	37.328	3.820	113.456
2013	1.374	39.061	0	125.277
2014	1.156	39.951	3.684	115.720

Fuente: Elaboración Propia.

Figura 6: Cantidad de viviendas y soluciones habitacionales, en ejecución. 2003-2014 mediante Fonavi y programas Federales.



Fuente: Elaboración Propia.

Trabajo Final Licenciatura en Economía

Como se puede observar en el figura 6, en el caso de Córdoba, los programas federales desde su nacimiento tienen valores superiores en la cantidad de viviendas en ejecución, llegando a su valor máximo de 5.252 viviendas en el año 2007, siguiendo en los años 2008-2014, con un promedio de 3.800 viviendas, excepto en el año 2013 que la cantidad fue nula.

Para el caso del programa Fonavi, se observa un valor máximo en el año 2011, con 2.672 viviendas en construcción mientras que tiene un valor mínimo en el año 2008 con 541 viviendas.

En el caso nacional, se observa que desde que los programas federales comenzaron a aplicarse, su efectividad fue mayor respecto al Fonavi, con un promedio de 118.800 viviendas al año desde el año 2005, mientras que el programa Fonavi tiene en promedio un 44.300 viviendas desde ese mismo año.

Las viviendas en ejecución de ambos programas después del 2005 a nivel Nacional, tienen a mantenerse constante sin grandes variaciones.

Otro programa complementario que se considera importante analizar es el Procrear, el cual alcanzó gran popularidad en sus primeros años de lanzamiento por sus características particulares.

Programa Procrear

El Procrear surge en el año 2012, como una propuesta de la ex presidenta, Cristina Fernández de Kirchner. Este programa tendría que haber culminados en el 2016, pero el nuevo presidente Mauricio Macri decidió su nuevo lanzamiento.

En términos generales, se lo considera como una política federal que tiene como objetivo morigerar el déficit habitacional, para aquellas familias que no cuentan con una vivienda única y permanente para su uso, teniendo así la posibilidad de tomar a un crédito hipotecario accesible.

Para su implementación cuenta con la cooperación de distintos organismos, que de forma conjunta, buscan no solo beneficiar a la sociedad, sino también impulsar y potenciar el crédito hipotecario. Algunas de las instituciones vinculadas son: la Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSES), la Agencia de Administración de Bienes del

Trabajo Final Licenciatura en Economía

Estado (AABE), el Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda y el Ministerio de Hacienda y Finanzas.

En sus comienzos el programa buscó la cooperación del Estado Nacional y los bancos para que mediante los préstamos hipotecarios y la bonificación del Estado se cumpla con los objetivos.

Dentro del programa Procrear, existen distintas líneas de crédito, entre ellas:

- Crédito para la construcción
- Crédito para la ampliación y terminación
- Crédito para la refacción

Destinada a aquellas familias que cuentan con terreno propio

- Crédito para la compra de un terreno y su posterior construcción
- Crédito para la compra de viviendas nuevas a estrenar

Pensado para aquellas familias que no tienen terreno, necesitando de los desarrollos urbanísticos a cargo del programa, como así también sus lotes.

El programa a través de sus líneas consiste en una combinación del accionar de los actores involucrados: Primero, la obtención de un crédito hipotecario otorgado a través del sistema financiero; segundo, el ahorro familiar de los beneficiarios del programa y por último, el Estado Nacional otorga un subsidio de capital para los adjudicatarios.

En forma particular, *Procrear Casa Propia* se basa en la adquisición de una vivienda única, familiar y de ocupación permanente, nueva o usada, casa o departamento, con un valor máximo de \$1.500.000. Esta vivienda será financiada con la ayuda del estado mediante un subsidio que será de un monto máximo de \$300.000 para familias que tienen hijos, que complementará los ahorros que deben tener los beneficiarios (10% o 15% del valor de la vivienda) y con los créditos hipotecarios con cuotas accesibles y mayores plazos, debido al nuevo sistema de medición para vivienda, UVIS.

Para aquellas familias que no poseen terreno para la construcción de su vivienda, desarrollos urbanísticos es la opción, por ser barrios construidos en terrenos fiscales cedidos por el estado nacional, provincial y municipal para intentar combatir el déficit habitacional.

Trabajo Final Licenciatura en Economía

A nivel agregado existen 70 desarrollos urbanísticos, con más de 23.000 viviendas, y con respecto a la construcción de estos desarrollos se prioriza la localización y su integración en la trama urbana de la ciudad.

Por último, existe la opción de acceso a lotes, estos también son terrenos cedidos por el estado en sus tres niveles, y las familias que deseen pueden acceder a ellos para construir su vivienda única, familiar y permanente.

Es importante saber que los lotes tienen no solo servicios de calidad, sino también cuentan con una buena localización y provisión de infraestructura.

A pesar de que los lanzamientos del programa bajo las distintas presidencias están alineados bajo el mismo objetivo, que es combatir el déficit habitacional frente a la población necesitada de vivienda, existen diferencias claras.

