

Argentinos, a las cosas...

Cuando en el mes de febrero de 1973 un reducido grupo de profesionales y empresarios de la construcción se reunió para fundar una institución cuyo propósito fundacional estaría orientado a promover la construcción de la vivienda social en la Argentina, a perfeccionar su calidad y a ayudar a los profesionales a actualizar y profundizar sus conocimientos técnicos con el mismo objetivo, llamaron a aquella entidad Cámara de la Vivienda Económica de la República Argentina (CAVERA); en tanto, en aquel año la pobreza rondaba el 4 % y el déficit habitacional se estimaba en 1.600.000 de viviendas.

Mientras, en noviembre de 1972 el gobierno de facto había dictado la ley 19.929 por medio de la que creó el Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI) y el candidato presidencial Héctor Cámpora había anunciado un programa de construcción de 500.000 viviendas. Entonces, luego de una breve presidencia de 49 días de ese predecesor, el General Juan Domingo Perón asumió su tercer mandato, modificando aquel programa y aprobando un Plan Trienal de Gobierno que aumentó la cantidad de viviendas a construir a 815.000 unidades.

Había verdadera inquietud por el problema de la vivienda: la Ciudad de Buenos Aires había relevado la existencia de 33 villas y asentamientos con 101.000 habitantes, en tanto que en el conurbano bonaerense se habían detectado 226 villas y asentamientos habitados por 424.000 personas. El retorno a la democracia permitía imaginar un futuro mejor. Pero aquel entusiasmo duró poco tiempo. El caótico gobierno de Isabel Perón fue derrocado en marzo de 1976. Difícilmente olvidemos el autoritarismo y la crueldad de los años que siguieron. Y cuando 7 años después la Argentina volvió a la democracia, el FONAVI había construido, desde 1976 hasta 1983, sólo 186.561 viviendas; es decir, el equivalente a 23.320 viviendas por año. En tanto, el índice de pobreza había superado el 21 %, la indigencia había alcanzado el 5 % y según la revista La Vivienda Económica publicada por CAVERA en diciembre de 1983, el déficit habitacional alcanzaba a 2.700.000 familias.

El nuevo retorno a la democracia permitió recuperar las ilusiones y esperanzas,

pero, lamentablemente, el país no tuvo la recuperación esperada.

Asimismo, durante la Presidencia de Raúl Alfonsín el FONAVI construyó un total de 163.476 viviendas, a un promedio de 27.246 viviendas por año; y durante los 10 años de mandato de Carlos Menem, construyó 397.269 viviendas, o sea, un promedio de 39.727 viviendas anuales. Y no obstante, la cantidad de habitantes en villas y asentamientos volvió a medir guarismos alarmantes.

¿Qué estaba pasando? Algo muy sencillo: la población que en el Censo Nacional de 1960 había alcanzado los 20.013.000 habitantes, 20 años después, en el año 1980 llegaba a los 27.949.000 habitantes. Es decir que en esos 20 años había aumentado en 7.936.000 seres, a un promedio de 400.000 habitantes por año, que ya empezaban a cumplir los 20 años de edad y que paulatinamente iban queriendo independizarse, lo cual se traducía en una demanda de viviendas no menor a las 200.000 unidades anuales. Mientras que el Estado había construido un promedio de 28.000 viviendas anuales y el mercado no estaba en condiciones para satisfacer la demanda insatisfecha, ya que la actividad privada producía un promedio de 100.000 viviendas anuales orientadas a las clases altas.

Luego hubo dos cortas etapas durante las cuales el acceso a la vivienda se vio facilitado por medio de condiciones crediticias permisibles, haciendo posible para la clase media en general el acceso a la vivienda: el período entre los años 1996/2000 con la Operatoria Titulización de Hipotecas del Banco Hipotecario, donde la mayoría de los créditos hipotecarios fueron tomados en dólares; y entre los años 2016/2019, durante los cuales los créditos hipotecarios del Programa Procrear fueron acordados en UVAs (Unidad de Valor Adquisitivo). No obstante, no es tema de este artículo el analizar las vicisitudes y penurias de aquellos créditos que confiaron en esas propuestas y en las medidas y tutela del Estado para hacer posible el repago de los créditos sin graves problemas y turbulencias.

