

Es tiempo de un cambio de paradigma

Miguel Camps
Para LA NACION

Falta poco para que finalice un año de muy buen nivel de actividad para el sector de la construcción privada tanto de viviendas como comercial. Todo esto, gracias al impulso del crecimiento económico general (con el campo y la industria automotriz a la cabeza), que derrama su influencia sobre todas las actividades relacionadas y sobre el empleo formal. El cóctel se completaba con una buena cuota de inflación, un dólar prácticamente quieto, bajas tasas de interés en pesos, incertidumbres desde la política (que desalentaban la inversión productiva de largo plazo), y riesgos y nubarrones en las finanzas internacionales, todo lo cual dibujaba una enorme flecha que señalaba a un gran ladrillo como el único refugio confiable para los excedentes financieros de empresarios, profesionales y ahorristas en general.

Hoy, pocos días después de las elecciones que consagraron para un nuevo mandato la misma administración, todo parece haber cambiado de raíz, con la proscripción de un dólar que se fortalecía, tasas crecientes, interés en pesos, subsidios en retirada y presumible menor nivel de actividad económica, que encogen beneficios, empleo y liquidez junto a la contribución de una menor demanda internacional de nuestros productos.

No tenemos dudas de que las autoridades serán ahora las que verán a nuestro sector como el salvavidas del empleo y de su relación con la clase media, la gran desatendida hasta ahora en la oferta de viviendas por la falta de alternativas de crédito a largo plazo que la habiliten.

Y es aquí donde a la Asociación de Empresarios de la Vivienda le compete continuar y profundizar con su aporte hacia la concientización de las autoridades para que puedan tomar las decisiones más eficientes en el logro de producción y colocación en volúmenes crecientes de vivienda para la clase media.

Los empresarios están preparados, activos y entrenados para redireccionar su mercado hacia estos objetivos. Los brokers, siempre atentos para sostener ingresos y rentabilidades. Sólo se trata de lograr el cambio de paradigma en las autoridades hacia una menor inflación (que ya buscan), posibilitando la utilización del ajuste por algún índice, tanto para la financiación a largo plazo como para la venta y las contrataciones (algo que aún sigue proscripto por cláusulas todavía vigentes de la ley de convertibilidad).

El crédito a largo plazo ajustable por índice salarial reduciría la cuota inicial, que es la que determina la capacidad crediticia del tomador al compararla con el ingreso demostrable del grupo familiar. Esto, más algunos otros conceptos que podrían analizarse en colaboración con las autoridades, podría desencadenar el esperado acceso a la vivienda por la clase media, que sigue siendo la gran deuda social de este gobierno.

El autor es presidente de la Asociación de Empresarios de la Vivienda