El otorgamiento y financiación del crédito hipotecario: En sus inicios, los créditos eran otorgados por las instituciones financieras adherentes al programa, con una tasa de financiación fija para ingresos menores y una tasa combinada para ingresos superiores, (siendo los primeros 5 años a tasa fija de acuerdo al rango de ingresos y a partir del sexto año la tasa pasa a ser variable con un tope establecido para cada segmento), y en contraposición, en la actualidad, el otorgamiento de los préstamos hipotecarios están medidos en unidades de vivienda (UVIS/UVAS), es decir que la tasa de financiamiento es variable e indexada por la inflación, lo cual se profundizara más adelante.

El proceso de selección: En sus principios todos los interesados en el programa que no tuvieran vivienda y cumplieran con los demás requisitos podían anotarse, pero luego el modo de selección era aleatorio mediante la Lotería Nacional. En la actualidad, existe un sistema de puntaje social y transparente que tiene en cuenta para su cálculo los datos ingresados por los solicitantes y validados automáticamente por PROCREAR con ANSES, AFIP y BCRA teniendo en cuenta entre otras variables la cantidad de hijos; integrantes de la familia con discapacidad; prestaciones que recibe de la seguridad social; edad del titular del crédito; Familia monoparental y la antigüedad de la postulación.

Es importante que la aleatoriedad que implicaba el sorteo para la adjudicación del programa haya sido cambiada para que el programa sea focalizado para las familias que tienen mayor urgencia frente a este derecho de viviendas que estaba siendo quebrantado.

Objetivo particular: El Procrear en su versión original era principalmente para la construcción de viviendas nuevas, que cumplan con la condición de que sea vivienda

Trabajo Final Licenciatura en Economía

única, familiar y permanente, en la actualidad, se busca fomentar la adquisición de viviendas en general, nuevas o usadas, existentes en el mercado como así también construidas por el Estado en la conformación de los desarrollos urbanísticos y lotes.

En la presidencia pasada, se buscaba no solo como objetivo prioritario disminuir el déficit habitacional sino también fomentar el empleo, mediante la construcción de las viviendas, como una política clave para mejorar el bienestar de la sociedad.

Montos de créditos hipotecarios: Los montos de los créditos hipotecarios han sido actualizados, debido al aumento en las cotizaciones de las viviendas.

Frente a estas diferencias, es importante ver que las cuestiones que han cambiado tienen su justificación económica, debido a que la realidad del país va cambiando y es necesario que el plan se adapte a esta.

Uno de los cambios más importantes nombrados anteriormente que se busca interiorizar en este trabajo es el nuevo sistema de los créditos hipotecarios que se manejan en el sistema financiero, que busca como principal objetivo la mayor accesibilidad de estos a la sociedad, principalmente a la clase media, como una forma indirecta para el fin último de disminuir el déficit habitacional.

Si se busca cuantificar el programa Procrear, como una de las soluciones existentes para el déficit habitacional, se toma los valores de las personas que han salido sorteadas en los distintos sorteos como casos en que se les han solucionado su problema habitacional.

Para ello en el siguiente cuadro se observa la cantidad de sorteos, su fecha correspondiente, la cantidad de familias inscriptas y las sorteadas.

Cuadro 12: Información sobre los distintos sorteos. Procrear 2012-2015.

Sorteos realizados	Fecha de realización	Familias participantes	Familias sorteadas
1°. sorteo	20 de julio de 2012	21.968	11.659
2°. sorteo	24 de agosto de 2012	25.572	13.813
3°. sorteo	21 de septiembre de 2012	17.809	9.463
4°. sorteo	26 de octubre de 2012	11.890	5.927
1°. repechaje	26 de octubre de 2012	30.414	18.324
2°. repechaje	25 de enero de 2013	18.053	9.358
5°. sorteo	22 de marzo de 2013	36.444	19.001
6°. sorteo	26 de abril de 2013	52.655	28.062
7°. sorteo	19 de julio de 2013	70.589	35.833
8°. sorteo	22 de octubre de 2013	364.838	158.176
9°. sorteo	10 de junio de 2014	235.057	137.925
10°. sorteo	3 de octubre del 2014	69.961	39.936
11°. sorteo	2 de febrero de 2015	398.266	79.856
Totales		1.353.516	567.333

Fuente: Elaboración Propia.

Por último se analizará los créditos hipotecarios, como una alternativa a la adquisición de viviendas, destinada principalmente a la clase media.

Crédito hipotecario Uvis

Esta propuesta surge del Banco Central de La Republica Argentina no solo para incentivar el ahorro de las familias, y que este esté protegido por la inflación, sino también como una forma de reactivar los créditos hipotecarios, para facilitar el acceso a la vivienda a aquellas familias que tienen este derecho vital vulnerado.

