

## Foro Temático.

### Mercado inmobiliario, norma urbana y vivienda accesible

#### ENCUADRE.

- ¿Es posible ir a un sistema de “cupos de vivienda accesible” con cargo al sector de la producción inmobiliaria?
- ¿Qué posibles formatos podrían adoptarse en el nuevo código de planeamiento de CABA (en discusión) para promover mejores oportunidades para quienes necesitan vivienda y, como mínimo, viabilizar el Procrear?
- En Provincia de Buenos Aires, ¿qué factores están limitando la implementación en estos aspectos de la Ley de Acceso Justo al Hábitat?

#### FUNDAMENTO.

Aun con el mejoramiento notorio de las condiciones para contraer un crédito hipotecario bajo el sistema UVA, sin considerar los riesgos por indexación, más del 60% de los hogares de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires no alcanzaría a pagar la cuota de un departamento usado de 45m<sup>2</sup> en la propia ciudad<sup>1</sup>, aun si hubieran ahorrado los 400 mil pesos necesarios para obtener el préstamo.

Si decidieran mudarse a centros urbanos de la categoría de Mármol, Ciudadela o Pilar, un 50% seguiría quedando excluido.

Un poco peor están sus vecinos de los municipios del Gran Buenos Aires. Aunque los precios son menores, reciben en promedio un 30% menos de ingresos. Algo más de 7 de cada 10 hogares no puede comprar esos 45 m<sup>2</sup> usados con un crédito hipotecario actualizable por UVA. Para todos, la compra de departamentos a estrenar es aun más inalcanzable.

Si en cambio tuvieran el subsidio que otorga el Procrear, el 60% de los hogares del AMBA podría comprar ese departamento en la ciudad donde viven, lo cual muestra lo significativo de la apuesta. No obstante, los recursos destinados a Procrear no guardan proporción con las necesidades reales; a los nuevos hogares que se conforman cada año hay que agregar un enorme déficit de arrastre. Además, pensando la política de vivienda

---

<sup>1</sup> Cálculo realizado en base a datos de Reporte Inmobiliario (u\$s 2.000/m<sup>2</sup> promedio en CABA y datos por localidad del GBA de setiembre de 2016); ingresos 4º trimestre CABA, según Dirección de Estadísticas; simulador de créditos del Banco Galicia; relación entre ingresos CABA y municipios por decil de ingreso total familiar para el año 2010, dado que actualmente no se está informando discriminado por aglomerado.

como un todo, están las necesidades impostergables de quienes tienen los peores niveles de exclusión y pobreza.

Mirando la estrategia Procrear, es grave el riesgo de que el subsidio público sea trasladado a precios y se esterilice el esfuerzo. Como se sabe, la brecha entre salario y precio de venta del m<sup>2</sup> de construcción no hace más que ampliarse desde hace muchos años. Desde la crisis de 2001 el precio del m<sup>2</sup> ha crecido muy por encima del precio del resto de los bienes y servicios de la economía. Algunos estudios indican que a fines de 2016 el metro había multiplicado 43 veces su precio, mientras el índice de precios al consumidor lo había hecho 18 veces. Algo mejor ha ido con los alquileres.

Esto supone que la producción inmobiliaria se ha volcado en gran proporción a concretar desarrollos en unos pocos barrios o centros urbanos y con alta incidencia de productos “premium” para quienes tuvieran el “colchón” suficiente como para adquirirlos. En CABA, las viviendas de categoría “lujosa” o “suntuaria” representan no menos del 40% de lo construido en los últimos años mientras el crédito hipotecario bancario era virtualmente inexistente. Cada año entre los últimos diez se construyeron en la CABA entre 1 y 2 millones de metros cuadrados para residencias.

Sin contrapesos de política pública, este modelo en el cual el mercado ofrece en los hechos una especie de “activo financiero” más que un bien de uso, conduce al incremento persistente de los precios. Hace tiempo, aun entre agentes del propio mercado, resulta claro que esta dinámica ha alejado mucho una solución para las carencias de vivienda por lo menos de sectores medios y medio bajos, y reconoce límites evidentes.

El fenómeno es global. Hace pocas semanas la relatora especial del Consejo de Derechos Humanos de Naciones Unidas, Leilani Farha, publicó un informe al respecto. Decía, entre otras cosas:

*En las “ciudades a cubierto de riesgos”, que son el principal destino del capital mundial que busca refugio seguro para las inversiones, los precios de la vivienda han aumentado a niveles que la mayoría de sus habitantes no puede permitirse, y han creado enormes aumentos de la riqueza de los propietarios en las zonas selectas y excluido a los hogares de ingresos moderados y bajos del acceso a la propiedad o al alquiler de la vivienda debido a los precios inasequibles.*

Hay consenso generalizado entre los especialistas de todo el mundo acerca de que las políticas de subsidio a la demanda de vivienda como es el Procrear, sin una política de suelo correlativa, conducen inevitablemente a que los subsidios públicos se trasladen a precios del suelo.

