



Hábitat Inclusivo

---

**AUTOR/A:**

**Patricia N. Lescano**

Licenciada en Economía (UBA-FCE).

Magíster en Economía Urbana (UTDT), con orientación en Políticas Públicas y Desarrollo Local aplicado al desarrollo territorial.

Asesora en la Dirección Nacional de Acceso al Financiamiento para la vivienda (Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda).

Investigadora asociada del Centro Hábitat Inclusivo.( UBA FADU IEHu).

---

**CONTACTO:**

patricialescano@gmail.com

**Palabras Claves:**

Programa de Gobierno  
Política anticíclica  
PRO.CRE.AR.  
Creditos hipotecarios

## PRO.CRE.AR.COMO POLITICA ANTICICLICA

*El siguiente texto analiza el contexto en que se se crea el Programa de Crédito Argentino del Bicentenario (PRO.CRE.AR). Sus objetivos y principalmente los alcances con los diferentes actores involucrados. Y como su impacto lo transformó en un programa modelo de activación económica interna ante un panorama macroeconómico adverso.*



---

A mediados del 2007 la coyuntura internacional comenzó a deteriorarse a raíz de la crisis financiera provocada por el estallido de la burbuja en el mercado inmobiliario de los Estados Unidos. Esta crisis provocó una caída en la demanda de productos exportables, con la consecuente caída de sus precios internacionales, deteriorando las balanzas comerciales y las balanzas de pago de toda la región.

En toda Latino América se implementaron distintas políticas con el fin de amortiguar los efectos recesivos de la crisis financiera internacional. En el caso de Argentina se implementaron una serie de medidas desde el gobierno, enfocadas principalmente al fortalecimiento del mercado interno. Estas se dirigieron especialmente al incremento en la inversión en obra pública y al

---

(1) Políticas anticíclicas en Argentina. Un análisis comparado de su implementación bajo el régimen de Convertibilidad y de Tipo de Cambio Industrial Competitivo. (Andrés Asiain y Agustín Crivelli)

crecimiento de la demanda interna lo que permitió sostener el nivel producción nacional ante la disminución de la demanda externa. Ejemplos de ellas fueron la implementación en el 2009 de la Asignación Universal Hijo y el Plan de Obras para Todos los argentinos.(1)

Siguiendo la línea de estas medidas, enmarcadas en una orientación de Política anticíclica (llamado así porque busca contrarrestar los efectos del Mercado externo), es que en junio de 2012, se crea el **Programa de Crédito Argentino del Bicentenario (PRO.CRE.AR.)**. Este Programa fue instrumentado a través del Fideicomiso, integrado y ejecutado por el Ministerio de Economía y Finanzas Públicas (a través de la Secretaría de Política Económica), la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), la Administración Nacional de Seguridad Social (ANSES), el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, y el Banco Hipotecario S.A. como ente fiduciario.







#### **Política anticíclica y su relación con el Sector de la Construcción**

Ahora bien, ¿cuál es el objetivo de una política económica anticíclica? Una política de estas características persigue como objetivo, principal, estabilizar o reducir las desviaciones que se produzcan (ante shocks internos o externos), respecto a los valores óptimos u objetivos, en el nivel de precios, en el empleo y en la balanza de pagos.

Luego de esta aclaración cabe preguntarse, ¿qué relación tiene esta política anticíclica adoptada el 2012 con un programa de créditos para la vivienda? Lo que lo relaciona es el Sector de la Construcción. Este sector posee tres características atractivas para la inversión pública ante coyunturas adversas. Por un lado, es mano de obra intensiva (el sector de la construcción genera aproximadamente el 54% del empleo generado por los sectores productores de bienes y servicios del país), tiene un impacto (efecto multiplicador) tanto en la generación de empleo (directo e indirecto) como en la producción de insumos asociados (ejemplo: insumos provenientes de industria metalúrgica, de la fabricación de productos plásticos, de la industria maderera y de la fabricación de vidrio). Otra de las características sobresaliente de este Sector es que su impacto, en el empleo como en la producción, es veloz.

Por todo ello, el Programa PRO.CRE.AR tuvo, entre los años 2012 y 2015, como objetivos principales contribuir a la estabilización en el empleo y dinamizar la economía, mediante la inversión en el Sector de la Construcción (a través del financiamiento de créditos individuales y el financiamiento directo en la construcción de proyectos urbanísticos diseñados dentro Programa); como así también facilitar el acceso a la vivienda de la población.