El nuevo sistema implementado principalmente en los créditos hipotecarios consiste en que la unidad de medida sea en Unidades de viviendas (UVIS) y luego su posterior cambio a UVAS.¹⁵

¹⁵ El BCRA tuvo que cambiar el nombre de Uvas a Uvas por inconvenientes de derecho de autor planteados por el senador Julio Cobos.

Trabajo Final Licenciatura en Economía

Estos valores serán actualizados por el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER)¹⁶. El cálculo de este índice tiene en cuenta la evolución del índice de precios del consumidor, pero si se lo compara con el índice de construcción, tiene fuerte correlación pero menor volatilidad. Con este nuevo sistema lo que se busca es que los créditos sean a tasa fija y actualizados por índice que tenga en cuenta la inflación para su cálculo.

Tanto el valor de las UVIS como el del CER, serán medidos diariamente y publicados en la página del Banco Central.

Si se busca contextualizar la situación de los créditos hipotecarios del sistema financiero, es importante mencionar que las líneas hipotecarias tradicionales, (que serán explicadas a lo largo del trabajo) aparte de ser un porcentaje muy bajo en el total de los créditos, solo han permitido el acceso a los hogares de ingresos altos, dejando fuera a los estratos más bajos de la población. (Figura 7).

Es por ello que, según (BCRA, 2016), gran parte de la sociedad, frente a la necesidad de financiamiento busca su solución en el sistema informal. El sistema informal surge no solo por la intermediación financiera que existe en el sistema bancario actual, sino también por los excesivos requisitos que se necesitan para acceder a ellos.

Figura 7: Evolución del crédito total en general y el hipotecario en particular. 1993-2016.



Fuente: Extraído del informe semestral del BCRA.

¹⁶ Coeficiente de estabilización de referencia introducido por el Decreto N° 214/2002. El CER es publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina, siguiendo las pautas establecidas por el Ministerio de Economía en la Resolución N° 47/2002, que básicamente reflejan la variación diaria de la evolución mensual del índice de precios al consumidor publicado por INDEC.

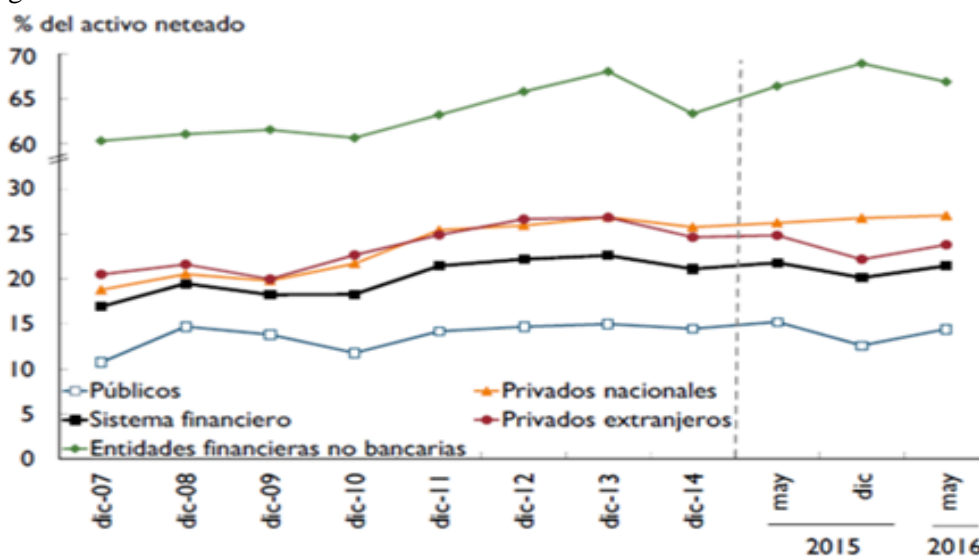
Trabajo Final Licenciatura en Economía

En la figura 8 se ve como uno de los actores sociales fundamentales de la economía, las familias, piden créditos principalmente en sectores no financieros, en segundo lugar en instituciones privadas nacionales y extranjeros y en un tercer lugar el sistema financiero.

En el periodo de 1998-2000 hay un incremento del crédito total al sector privado, pero a partir de ese año existe una disminución llegando al 7,7% del PBI. Si se analizan solo los créditos hipotecarios totales, su variación oscila de 0,8% a 5% del PBI, llegando a su nivel máximo en el 2001 y a su valor mínimo actualmente en 2016.

Es importante aclarar que sólo se consideran los préstamos hipotecarios generados por el sistema financiero, sin incluir las iniciativas públicas como es el caso del Programa de Créditos para la Vivienda Procrear, Bicentenario (a marzo de 2016, el activo del fideicomiso PRO.CRE.AR asciende a algo más de \$67.000 millones, con créditos por casi \$45.000 millones).

Figura 8: Uso del crédito. 2007-2016.



Fuente: Extraído del informe semestral del BCRA.

