INFORME NACIONAL

IDESA

17 de Junio de 2012 – Número 446

LA MITAD DE LAS VIVIENDAS CARECE DE INFRAESTRUCTURA BÁSICA

Se anunció un nuevo plan para atacar el déficit habitacional. Es cuestionable que se usen fondos previsionales a tasas muy por debajo de la inflación. Pero la mayor debilidad es que no se tiene en cuenta que para ofrecer un hábitat adecuado hacen falta, además de terreno y viviendas, servicios básicos. Actualmente más de 5 millones de hogares carecen de acceso a agua, cloaca o gas con conexión a red. La vía para no seguir acumulando frustraciones es generar las condiciones para que el ahorro interno, en lugar de fugarse, se canalice a financiar créditos hipotecarios y las inversiones en infraestructura.

Las dificultades para acceder a la vivienda propia en Argentina son evidentes y sufridas por muchos ciudadanos. En respuesta a este problema, en el año 2006 el gobierno nacional anunció un programa estatal para préstamos hipotecarios. Su particularidad era que la cuota del préstamo iba a ser igual a la cuota de un alquiler. El programa no funcionó y quedó en el olvido. Seis años después, se anuncia el programa PROCREAR. El elemento distintivo en este caso es que, junto con el crédito, se otorgarán terrenos fiscales para que las familias construyan las viviendas.

Un hábitat adecuado no sólo requiere el terreno y la construcción. También es muy importante la infraestructura y los servicios. Esto demanda inversiones en redes de agua potable, cloacas, electricidad, gas, alumbrado público, desagües, barrido y limpieza, transporte público, policía, escuelas, centros de salud y bomberos. En este sentido, resulta útil observar el estado de situación de la infraestructura básica actual para dimensionar los déficits presentes. Según los Censos de población y vivienda del INDEC surge que:

- En el Censo del 2001 el **85%** de los hogares declaraba tener agua de red, mientras que en el Censo 2010 el **84%** manifestó tener este servicio.
- En el Censo del 2001 se detectó que el **55%** de las viviendas tenían cloaca con conexión a red, mientras que en el año 2010 este porcentaje bajó al **53%**.
- En el Censo del 2001 el **65%** declaraba tener gas de red, mientras que en el 2010 sólo el **56%** manifestó tener gas de red.

Los datos son muy sugerentes. En la década que pasó el país disfrutó de un contexto de bonanza económica inédita donde fue posible aumentar la presión impositiva desde el 21% a 35% del PBI y el gasto público del gobierno nacional medido en términos reales (es decir, corregido por inflación) más que se duplicó. Pero el acceso a servicios básicos no mejoró y, en algunos casos, experimentó sensibles caídas como es el caso del gas de red. Una evidencia muy contundente es que **luego de varios años de disfrutar de un entorno económico muy favorable, más de 5 millones de hogares todavía carecen de alguno de los servicios básicos**.

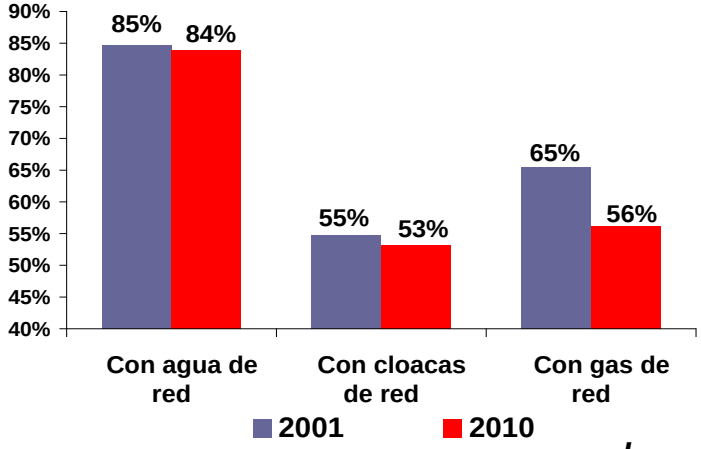
Este cuadro de carencias indica que el problema no es sólo la falta de préstamos para que las familias compren un terreno y construyan su vivienda. Una cuestión previa –y no menos importante– es que **el Estado no está haciendo las inversiones para que las viviendas cuenten con todos los servicios básicos necesarios**. En estas condiciones, dar créditos con fondos de la ANSES a tasas de interés por debajo de la inflación, no sólo es cuestionable porque profundiza la crisis del sistema previsional, sino que, además, construir en terrenos sin previamente hacer inversiones en infraestructura agrega más problemas que soluciones. Las familias deberán incurrir en costos muy altos para hacerse de agua potable, pozos de desagües y garrafas de gas; afrontar dificultades para un buen empleo y la educación por falta de transporte y mayor exposición a la inseguridad y a la contaminación.

El déficit habitacional no se resuelve apropiándose de los fondos previsionales sino generando un entorno institucional que haga viable el crédito de largo plazo. Los ahorros privados existen, sólo que en el actual contexto de alta inflación e inseguridad jurídica se fugan. **Estableciendo instituciones que generen confianza se darán las condiciones para que estos ahorros sean canalizados a créditos de largo plazo a tasas razonables**.

De esta forma, las familias de clase media podrían acceder con su propio esfuerzo a la compra de su vivienda, y los estados provinciales y municipales podrían contar con mecanismos de financiamiento para afrontar las enormes inversiones en infraestructura que hacen falta para que las viviendas –las nuevas y las que actualmente carecen de servicios– sean razonablemente habitables. Liberando ahorros privados para préstamos de largo plazo a la clase media y a las necesidades de infraestructura, los fondos públicos quedarían para ser focalizados en subsidiar la compra de viviendas a las familias de ingresos más bajos.

Acceso a servicios básicos

Porcentaje del total de hogares de todo el país



Nota: **IDESA** en base a Censos 2001 y 2011 del INDEC