Más tarde, durante los trece años de los gobiernos sucesivos del matrimonio Cristina Fernández - Néstor Kirchner, la producción de viviendas estatales mejoró,

pero no lo suficiente como para satisfacer la creciente demanda. Durante ese período, la cantidad total de viviendas construidas alcanzó a las 482.529 viviendas, comprendidas dentro del Programa FONAVI y los dos Planes Federales de Vivienda y sus numerosos Subprogramas, arrojando un promedio de 38.600 viviendas anuales. Como vemos, insuficientes para satisfacer la demanda insatisfecha de 100.000 viviendas anuales.

Por fin, el gobierno de Mauricio Macri dio continuidad al Plan Procrear creado durante el segundo mandato de Cristina Fernández, pero con una modificación importante: los créditos no eran otorgados a tasas subsidiadas sino en base a una Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) que reajustarían por CER. Merced a esta nueva modalidad, durante los años 2016 a 2019 se entregó un total de 118.377 viviendas a un promedio de 29.594 viviendas anuales, a lo que deben agregarse 2.621 créditos para la construcción, 38.004 créditos para mejoramiento de la vivienda y 87.233 créditos para la compra de materiales (Mejor Hogar), aunque viviendas nuevas-nuevas fueron aproximadamente 30.000 anuales.

En este punto es necesario destacar de la Administración Macri que entre los meses de agosto de 2016 y mayo de 2017 se llevó a cabo el primer Relevamiento Nacional de Barrios Populares. Ese Censo nos informó que en la Argentina había un total de 4.416 villas habitadas por 935.000 familias por lo que, en base a los datos del INDEC que calcula el tamaño promedio de un hogar indigente es de 4,22 personas, nos da que en esos barrios vivían aproximadamente 3.945.000 seres humanos. De ese total de barrios, 57 estaban asentados en la CABA con un total de 310.000 habitantes y 952 barrios en el GBA con 1.772.000 habitantes. Así, en 2016 el déficit habitacional era de 3,8 millones de hogares de los cuales el 56 % corresponde a un déficit cualitativo (2.100.000 hogares) y el 44 % a uno cuantitativo (1.700.000 hogares); por lo que a un ritmo de 100.000 viviendas nuevas anuales serían necesarios 17 años para eliminar el déficit habitacional existente en 2016, mientras que deberían agregarse otras 100.000 viviendas anuales para atender la demanda de los que anualmente

se van sumando demográficamente, aun dependiendo de que la producción privada de viviendas no baje de otras 100.000 viviendas anuales.

Son datos que asombran y conmueven: en 45 años se ha triplicado la cantidad de habitantes en las villas de la CABA, se han cuadruplicado la cantidad de villas y sus habitantes en el GBA y se ha decuplicado la cantidad de habitantes del país sumidos en la pobreza.

Hoy, el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación ha continuado con la política de conceder préstamos para facilitar la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas deficitarias existentes, permitiendo mejoras de calidad, ampliación o agregado de ambientes, conexiones, etc.; todas ellas mejoras habitacionales que contribuirán a atender el déficit cualitativo. Pero el déficit cuantitativo debe ser enfrentado con viviendas nuevas y la construcción de 100.000 viviendas anuales sólo permitirá que el déficit no siga aumentando.

Lamentablemente estamos lejos de construir 100.000 viviendas anuales, por lo que nos preguntamos ¿200.000 viviendas anuales son posibles?

Para encontrar una respuesta a tan, aparentemente, insoluble problema, consideramos que la clave está en una correcta asignación de los recursos. En tal sentido basta comentar que según estudios realizados en base a la información suministrada por las partidas de ejecución presupuestaria del Estado Nacional y su equivalencia con los montos máximos financiables para una vivienda (modelo) Techo Digno, mensualmente informados por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, los subsidios otorgados a la energía y al transporte durante los años 2007 al 2014 equivalieron a 1.580.000 viviendas nuevas del modelo Techo Digno, es decir, un promedio de 200.000 viviendas por año.

Si al aporte de una solución a un problema lacerante en la vida de todos los argentinos se le suma la contribución por generar decenas de miles de puestos de trabajo, la reactivación de industrias nacionales y una firme reactivación de la economía en general, cabe preguntarse ¿qué esperamos?

Argentinos, a las cosas.



Máquinas Viales para
Construcción y Minería
www.reymasa.com