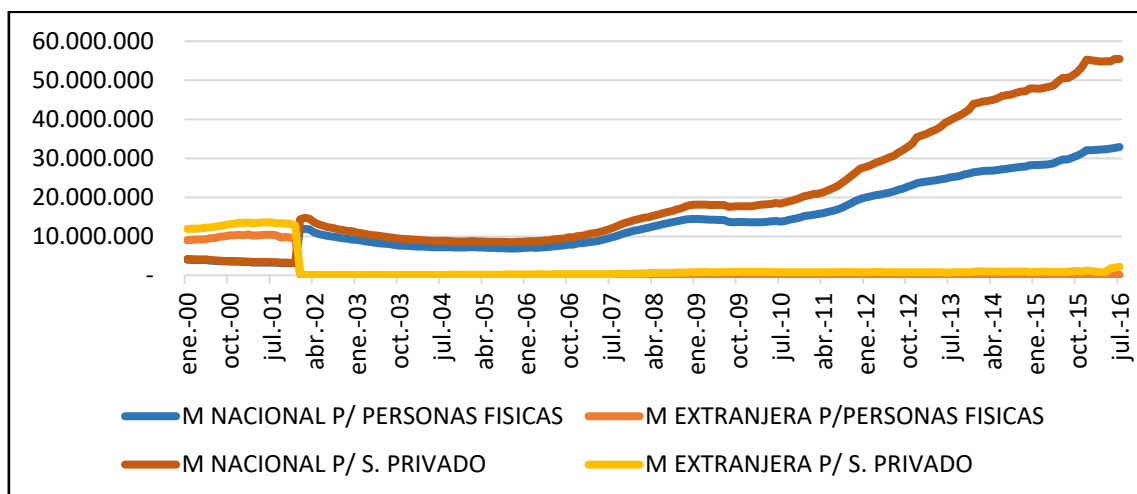
La figura 9 muestra la evolución de los préstamos, en particular los hipotecarios en moneda nacional y extranjera. Frente al déficit habitacional calculado y la escasa demanda de los créditos hipotecarios tradicionales, los créditos mediante este nuevo sistema es una alternativa viable a poner en práctica.

Es necesario resaltar que a final del año 2001, período donde la convertibilidad termina, existe un quiebre en donde los créditos en moneda nacional comienzan aumentar en

Trabajo Final Licenciatura en Economía

detrimento de los créditos en moneda extranjera. Existiendo una tendencia ascendente mayor de los créditos del sector privado que los de personas físicas.

Figura 9: Evolución de los préstamos hipotecarios en moneda nacional y extranjera. 2000-2015.



Fuente: BCRA.

¿Cuáles son las características de los créditos hipotecarios bajo el nuevo sistema?

En primer lugar, la ventaja es que las cuotas iniciales sean más accesibles que las de un préstamo tradicional, permitiendo potencialmente que un mayor número de familias pueda hacer uso del instrumento, y así no solo acceder a las viviendas sino también reactivar el sistema financiero.

En segundo lugar al utilizar esta nueva unidad de medida, el capital residual está en constante actualización con los precios. Por lo que la tasa de interés ya no es nominal sino real, y no se aplica sobre el capital total sino sobre el ajustable.

En tercer lugar, la normativa del BCRA estableció que los deudores de este tipo de préstamos tienen la opción de extender hasta 25% el número de cuotas originariamente previstas cuando el importe de la cuota a pagar superara en 10% el valor de la cuota que resultaría de aplicar un ajuste al capital del préstamo por el Coeficiente de Variación de Salarios (CVS), en otras palabras dado que la cuota puede variar al estar sujeto al CER, si esta llegara a superar en 10% el valor de la cuota si en vez de actualizarse por el CER se actualizara por el coeficiente de variación de los salarios (CVS), la norma prevé una refinanciación hasta el 25% del número de cuotas originalmente previstas.

Trabajo Final Licenciatura en Economía

En cuarto y último lugar, la aplicación del sistema, ya sea para el caso de los depósitos como para los préstamos, su participación queda a libre disposición de cada entidad financiera. Es por ello que se considera importante mencionar que existen varias cuestiones que la norma no plantea y las deja en manos de los bancos esto genera que en ciertas cuestiones de un plan focalizado a aquellos sectores que no tienen una vivienda pase a estar destinado a sectores que posean un nivel de ahorros importantes como requisito para acceder al otorgamiento.

Dentro de las entidades que aceptaron participar en este régimen de créditos y los requisitos que muestran frente a los préstamos hipotecarios el cuadro 11 muestra en forma sintética las características fundamentales a tener en cuenta para su otorgamiento.

Cuadro 11: Síntesis de las entidades financieras que brindan el servicio de préstamos hipotecarios, bajo la modalidad Uvis/Uvas, al 10 de noviembre 2016.

