

# La financiación de la vivienda para la clase media



Arq. Eduardo Juan Sprovieri

Lic. Tomás Bulat

# **La financiación de la vivienda para la clase media**

---

Las posibilidades de asistir a ese importante  
sector de la sociedad

Arq. Eduardo Juan Sprovieri

Lic. Tomás Bulat



# La financiación de la vivienda para la clase media

---

Las posibilidades de asistir a ese importante  
sector de la sociedad

Arq. Eduardo Juan Sprovieri

Lic. Tomás Bulat

nobuko

Sprovieri, Eduardo Juan

La financiación de la vivienda para la clase media: las posibilidades de asistir a ese importante sector de la sociedad / Eduardo Juan Sprovieri y Tomás Ariel Bulat. - 1a ed. - Buenos Aires: Nobuko, 2010. 104 p.; 21x15 cm.

ISBN 978-987-584-290-8

1. Planeamiento Urbano. 2. Arquitectura Residencial. I. Bulat, Tomás Ariel II. Título  
CDD 711.2

Diseño general: Eduardo Juan Sprovieri

Foto de tapa: Eduardo Juan Sprovieri

Hecho el depósito que marca la ley 11.723  
Impreso en Argentina / Printed in Argentina

La reproducción total o parcial de este libro, en cualquier forma que sea, idéntica o modificada, no autorizada por los autores, viola derechos reservados; cualquier utilización debe ser previamente solicitada.

© 2010 nobuko

ISBN: 978-987-584-290-8

Septiembre de 2010

Este libro fue impreso bajo demanda, mediante tecnología digital Xerox en **bibliográfika** de Voros S.A. Bucarelli 1160. Capital.  
info@bibliografika.com / www.bibliografika.com

*Venta en:*

**LIBRERIA TECNICA**

Florida 683 - Local 18 - C1005AAM Buenos Aires - Argentina  
Tel: 54 11 4314-6303 - Fax: 4314-7135 - E-mail: cp67@cp67.com  
www.cp67.com

**FADU** - Ciudad Universitaria

Pabellón 3 - Planta Baja - C1428EHA Buenos Aires - Argentina  
Tel: 54 11 4786-7244



CÁMARA DE LA VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO  
URBANO DE LA REPÚBLICA ARGENTINA  
Av. Callao 66 - 4º P. (C1022AAN) - CABA  
www.cavera.org.ar

## INDICE

<b>PRÓLOGO</b>	<b>7</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>11</b>
<b>1. EL DEFICIT HABITACIONAL EXISTENTE EN LA ARGENTINA</b>	<b>15</b>
<b>2. CUANTAS VIVIENDAS SE CONSTRUYEN ANUALMENTE</b>	<b>19</b>
<b>3. DEMANDA ANUAL DE VIVIENDAS EN LA ARGENTINA</b>	<b>25</b>
<b>4. DEMANDA ANUAL DE VIVIENDAS DE LA CLASE MEDIA</b>	<b>27</b>
<b>5. CAPACIDAD ECONÓMICA DE LA CLASE MEDIA</b>	<b>35</b>
<b>6. EL CRÉDITO HIPOTECARIO EN LA ARGENTINA</b>	<b>39</b>
<b>7. HIPOTECA, TITULIZACIÓN Y SECURITIZACIÓN</b>	<b>47</b>
<b>8. EL PRECIO DE LAS VIVIENDAS</b>	<b>53</b>
<b>9. LA FORMA DE PAGO DE LA VIVIENDA</b>	<b>57</b>
<b>10. EL PAGO DEL ANTICIPO</b>	<b>61</b>
<b>11. EL PAGO DE LAS CUOTAS</b>	<b>63</b>
<b>12. LA UNIDAD DE VALOR</b>	<b>67</b>
<b>12.1. LA MONEDA</b>	<b>67</b>
<b>12.2. LA MONEDA ARGENTINA Y SU DESVALORIZACIÓN</b>	<b>69</b>
<b>12.3. LA MONEDA Y LAS TEORÍAS NOMINALISTA Y VALORISTA</b>	<b>73</b>
<b>12.4. LA FALACIA DE LA MONEDA COMO UNIDAD DE VALOR</b>	<b>76</b>
<b>12.5. EL COEFICIENTE DE VARIACIÓN SALARIAL</b>	<b>78</b>
<b>13. ACTUALIZACIÓN MONETARIA</b>	<b>83</b>
<b>13.1. ¿POR QUÉ NO APLICAR EL C.V.S.?</b>	<b>83</b>
<b>13.2. LA INDEXACIÓN ESTÁ PROHIBIDA</b>	<b>85</b>
<b>13.3. EL USO DE ÍNDICES DE ACTUALIZACIÓN ES INFLACIONARIO</b>	<b>88</b>
<b>13.4. LA ACTUALIZACIÓN DE LAS CUOTAS PERJUDICA AL DEUDOR</b>	<b>95</b>
<b>14. PROPUESTA</b>	<b>97</b>
<b>14.1. TIPOLOGÍA DE LAS VIVIENDAS</b>	<b>97</b>
<b>14.2. FORMA DE PAGO DE LA VIVIENDA</b>	<b>98</b>

