



¿CÓMO AFRONTAR LA ESCASA OFERTA DE VIVIENDAS MÁS ACCESIBLES EN NUESTRO PAÍS?

EN NUESTRA SOCIEDAD HAY UNA DEMANDA INSATISFECHA DE VIVIENDAS DE UN COSTO ACCESIBLE PARA UN GRAN SECTOR DE LA POBLACIÓN. LA FUNCIÓN QUE ANTAÑO CUBRÍA LA COOPERATIVA DE EDIFICACIÓN EL HOGAR OBRERO O SÍMILES, HOY SE ENCUENTRA SIN COBERTURA. NOS PROPONEMOS EVALUAR LA RENTABILIDAD Y OPORTUNIDAD DE UNA ALTERNATIVA.

ANTECEDENTES

La Cooperativa del Hogar Obrero tuvo su auge a comienzo del siglo pasado, por iniciativa socialista, y un rol protagónico hasta terminar sufriendo los embates del Plan Bonex implementado por el ex Pte. Menem en 1990.

La diferencia respecto del producto de cualquier otra constructora, no estaba en el valor del M2 (diferencia no significativa) sino en la financiación ofrecida al comprador: anticipo monetario menor y plazo de pago mayor (habitualmente cuotas mensuales a 10 años).

Su financiación era a través del Banco Hipotecario Nacional, elemento no menor dado que la privatización de este Banco anuló su rol fun-

damental. Al respecto, Las Naciones Unidas, a través de su Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), identifican como instrumento esencial para un desarrollo territorial una **banca de desarrollo** que tiende a ser "pequeña en términos de activos, pero muy relevante en la medida en que los gobiernos la usan para prestar servicios financieros en sectores o regiones donde los intermediarios financieros privados no abastecen de forma adecuada".



La propuesta californiana integra el mobiliario en una distribución versátil.



Viviendas sociales madrileñas con paneles de hormigón Premio Pritzker 2019 para el japonés Isozaki



Diseño de Habitech Center

Sin ese instrumento, la Cooperativa del Hogar Obrero debió comenzar a financiarse a través de préstamos de bancos privados, con elevadas tasas de interés, trasladando esos intereses a los adquirentes de las viviendas. Un contexto inflacionario como el actual, impide embarcarse en un plan de pago en cuotas a una década—conforme el plazo habitual de pago en este tipo de propuestas.

Consecuentemente, el aún subsistente Hogar Obrero hoy sólo puede proyectar finalizar unas pocas construcciones para dar las viviendas en alquiler—en vez de adquisición.

ALTERNATIVAS

Si bien el modelo y disponibilidad de alternativas de financiación son clave, no son las únicas variables para facilitar el acceso a la vivienda.

El modelo tradicionalmente sostenido en la Argentina se centra únicamente en una financiación flexible (anticipo bajo, tasas blandas y largos plazos de pago), en lugar de explorar el costo de la vivienda a través de los **diferentes métodos de construcción**.

Frente al método constructivo tradicional, se erige el método alternativo del pre-fabricado, con beneficios como la flexibilidad modular y su mayor velocidad de ejecución.

Sin financiación para la construcción tradicional, la accesibilidad a la vivienda podría estar dada por esta variable.

MÉTODOS CONSTRUCTIVOS MÁS ECONÓMICOS

Como variante al método de construcción

tradicional, basado en tareas de unión de material (cemento, cal y arena) que se realizan in situ de forma manual, aparece la construcción industrial y modular que separa la estructura del revestimiento o fachada, la cual tiende a ser más ligera, con paneles prefabricados.

Entre sus beneficios, se encuentran la uniformidad, menor tiempo de obra y menores residuos de obra. Y en los países donde el método se expande, un menor costo.

Cuando se elijen materiales prefabricados más costosos, éstos pueden compensarse por el menor tiempo de obra, y por lo tanto, menor costo de mano de obra.

Entre los materiales menos costosos se encuentran los paneles prefabricados de hormigón.