Bancos	Tope de cuota tiene en cuenta solo los ingresos	Destino de fondos	Ingreso mínimo	Cantidad de préstamo	Financiación	CFT
Ciudad	Hasta el 25% de los ingresos netos del solicitante y/o de su grupo familiar.	Compra refacción, mejora y ampliación sobre vivienda única y permanente en la zona de influencia del Banco Ciudad.	No precisa el monto definido pero muestra las condiciones de los solicitantes según su relación laboral, es decir monotributistas, en relación de dependencia, si trabaja en el sector público o privado, si son funcionarios o independientes entre otros.	Hasta \$1.400.000	Hasta el 75% del valor de tasación o de compra del inmueble, el menor. Para refacción hasta el 100% del presupuesto sin exceder el 50% del valor de tasación del inmueble. Para agentes de planta transitoria y contratada de la Administración Pública Nacional, del G.C.A.B.A. y el Poder Judicial, hasta el 50% del valor de tasación o de compra del inmueble el que resulte menor.	4,96%
Credicoop	Hasta el 25 % de los ingresos netos del titular/cónyuge	Compra de vivienda única nueva o usada. -	Ingresos conjuntos con cónyuge/conviviente desde \$ 15.120 hasta \$ 30.240.	Hasta \$1.500.000	Ahorro básico equivalente al 10/15 % del precio de escrituración.	5,04%
Francés	Los índices de capacidad de repago para el otorgamiento del préstamo serán los siguientes: Relación producto: 25%, relación con nuestra entidad: 45%, Relación del sistema: 45%	Compra de vivienda, construcción/terminación o ampliación/refacción.	No precisa el monto definido pero muestra las condiciones de los solicitantes según su relación laboral, es decir monotributistas, en relación de dependencia, si trabaja en el sector público o privado, si son funcionarios o independientes entre otros.	Desde \$100.000 hasta \$ 2.000.000.	Hasta el 70% del valor de la propiedad a adquirir o precio de compra, de ambos precios el menor	5,05%

Trabajo Final Licenciatura en Economía

Galicia	Hasta el 25% de los ingresos netos del solicitante y/o de su grupo familiar.	Compra de vivienda, única y permanente. Entendiendo por este concepto que el titular no podrá tener más de una vivienda a su nombre (puede vender su vivienda actual en forma simultánea) y que deberá residir permanentemente en el inmueble que esté adquiriendo.	No precisa el monto definido pero muestra las condiciones de los solicitantes según su relación laboral, es decir monotributistas, en relación de dependencia, si trabaja en el sector público o privado, si son funcionarios o independientes entre otros.	\$ 2.000.000	Hasta el 70% del valor de la propiedad según la tasación	5,01%
Hipotecario	Hasta el 25% de los ingresos netos del solicitante y/o de su grupo familiar.	Compra de vivienda nueva o usada, construcción, ampliación o terminación. Vivienda única, familiar y de ocupación permanente.	4.000 netos (Grupo familiar). Pueden sumar ingresos únicamente conyugues o pareja conviviente.	\$ 2.000.000	Hasta el 75 % del valor de tasación del inmueble o precio de compra, el que resulte menor. Si es construcción hasta el 75% del proyecto de obra y un monto de hasta \$2.000.000 Si es el caso de ampliación la financiación puede ser del 100%.	5,9%, 6,90%, 5,90% y 5.90% respectivamente.

Trabajo Final Licenciatura en Economía

Itau	Hasta el 25% del ingreso del solicitante	Compra de vivienda única y permanente	No precisa el monto definido pero muestra las condiciones de los solicitantes según su relación laboral, es decir monotributistas, en relación de dependencia, si trabaja en el sector público o privado, si son funcionarios o independientes entre otros.	\$300.000 a \$1.500.000	Hasta el 70% del valor de la propiedad. Se tomará siempre el menor valor entre precio de compra y tasación.	5,11%
Macro	Hasta el 35% (RCI)	Compra de vivienda única, familiar y de ocupación permanente.	No precisa el monto definido pero muestra las condiciones de los solicitantes según su relación con el banco, es decir si tiene una cuenta sueldo o es un cliente mercado abierto.	\$1.075.000.	Hasta el 75% del valor de tasación de la propiedad.	5,65%
Provincia	Hasta el 30% de los ingresos de cada uno de los titulares, con un máximo de 3. Si se incluye un codeudor, su participación no podrá superar el 25%. Además, debes tener en cuenta que la afectación total con las cuotas por otros conceptos no puede superar el 40%.	Compra de vivienda, única, familiar y de ocupación permanente, que quedará hipotecada a favor del Banco.	No precisa el monto definido pero muestra las condiciones de los solicitantes según su relación laboral, es decir monotributistas, en relación de dependencia, si trabaja en el sector público o privado, si son funcionarios o independientes entre otros.	\$ 1.500.000	Hasta 75% del valor de compra de la propiedad	4,96%

Trabajo Final Licenciatura en Economía

Santander Rio	Hasta 25% de los ingresos netos	Compra de vivienda única y ocupación permanente	A partir de \$6500 netos	\$ 2.500.000	Hasta el 70% del valor de la propiedad	5,26%
Superville	Hasta 25% de los ingresos netos	Adquisición de vivienda única y permanente/ 2da vivienda	23.000.- (CABA y GBA) \$21.000.- (Interior). Destinado a clientes y no clientes en relación de Dependientes y Profesionales, Monotributistas, Responsable Inscripto y Empleados Públicos con contratación permanente.	De \$100.000 a \$5.000.000	75% del valor de tasación de la propiedad o el de compra, el que resulte menor.	4,90%

Fuente: Elaboración propia en base a los sitios oficiales de las entidades bancarias.