<b>14.3. SUBSIDIO ESTATAL</b>	99
<b>14.4. A CARGO DEL COMPRADOR</b>	100
<b>14.5. REQUISITOS A SATISFACER POR EL COMPRADOR</b>	100
<b>14.6. LAS SOCIEDADES ORIGINANTES</b>	101
<b>14.7. LA CÉDULA HIPOTECARIA</b>	101
<b>14.8. LA ANSES</b>	102
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>107</b>

## PRÓLOGO

La financiación de la vivienda ha sido y es una permanente preocupación de nuestra Cámara. Desde sus orígenes, es decir durante los 37 años de su existencia, CAVERA ha bregado al respecto de ese crucial tema, analizando sus características y posibilidades, discutiendo alternativas, formulando propuestas a través de conferencias, jornadas, artículos en diarios y revistas especializados, de su propio boletín, editando libros y realizando presentaciones ante las distintas autoridades y público en general.

Los sectores de menores recursos han sido, con variantes, tradicionalmente asistidos por el Estado para el acceso a la vivienda por medio de planes sociales, como el FONAVI y más recientemente el Plan Federal de Construcción de Viviendas, que si bien no han logrado satisfacer plenamente la demanda, han significado un importante avance en la solución del problema para un vasto sector de la población, precisamente el más desposeído y postergado.

El sector más adinerado de la población es, obviamente, el único que no presenta carencias en lo que respecta al acceso a la vivienda y a su financiación.

Pero la clase media, que representa el 40% de la población argentina, es todavía un sector cuya demanda de viviendas no es atendida, dado que no recibe subsidios ni es acogido por planes de construcción de viviendas con fondos públicos, ni tiene posibilidades de acceso al crédito por no calificar para el mismo o por no poder afrontar el pago de las cuotas debido a la relación de las mismas con la escala de sus ingresos.

El presente estudio analiza fundamentalmente alternativas posibles que permitan ayudar a este importante sector de la población para que pueda acceder a una vivienda digna constituyéndose, además, en un amplio sector demandante a la industria, creando trabajo y empleo.

La propuesta, que difundimos por medio de esta publicación, se basa fundamentalmente en los siguientes conceptos:

- asistencia del Estado en el financiamiento a la demanda,
- captación de recursos provenientes del ahorro, la inversión privada y la institucional,
- brindar un sistema que garantice la rentabilidad de los recursos captados,
- asegurar un sistema de relación equilibrada entre las cuotas y los ingresos de los deudores, independizándolas de las fluctuaciones financieras y del mercado inmobiliario.

En dicho programa el Estado deberá jugar un rol fundamental, que resumimos en pocos conceptos:

- Ayudando a financiar parte del anticipo, en proporción inversa a la capacidad económica de la familia compradora.
- Dictando leyes y disposiciones que establezcan las normas y regulaciones necesarias.
- Generando, a través de las provincias y municipios, bancos de tierras que ayuden a evitar la especulación, asegurando la utilización de terrenos adecuados, con la infraestructura y los servicios indispensables.
- Impulsando la puesta en marcha y el seguimiento del programa

Como es de comprender, volcar las ideas y sus fundamentos en un programa coherente, no ha sido tarea fácil.

Por ello CAVERA ha encomendado a un destacado profesional con una amplia y versátil experiencia, activo participante de esta Cámara desde hace 28 años, con 25 de ellos como Directivo de la misma, a transcribir los conceptos que durante todos estos años hemos compartido.

Nos referimos al arquitecto Eduardo Juan Sprovieri, el que en su larga trayectoria profesional ha sido docente de la F.A.D.U.- U.B.A., Gerente de arquitectura de una de las empresas constructoras de mayor envergadura del país, presidente durante 15 años de una empresa constructora de obras públicas, Director y Gerente de una empresa originante de hipotecas; siendo actualmente Gerente de CAVERA.

Y como de asuntos económicos y financieros trata el tema que nos ocupa hemos requerido la supervisión de los conceptos desarrollados al Licenciado Tomás Bulat, egresado del Master Science in Economics de la University of London Queen Mary y de Desarrollo Económico de la Universidad Federal de Río de Janeiro; ha sido profesor adjunto de Finanzas Públicas de la Facultad de Ciencias Económicas de la U.B.A., siendo actualmente asesor de empresas, consultor económico de medios de comunicación y Asesor de Economía y Finanzas de CAVERA.

Lo que sigue es el resultado de la experiencia, dedicación y esfuerzo de ambos profesionales y manifiesta la propuesta que promueve nuestra Cámara.

Esperamos que nuestras ideas despierten la inquietud y sean tenidas en cuenta; podría significar un aporte fundamental para los cientos de miles de familias que ven postergados sus sueños y transcurrir los años sin la felicidad y tranquilidad que la casa propia lleva consigo.

Arq. José Oscar Vidal  
Presidente 1999-2009  
CAVERA

