

Créditos para la clase media

MIGUEL CAMPS

PARA LA NACION

A partir de que la Asociación de Empresarios de la Vivienda (AEV) lanzó en junio último el *Coloquio de acceso a la vivienda propia*, el tema fue repercutiendo pública y hasta políticamente en las voces de los candidatos. A esta altura ya no cabe duda de que constituye una deuda social ineludible hacia la clase media, al igual que lo lógico es que ésta pueda ser atendida por las empresas del sector privado, siempre que estén dadas las condiciones y normativas que generen los incentivos adecuados para eso.

En esta línea asistimos hace muy poco, y no sin un dejo de sana envidia, a la presentación realizada por el gobierno uruguayo para incentivar la construcción de viviendas para ese sector en la vecina orilla y con condiciones que vienen tentando a más de un empresario local.

Rápidamente, la Asociación de Profesores de Programas Inmobiliarios, en un evento convocado recientemente en el Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo, se hizo eco de esas propuestas sumadas a las que viene trabajando la AEV, algunas presentadas ya en la Bolsa de Comercio en 2010.

Algunos conceptos vienen afirmandose como para evitar retrocesos hacia viejos errores inconducentes: los eventuales subsidios deben ir dirigidos a la demanda (aquel que busca y debe poder elegir libremente entre las alternativas que se le presenten) y nunca a la oferta (empresas seleccionadas por el Estado en alguna de las muchas maneras imaginables); establecerse incentivos fiscales para lo que se construya según características indicativas de vivienda media, el error de establecer precios máximos, con el desaliento que generan frente a las siempre latentes subas de costos, olvidándose que el mejor regulador de precios es la abundante competencia que un buen incentivo genera. En especial quiero referirme además a esa propuesta de la AEV luego ampliamente difundida: la posibilidad de utilizar un ajuste automático por algún índice, tanto para la financiación a largo plazo como para la venta y las contrataciones, posibilidad aún hoy proscripta por cláusulas vigentes de la ley de convertibilidad. Es cierto que esta posibilidad encogería rápidamente la cuota inicial de los créditos a largo plazo, cuota que determina la capacidad crediticia del tomador al compararla con el ingreso demostrable del grupo familiar. Todo esto es muy claro y muy válido, mas no con las actuales tasas de inflación. Más allá de abogar por su reducción, hoy creemos que, lejos de insistir unilateralmente con una postura rígida, se debe mostrar una mejor disposición al diálogo con las autoridades que surjan de los próximos comicios. Poner a su disposición con apertura nuestro conocimiento de los resortes que mueven el negocio, para ayudar a eficientizar la política de vivienda para la clase media que sin duda constituirá una prioridad del nuevo gobierno.

El autor es titular de la AEV