Trabajo Final Licenciatura en Economía

Como se ve en el cuadro 11, los bancos que han decidido otorgar préstamos hipotecarios bajo el nuevo sistema son los bancos Ciudad, Credicoop, Francés, Galicia, Hipotecario, Itau, Macro, Provincia, Santander Rio y Superville. La mayoría de ellos tiene en cuenta para el cálculo de la cuota el ingreso neto, y como tope de la cuota es el 25%, salvo el Banco Macro que tiene como tope un 35%. En cuanto al destino de fondos todos tienen como destino la compra de viviendas, pero los bancos hipotecarios y Ciudad también otorgan préstamos para la refacción, mejora y ampliación de la vivienda.

Es importante mencionar que para la adquisición de viviendas bajo este régimen y en cualquier banco es necesario que la vivienda que se desea adquirir o en caso de refacción o ampliación sea única, familiar y de ocupación permanente.

El único caso que puede adquirirse el préstamo para segunda vivienda es el Banco Superville.

En cuanto al ingreso necesario para poder acceder a estos préstamos en los sitios web de los bancos no fijan un monto de ingreso mínimo salvo el banco Santander Rio, en cambio los otros muestran los requisitos necesarios para los solicitantes según su relación laboral (monotributistas, en relación de dependencia, empleado público, entre otros).

La mayoría de los bancos tienen como costo financiero total (CFT)¹⁷ entre 4,96% y 5,65%.

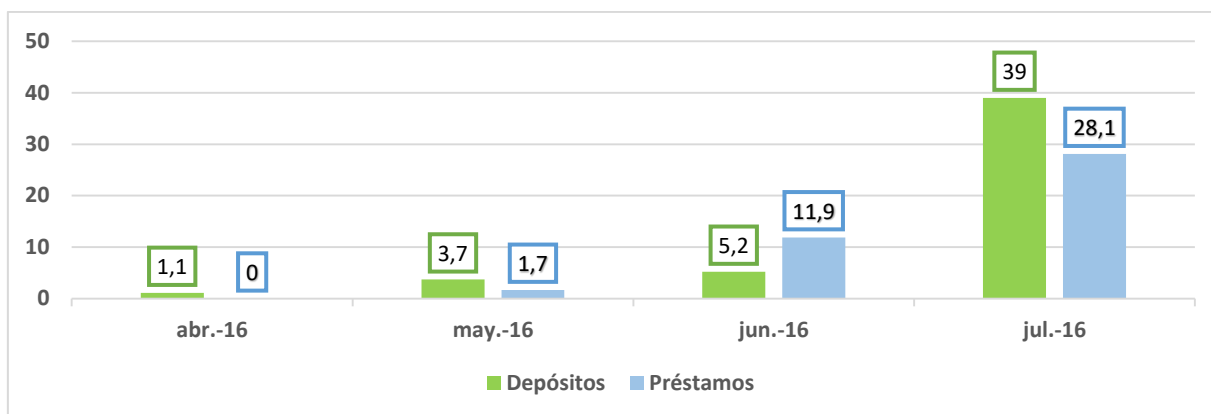
En cuanto a los montos que se pueden solicitar el banco que mayor dinero presta es el banco Santander, hasta \$2.500.000 mientras que el que menos presta es el Banco Macro que presta hasta \$1.075.000 pero todos los bancos lo hacen entre un 70% y 75% del valor de tasación del inmueble que se quiera adquirir, es por ello que este tipo de préstamo es para aquellas personas que cuentan con un ahorro por lo menos de un 25% de la propiedad para poder acceder y comprar el inmueble. *¿Realmente ayuda a combatir el déficit habitacional?*

Desde su lanzamiento en abril 2016 hasta julio del 2016 se puede observar, en la figura 13, que existe una tendencia ascendente tanto para los préstamos como para los depósitos llegando a sus valores máximos en julio con 39 millones de pesos colocados en depósitos y con 28,1 millones de pesos otorgados en préstamos.

¹⁷ Contempla el costo final que el consumidor deberá pagar, dado que incluye no sólo la tasa de interés, sino también gastos y comisiones. Por ende, el CFT es la principal variable a tener en cuenta al elegir cualquier tipo de préstamo.

Trabajo Final Licenciatura en Economía

Figura 10: Primeros resultados de los porcentajes de depósitos y préstamos. Uvis.



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de BCRA.

