

# “Es totalmente factible que la operatoria inmobiliaria se haga en pesos”



*Carlos Heller*  
*Presidente del Banco Credicoop*

consejo

Profesional de Ciencias  
Económicas de la Ciudad  
Autónoma de Buenos Aires

*Fuente: Revista Consejo Año V – Nº 23 – Julio 2012 – ISSN 1851-6610*



## **CONSEJO ¿Cómo piensa que puede ampliarse el acceso de la población a la vivienda propia?**

C. HELLER. Las dificultades para acceder a la vivienda propia forman parte de una problemática más amplia que subyace en el déficit habitacional, y ello también abarca la situación de las villas, la falta de infraestructura y servicios esenciales, la existencia de terrenos y viviendas desocupadas, etc. En la última década se brindaron soluciones habitacionales por unas 900 mil viviendas a través de distintos programas federales. Igualmente, la necesidad de nuevas viviendas y de refaccionar las existentes sigue afectando a una parte importante de la población. Hay que saludar los avances y seguir pensando en soluciones para afrontar el desafío.

Otro de los grandes temas con respecto a la vivienda es la relación entre los precios de la misma y los salarios. Si bien esta relación mejoró en los últimos años, los mecanismos del mercado dejan fuera de la posibilidad de crédito a gran cantidad de trabajadores. De las cuestiones mencionadas se deriva que el Estado tiene un rol indelegable para dar soluciones a estos temas, ya que el mercado no los soluciona.

### **¿Qué puede hacerse para generalizar las líneas bancarias de créditos hipotecarios?**

Los bancos tienen limitaciones propias para prestar a largo plazo que están vinculadas al fondeo, que en su mayoría es de corta duración. Aquí hay un límite concreto para la generalización de estas líneas. No obstante, existen otros factores vinculados al negocio de las entidades privadas, que hacen que de todas formas privilegien los préstamos más rentables y a más corto plazo. Se trata de recursos de la sociedad que son direccionados desde la perspectiva del máximo lucro, y ello no es eficiente desde el punto de vista social. Esta situación pone una vez más en evidencia la necesidad de adoptar nuevas regulaciones financieras, en particular en materia de tasas y destino de los préstamos, algo por lo que venimos bregando desde hace tiempo y que nos llevó a elaborar el proyecto de reforma de la actual Ley de Entidades Financieras. En este caso, la participación de la banca oficial también es decisiva.

### **¿De dónde pueden conseguir los bancos fondeo de largo plazo para financiar líneas hipotecarias?**

No resulta fácil, a partir de la actual estructura del sistema financiero y su normativa, acceder a fondos a largo plazo en magnitudes que sean significativas para poder encarar una solución para la vivienda, como tampoco lo es por el costo que podrían acarrear estos fondos en los créditos hipotecarios. El programa Pro.Cre.Ar es un buen ejemplo de la generación de fondeo a largo plazo a partir de la creación de fideicomisos financieros, instrumentos que tendrán oferta pública y cotizarán en la Bolsa de Comercio, y podrán ser adquiridos por los particulares y por la ANSES.

## **¿Cree que los altos precios de los inmuebles llegaron para quedarse o puede haber una especie de burbuja?**

Es difícil saber cuándo en un mercado está comenzando a gestarse una burbuja y cuándo no. Puede decirse que, al ser una alternativa de inversión muy demandada, esta característica marca un piso para los valores, más allá de que exista cierta volatilidad en el mediano plazo.

## **¿Cómo evalúa el plan Pro.Cre.Ar de acceso a la vivienda a nivel nacional?**

El Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar), anunciado recientemente, constituye un paso importante para mejorar las condiciones de acceso a la vivienda de sectores de ingresos bajos y medios de la población. Forma parte, a su vez, de un abanico de políticas más amplio que viene implementando el Gobierno nacional para apuntalar el crecimiento de la economía argentina en un contexto internacional complejo que no parece despejarse, porque está vinculado a la construcción de nuevas viviendas y el empleo que trae aparejado. El esquema tiene un fuerte carácter inclusivo, ya que los préstamos serán destinados a la población de ingresos bajos y medios, contemplando a aquellos que no alcanzan a satisfacer los requisitos exigidos por el sistema bancario. Es progresivo, entre otras cuestiones, porque aquellos que tienen menos recursos pagan una tasa más baja, al revés de lo que ocurre bajo las reglas del mercado, donde se los considera más riesgosos. Otra cuestión es que podrán acceder quienes tengan entre 18 y 65 años de edad, lo que abre una puerta para la población joven, que habitualmente no tiene ahorros ni ingresos suficientes para acceder a su primera vivienda. Además, el aporte de tierras fiscales a fines socialmente rentables constituye una decisión valiosa en un país que posee una fuerte concentración de la tenencia de la tierra y que ha visto incrementar sustancialmente el valor de los terrenos durante los últimos años. Apunta a otorgar unos 400 mil créditos de aquí a 2015.

## **La Ciudad también sacó su propio programa. ¿Cómo evalúa el plan hipotecario del Gobierno porteño?**

Apunta a otorgar como máximo 3.500 créditos anuales. Fiel a la concepción del Gobierno de la Ciudad, se entregan los préstamos y se deja al solicitante en las manos del mercado inmobiliario, con los altos precios que existen en la Ciudad, lo cual disminuye significativamente las posibilidades de muchos de los destinatarios de bajos recursos. Además se los puede destinar a viviendas ya construidas, lo cual no tiene efectos sobre la actividad económica e incluso podrían elevar los precios en operaciones o sectores puntuales, dada la escasa magnitud de los préstamos a otorgar.

## **¿Cree que el impacto de las restricciones cambiarias en la compraventa de inmuebles será transitorio o permanente?**

La coyuntura internacional marca un piso temporal al mantenimiento de las nuevas regulaciones cambiarias. Pero la demanda de viviendas no puede desaparecer, así que todo

parece indicar que el mercado inmobiliario se adaptará a las nuevas reglas. Tal vez se demoren algunas decisiones relacionadas con la inversión especulativa en el segmento de las viviendas, pero tampoco hay opciones de inversión mucho más rentables a nivel global.

**¿Cree que es posible pesificar la operatoria inmobiliaria en la Argentina?**

Es totalmente factible realizar las operaciones inmobiliarias en moneda local. En el caso de los automotores, incluso los importados de alta gama, las operaciones se efectúan en pesos. Es una cuestión cultural que hay que encarar, diseñando regulaciones que fomenten la realización de las operaciones en la moneda nacional.