Dejando claro que aun en el mejor de los casos un 40% de las familias bonaerenses quedarían fuera de cualquier esquema de mercado con subsidios públicos, y que por lo tanto demandan una intensificación de acciones hacia los más pobres, no puede dilatarse una respuesta de política urbana capaz no solo de conducir la transformación física de las

ciudades sino, muy especialmente, de montar un dispositivo de política fiscal vinculada al uso del suelo, con algún sentido redistributivo.

Iniciativas de este tipo debieran evitar, en primer lugar, que el alza de los precios vaya desplazando los beneficiarios Procrear hacia localizaciones cada vez menos ventajosas, o que haga insostenible la inversión presupuestaria. Debieran obrar en alguna medida como un intento de “ancla” de precios,

En todo el mundo se aplican múltiples mecanismos para asegurar un segmento de “vivienda accesible” o “vivienda protegida” dentro de la operación regular del mercado inmobiliario. Por citar solo algunos casos, España o Francia han impuesto desde hace décadas la obligación por parte de los propietarios de ceder un porcentaje de suelo, (mínimo el 10%), del total incluido en los “planes de sector”, es decir los instrumentos que regulan la transformación de áreas específicas de la ciudad asignando nuevos beneficios. El suelo cedido (que no tiene que ser terreno natural, puede ser un sector de construcciones a renovar), o su equivalente monetario, está exclusivamente destinado a brindar soluciones de “vivienda protegida” producida por el estado o por los propios privados en las cuales el componente precio del suelo es cero. Se trata de suelo para desarrollo de viviendas en venta o en alquiler, orientada a colectivos especiales, etc.

En la Provincia de Buenos Aires la muy debatida Ley de Acceso Justo al Hábitat 14.449 señala claramente un camino muy similar al de la legislación española. Por cierto, dadas las asimetrías sociales, el propósito de la Ley de Hábitat es sostener al sector de producción social del hábitat. Su puesta en vigencia efectiva es todavía una deuda pendiente por parte de la Provincia y los municipios. La reglamentación dictada por la Provincia en 2014 contribuye muy poco. Mucho debe trabajarse para aplicar los instrumentos que propone.

Colombia establece cuotas obligatorias de vivienda “de interés social” o de “interés público” en los proyectos que realizarán los privados en el suelo calificado como de “urbanización prioritaria”. Chile ensaya con las “comunidades de ingresos diversos” que tanta historia tienen en Estados Unidos, con resultados inciertos.

Un caso muy notable es el de Londres. Este año el nuevo alcalde laborista determinó la obligación por parte de los desarrolladores de ofrecer un 35% de lo que construyen como “vivienda accesible” sin ninguna clase de subsidio público. Las empresas deben demostrar con los números en la mano que no pueden alcanzar esa tasa, en cuyo caso pueden disminuirla o recibir un subsidio. En un extenso documento público<sup>2</sup>, lo considera una primera etapa para llegar al 50% de oferta de vivienda accesible “basada en las normas de planeamiento del suelo”.

---

<sup>2</sup> Homes for Londoners, recuperable en [https://www.london.gov.uk/sites/default/files/draft\\_affordable\\_housing\\_and\\_viability\\_spg\\_2016.pdf](https://www.london.gov.uk/sites/default/files/draft_affordable_housing_and_viability_spg_2016.pdf)

No necesariamente hay que alejarse tanto. En la propia CABA, el proyecto para el corredor Holmberg - Donado (traza expropiada para la ex autopista AU3), incluyó desde el origen la construcción en el mismo corredor, de edificios para la población que había ocupado viviendas destinadas a ser demolidas en la traza expropiada. La iniciativa se financia con la venta del suelo para los restantes desarrollos.

En definitiva las modalidades para generar un segmento de “vivienda accesible” desde el planeamiento urbano pueden ser múltiples, tanto en los aspectos legales, como los fiscales o los espaciales.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires acaba de lanzar la discusión pública para reformular el Código de Planeamiento. Plantea importantes objetivos referidos al manejo de la morfología urbana que presumiblemente llevarían a transformar muchos sectores de la ciudad. En el último borrador no hay mención a mecanismos compensatorios como los que comentamos más arriba, aunque sí la había en una versión inicial. Aparentemente, el Poder Ejecutivo estaría formulando por separado un proyecto de ley de participación pública en plusvalías urbanas para enviar en algún momento a la Legislatura.

Sin dudas, es esta la oportunidad para poner el debate sobre la mesa. Se trata, como mínimo, de complementar desde los instrumentos urbanísticos al Procrear, orientado a los sectores medios y medio bajos. En términos más amplios, facilitar el cumplimiento del derecho a una ciudad de calidad para todos los sectores sociales.