Conclusiones

Se considera importante medir, mediante el instrumental estadístico, el déficit habitacional que existe a nivel Nacional y del Aglomerado Córdoba en el periodo 2004 - 2015, para evaluar y comparar con la suma de planes analizados en el trabajo, es decir la cantidad de viviendas terminadas y en ejecución, para los programas Fonavi, programas federales y Procrear.

Se dispone de información del período 2003 - 2014 tanto en cantidad de viviendas recuperables e irrecuperables, como así también de construcciones de viviendas y de soluciones habitacionales terminadas y en ejecución, lo que permite, luego de comparar, obtener un porcentaje de cobertura del déficit en términos de las soluciones propuestas.

Los cuadros 12 y 13 resumen estos porcentajes.

Trabajo Final Licenciatura en Economía

Cuadro 12: Cobertura estatal al déficit habitacional, según los programas analizados en el informe.

Córdoba	Viviendas estatales¹⁸	Viviendas recuperables e irrecuperables (EPH)	Cobertura
2003	3.955	431.693	0,92%
2004	3.084	434.645	0,71%
2005	6.845	379.777	1,80%
2006	6.920	322.953	2,14%
2007	9.314	284.220	3,28%
2008	6.163	263.636	2,34%
2009	7.049	255.741	2,76%
2010	6.540	268.381	2,44%
2011	8.297	271.283	3,06%
2012	7.269	279.606	2,60%
2013	1.838	410.445	0,45%
2014	5.248	322.175	1,63%

Fuente: Elaboración propia.

Cuadro 13: Cobertura estatal al déficit habitacional, según los programas analizados en el informe.

Nacional	Viviendas estatales	Viviendas recuperables e irrecuperables EPH)	Cobertura
2003	106.155	9.231.171	1,15%
2004	110.958	9.396.861	1,18%
2005	208.010	9.526.610	2,18%
2006	254.936	9.826.098	2,59%
2007	256.586	9.800.079	2,62%
2008	228.560	9.846.128	2,32%
2009	239.476	10.084.557	2,37%
2010	211.800	10.363.320	2,04%
2011	212.715	10.490.673	2,03%
2012	258.903	10.189.912	2,54%
2013	460.144	11.703.631	3,93%
2014	381.764	11.462.811	3,33%

Fuente: Elaboración propia.

¹⁸ En viviendas estatales se consideran las viviendas y las soluciones habitacionales, terminadas y en ejecución.

Como se observó en el cuadro 12 y 13 para el caso del Aglomerado de Córdoba existe un déficit habitacional de un 26%, en promedio, en los años analizados. Es por ello que si se tiene en cuenta que, en promedio, el estado con las políticas habitacionales que se han analizado en este trabajo solo consigue solucionar un 2% promedio anual, queda evidenciado que el problema está lejos de solucionarse.

En el caso Nacional, el déficit habitacional existente es de 45%, en promedio en los años analizados, mientras que las políticas analizadas solo tienen un porcentaje de cobertura de 2.35% promedio anual, evidenciado el mismo problema en todo el país.

Si se parte del análisis que el déficit habitacional se mantuviera constante en su media, se necesitaría alrededor de 13 años para el caso de Gran Córdoba y 19 años para el caso Nacional para que la brecha habitacional entre déficit y soluciones planteadas en este informe desaparezca.

Si como medida de política, se decidiera dedicar todos los recursos y esfuerzos necesarios para cerrar la brecha del déficit habitacional en 5 años, dándole importancia a los planes aquí tratados, en el caso de Córdoba, se necesitaría un porcentaje de cobertura de 5.25%, lo cual equivalen a 15.714 viviendas por año. Es decir el quintuple de viviendas promedio que actualmente se fabrican.

Para el caso Nacional, se puede ver que al existir un déficit promedio de 45 % si se quiere cerrar la brecha en 5 años se necesitaría un esfuerzo aun mayor, cuyo valor es de 9% de cobertura por año, lo cual implica 931.145 viviendas promedio anual, en vez de su novena parte para solucionar el problema en 19 años.

Un segundo escenario a analizar es el caso en el que se tiene en cuenta el crecimiento de la población como tasa de crecimiento del déficit. Esta tasa es de 1.12%.

En este caso el déficit de Córdoba, para el año 2015 sería 360.836 viviendas irrecuperables y para el año 2016 sería de 404.136 viviendas.

En este caso el déficit nacional para el 2015 sería de 12.838.348 viviendas y para el 2016 sería de 14.378.950.

Si se considera a la tasa de cobertura es el promedio anual, (2% y 2.35%, respectivamente) se observa que el problema crece en mayor magnitud que las soluciones.

Por lo que si se quiere solucionar el déficit proyectado para el año 2016, en 5 años se necesitaría aumentar los esfuerzos anuales a 5.20% para el caso Cordobés y 9% para el

Trabajo Final Licenciatura en Economía

caso Nacional construyendo 17.116 viviendas para Córdoba y 1.834.027 para el caso Nacional.