EL PRE-FABRICADO EN EL MUNDO

Asia a la vanguardia: El sistema de suministro de viviendas prefabricadas de Tailandia, conce-

bido por el Centro Habitech del Asian Institute of Technology (AIT) para dar respuesta a una problemática social, ha dado muestras de eficacia desde su inicio.

En 1995 comenzó a suministrarse al sector privado y se extendió a toda la región.

Japón se ha destacado con el desarrollo de pequeñas casas minimalistas "jutaku", con elementos prefabricados. Asimismo, EEUU, Canadá y Europa han sido tradicionales mercados.



Prototipo japonés

En EEUU, la competitividad del costo de este tipo de viviendas prefabricadas permite en este

Se destacó por la cantidad de viviendas construidas para quienes de forma voluntaria deseaban asociarse.

contexto de pandemia que empresas como la californiana United Dwelling, entre otras, construyan unidades y las ofrezcan sin costo para instalar en las parcelas de los particulares a cambio de una participación en la renta. Incluso están diseñadas de modo sostenible para ocasionar un bajo consumo.



El tradicional porche americano y paneles solares.

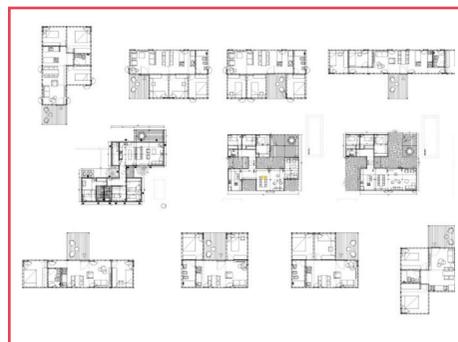
Si la opción es de un departamento, y por tanto de una construcción edilicia, las alternativas del mercado son más reducidas. Pero empresas como la italiana Edilsider Modular Housing con presencia mundial— que incluso ha llegado a nuestro país vecino Chile, han desarrollado edificaciones prefabricadas de hasta 3 pisos de altura de 15.000 M2 para 600 personas en sólo 68 días.



Edilsider con la colaboración de Expo 2015 Milán

NUESTRO PAÍS

Para el caso de una casa, hay propuestas como la de B3Hogar con un sistema modular flexible, que permite una distribución y diseño a gusto, con terminaciones variadas posibles: madera, siding (fibrocemento), etc. y un costo desde USD 350 el MT2, a lo que debe adicionarse el costo del terreno.



La opción se equipara al valor de una vivienda social de 51 MT2 por USD 16.385 informado por la Cámara Inmobiliaria Argentina a julio de 2020, con un sistema de construcción tradicional, modelo PROCREAR.

Si bien actualmente en nuestro país el costo final estaría equiparado entre ambos métodos, la

velocidad constructiva ya constituye un elemento diferencial. En el caso citado el Wood framing aplicado es 5 veces más rápido que el método tradicional.

A través de las economías de escala promovidas por un aumento relevante en los volúmenes de producción, la industria se beneficiaría de una baja sustancial en los costos de construcción, facilitando consecuentemente **un acceso real** a la vivienda a muchas más personas y en plazos acordes a la urgencia habitacional.

CONCLUSIÓN

Observamos una tendencia mundial sostenida hacia la reducción de los costos de adquisición de vivienda para dar respuesta a la creciente demanda habitacional.

Los nuevos prototipos prefabricados además de reducir los costos de adquisición, incorporan elementos ecológicos reduciendo gastos de mantenimiento para los habitantes de las viviendas y contribuyendo con la sustentabilidad de nuestro medio ambiente.

Argentina tiene un desarrollo incipiente y está invitado por el contexto a aventurarse en el desafío de avanzar por dicha vertiente. ●

**ONU, CEPAL, Planificación para el desarrollo territorial sostenible en América Latina y el Caribe, 2019*



PÉREZ DÁVILA
BIENES RAÍCES & ESTUDIO JURÍDICO

Por María Constanza Pérez Dávila
Mail: contacto@perezdavila.com.ar