

“Los programas de créditos hipotecarios subsidiados deben estar focalizados”



*Dr. Federico Sturzenegger
Presidente del Banco Ciudad*

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 ¿Cuáles son las políticas que se llevan adelante para resolver el problema habitacional de la Ciudad?

F. STURZENEGGER. Banco Ciudad tiene un rol clave en la solución de esta problemática. De hecho, hasta que se impusieron las restricciones cambiarias, estuvimos dando 200 millones de pesos al mes en créditos hipotecarios. Hace unos meses, la suma bajó a solo 70 millones y últimamente repuntó hasta los 100 millones. Pero esto solo fue debido a que un sector usó el crédito hipotecario para comprar dólares a precio oficial. Esto también se acabó.

Pero mucha gente aún no puede acceder a los créditos hipotecarios...

Nuestra oferta es única en el mercado. Somos el único banco que tiene una tasa fija a 20 años. Ahora nos enfrentamos con el problema de la Ley Conti, que busca quitarnos los depósitos judiciales y financiamiento. Por eso no sabemos si vamos a poder seguir ofreciendo estas condiciones; probablemente tengamos que acortar los plazos porque el fondeo será más corto. Dependerá de los legisladores si se mantendrán o no.

¿En qué zonas de la Ciudad se otorgan más créditos?

Es un sistema homogéneo; se reparten por toda la Ciudad. Para la zona Sur tenemos un subsidio de varios puntos porcentuales de la tasa de interés. Y para que la clase media acceda a una vivienda, que debe ser única, hemos implementado una tasa de interés escalonada, que está dando muy buenos resultados. Al principio, la tasa se reduce cuatro puntos porcentuales, luego se reduce dos y así va subiendo, pero a medida que también lo hacen los ingresos esperados de las familias con el paso del tiempo. Esto permite que al comienzo la cuota en relación con el ingreso sea más baja, más gente califique al préstamo y pueda obtener más fondos.

V

Ese programa de créditos hipotecarios está orientado al conurbano y funciona muy bien. Se hacen planes grupales, y los grupos de personas obtienen hasta 30 mil dólares cada una. Por el costo más bajo del terreno, tuvimos que dirigirlo a ciertas zonas de la provincia, pero sirve para ir dando respuestas a personas que viven en condiciones precarias en villas de la Ciudad y así pueden comprar su primera casa.

¿Cuál es la expectativa de los créditos que otorga el Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC)?

El IVC dará 3.500 créditos por un total de 1.000 millones de pesos. El programa está destinado a gente con necesidades de vivienda e ingresos bajos. Por eso se hace un scoring o puntaje por Internet, sin intervención de la política, en un proceso muy

transparente que es todo vía Web. Hasta diría que es lo más transparente que se hizo hasta el momento en políticas públicas en la Argentina. La tasa de interés es muy baja y arranca en 7%.

Si todo el proceso es por Internet, ¿cómo se aseguran de que participen los sectores de menores recursos?

Es falsa la creencia de que los sectores de bajos recursos no usan Internet, aunque igualmente el IVC tiene un centro con computadoras destinado a ese fin. La nómina de los ganadores también se publica en Internet para evitar que se mezcle la política a través de punteros. Ojalá el gobierno nacional haga lo mismo.

Precisamente, ¿qué opina del programa que impulsó el Gobierno con recursos de la ANSES?

Me parece pésimo. Nosotros hicimos una estimación del costo fiscal que tendrán nuestros programas, que será entre 50 y 60 millones de pesos, pero son recursos que llegarán a los más necesitados. La ANSES es la última caja que le queda al Gobierno, y no se sabe cuánto es el costo fiscal ni hay garantías de que se use para los más necesitados. De hecho, el límite de ingresos de 30.000 pesos es alto. No parece progresista. En cambio, nuestro límite es de cuatro salarios mínimos. Si en lugar de focalizado se lo hace muy generalizado, es como si se regalara el dinero. Se encuadra en la lógica del Gobierno nacional, donde los subsidios se usan para comprar voluntades políticas.

El Gobierno sostiene que el plan porteño es generador de burbujas inmobiliarias porque no está destinado a la construcción y generación de empleo...

Eso es ridículo. Una burbuja no se origina por 3.500 créditos muy focalizados a sectores de ingresos bajos. Además, financiar la compra de propiedades es similar a fomentar la construcción, porque, si hay más demanda de inmuebles, también se construirá más. Por otro lado, nosotros tenemos un crédito específico para la construcción donde las empresas actúan como intermediarios de emprendimientos inmobiliarios, y, cuando la unidad se vende, el crédito se transforma en hipoteca del comprador. Financiamos hasta 70% de la obra y con tasas de interés reales negativas.

¿Cómo puede generalizarse aún más el acceso a la vivienda?

Con la tasa de inflación actual es imposible. No hay milagros ni grandes recetas, solo tener buenas reglas sobre el derecho de propiedad, estabilidad y una tasa de inflación moderada. Como se hizo en muchas partes del mundo.

¿Cuál es su pronóstico para lo que resta de 2012?

La trayectoria actual es insostenible. Muchos pensábamos que, si se acercaban los problemas, iba a reinar la racionalidad en el Gobierno. Pero, en cambio, se ha radicalizado e

ideologizado. La rentabilidad de gran parte del sector privado es muy baja y hay una apreciación real del tipo de cambio galopante. De seguir así esto derivará en falta de competitividad y problemas de empleo en el corto plazo. Se está replicando el modelo cambiario de la tablita de Martínez de Hoz. Y la fantasía del tipo de cambio siempre termina.