Del análisis se concluye que el problema de la vivienda es muy serio y el mismo dista de ser solucionado en el mediano plazo. Es necesario que las políticas públicas sigan un proceso más agresivo, con la finalidad de resolver la situación deficitaria que vive el país, en un periodo considerable de tiempo.

Como se observan en los porcentajes de cobertura los fondos destinados al año 2014 logran cubrir las necesidades a nivel Nacional y a nivel Aglomerado Córdoba en un porcentaje mínimo, siendo mayor la inversión en viviendas que en soluciones habitacionales.

En cuanto a los programa Procrear, a pesar de los cambios que existieron en las aplicaciones del mismo, se debe prestar atención al caso de que ya no sea por sorteo como antes, sino de acuerdo con una escala de prioridades. Por un lado, evaluar de manera objetiva según el indicador de prioridad es una alternativa buena para que los habitantes que más lo necesitan sean cubiertos, en primer lugar. Pero, al no ser un sorteo, puede que la objetividad y la transparencia sean perturbadas.

Conseguir que el estado mediante este plan ayude a los beneficiarios mediante un subsidio es fundamental, ya que no todos poseen de ingresos o ahorros para afrontar el 15% del valor de la vivienda, para acceder a ella. Mediante esta intervención la cantidad de personas que pueden acceder al programa se incrementa.

En cuanto a los créditos hipotecarios, bajo el nuevo sistema se considera una opción viable, para reactivar el mercado financiero, dándole la posibilidad a la clase media de acceder a su vivienda.

Respecto a su evolución en estos primeros cuatro meses se puede ver que hay una aceptación por parte del público en general que ha confiado en este nuevo sistema y apuesta en su funcionamiento.

Este sistema tiene en cuenta las indexaciones de los precios, si la inflación logra disminuir, existirá un mayor movimiento de los créditos, debido a que las cuotas serán más accesibles.

Se considera de fundamental importancia mencionar que los programas antes analizados son alternativas, que son aprovechadas por las clases medias de la sociedad. Por lo cual,

Trabajo Final Licenciatura en Economía

se considera importante que la política estatal no descuide a las personas que están bajo la línea de la pobreza y se focalice en términos habitacionales en ellas.

Es probable que dentro del 32% de la población argentina, que se considera pobres, un gran porcentaje de ellas no tenga una vivienda, y si las tuviera no estaría en las mejores condiciones para su habitabilidad. Y al no cumplir con los requisitos mínimos para acceder a los programas, no puedan vivir mejor, ni salir de su condición estructural.

El gasto social en vivienda es de fundamental importancia para que todas las personas puedan acceder a una vivienda digna, aunque no puedan acceder a créditos hipotecarios. Es por ello que la presencia del Estado es necesaria, debido a que trae beneficios de todo tipo al disminuir gran parte de los problemas sociales que se enfrenta la sociedad, día a día, como la inseguridad, la falta de educación, y la falta de concientización ciudadana.

Bibliografía

- ANSES, (2016). *Programa Procrear*. Available at: <http://www.procrear.anses.gob.ar>
- BCRA, (2016). *Política de crédito*. Texto ordenado al 29/07/2016. Buenos Aires: BCRA.
- BCRA, (2016). *Depósitos e inversiones a plazo*. Buenos Aires: BCRA.
- BCRA, (2016). *Informe de Estabilidad Financiera. Primer semestre de 2016* Buenos Aires: BCRA.
- BCRA, (2016). *Boletín Estadístico*. Buenos Aires: BCRA.
- BCRA, (2016). *Informe sobre bancos*. Buenos Aires: BCRA.
- BCRA.gov.ar. (2016). *Banco Central de la República Argentina*. Available at: <http://www.bcra.gov.ar>
- Capello, Marcelo (2013) *Una Argentina Competitiva, Productiva y Federal. Una Propuesta para el Financiamiento de Viviendas para Hogares de Ingresos Medios en Argentina*. Argentina: Ieral Fundacion Mediterranea.
- Donoban, F. and precios, (2016). *El BCRA rebautiza la UVI como UVA para ajustar créditos por inflación*. Lanacion.com.ar. Available at: <http://www.lanacion.com.ar/1938332-el-bcra-rebautiza-la-uvi-como-uva-para-ajustar-creditos-por-inflacion> [Accessed 16 Sep. 2016].
- Hancevick, M., & Steinbrum, N. (2009). *Construcción de indicadores para la medición del déficit habitacional hacia la caracterización urbano-habitacional*. Instituto de investigadores " Gino Germani", Facultad de Ciencias Sociales UBA, Buenos Aires.
- Indec.gov.ar. (2016). *INDEC: Instituto Nacional de Estadística y Censos de la República Argentina*. Available at: <http://www.indec.gov.ar>.
- Viola, Antonio L. (2014) *La situación del sector vivienda en la República Argentina*. Colección Año 7 disponible en www.uca.edu.ar/uca/common/grupo82/files/viola.pdf

Bases de datos

EPH - Años 2003 - 2015

FONAVI - Auditorías. Años 2004 - 2014.