Para alcanzar dichos objetivos se diseñaron e implementaron seis líneas de créditos: dos líneas de créditos enfocadas en la construcción, 3 líneas para el mejoramiento de la vivienda y la línea para la adquisición de viviendas a estrenar en los desarrollos urbanísticos desarrollados por el Programa.

AMPLIACIÓN Y TERMINACIÓN	COMPRA DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	COMPRA DE VIVIENDA A ESTRENAR	REFACCIÓN	DESARROLLOS URBANÍSTICOS
					
PARA FAMILIAS QUE CUENTAN CON UNA VIVIENDA, YA SEA EN UN TERRENO PROPIO O DE UN FAMILIAR DIRECTO (PADRE, HIJO, CONYUGE O CONCUBINAJA), Y QUE DESEEN AMPLIARLA O TERMINARLA.	PARA FAMILIAS QUE AÚN NO DISPONEN DE TERRENO, NECESITAN APOYO FINANCIERO PARA CONSEGUIRLO Y DESEEN CONSTRUIR SU VIVIENDA ÚNICA, FAMILIAR Y DE OCUPACIÓN PERMANENTE.	PARA FAMILIAS QUE CUENTEN CON UN TERRENO PROPIO O DE UN FAMILIAR DIRECTO (PADRE, HIJO, CONYUGE O CONCUBINAJA) Y QUE DESEEN ACCEDER A UN CRÉDITO HIPOTECARIO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDA ÚNICA, FAMILIAR Y DE OCUPACIÓN PERMANENTE.	PARA AQUELLAS FAMILIAS QUE DESEEN ADQUIRIR UNA VIVIENDA ÚNICA, FAMILIAS Y DE OCUPACIÓN PERMANENTE.	PARA FAMILIAS QUE DESEEN REALIZAR OBRAS DE REFACCIÓN O MEJORAS EN LA VIVIENDA (SIN AMPLIAR METROS) COMO INSTALACIONES DE RED, ALBAÑILERÍA, TECHOS Y REVESTIMIENTOS, COMPRA DE ARTEFACTOS Y EQUIPAMIENTO.	PARA FAMILIAS QUE NO CUENTEN CON TERRENO Y DESEEN ACCEDER A UNA DE LAS VIVIENDAS DE LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS DEL PROGRAMA, PUEDEN INSCRIBIRSE PERSONAS O FAMILIAS QUE RESIDAN EN LAS LOCALIDADES O LOCALIDADES PROXIMAS EN DONDE SE CONSTRUYEN LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS.
Monto desde \$170.000 a \$260.000 con tasas del 2% a 11%	Monto desde \$475.000 a \$645.000 con tasas del 2% a 14%	Monto desde \$350.000 a \$520.000 con tasas del 2% a 14%	Monto desde \$650.000 a \$850.000 con tasas del 2,5% a 16,5%	Monto desde \$80.000 a \$130.000 con tasas del 7% a 18%	Tasas del 2% a 14%

Fuente: Página web PRO.CRE.AR.

El financiamiento de la totalidad del Programa estuvo a cargo de la Secretaría de Política Económica con fondos del Tesoro Nacional, la Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSES) a través de la inversión realizada por el Fondo de Garantía Sustentabilidad (F.G.S.) y la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) aportando tierra, vacante y en desuso, propiedad del Estado Nacional.

## Resultados del Programa de Crédito Argentino del Bicentenario (PRO.CRE.AR.)

Los resultados obtenidos hasta diciembre de 2015 fueron positivos y alentadores. Se otorgaron un poco más de 200.000 créditos de los cuales cerca del 50% se destinaron a la línea construcción, es decir que se construyeron más de 100.000 viviendas, ampliando así el parque habitacional existente, un 30% se destinó a las líneas de mejoramiento para la vivienda. Se desarrollaron 79 proyectos urbanísticos, con distintos diseños y tamaños, a lo largo de todo el país (sumando así unas 39.000 viviendas).

El 92% de los beneficiarios del PRO.CRE.AR, que concretaron su crédito para aplicarlo dentro de alguna de las líneas antes descritas, fueron hogares que poseían ingresos familiares entre \$3.500 a \$22.000 (2). Mostrando la amplia accesibilidad que ofrecía el Programa a sectores de ingresos con escasa posibilidad de acceder a créditos para la vivienda en el mercado financiero.

(2) Fuente: Base de datos PRO.CRE.AR.

Se crearon más de 500.000 puestos de trabajo (directo e indirecto) en sectores de la construcción como en otros asociados a la misma. En cuanto a la producción de insumos para la construcción, Procrear demanda (entre líneas individuales y la línea de Desarrollos Urbanísticos) 1.5 millones de toneladas de cemento y más de 400 millones de ladrillos. Se construyeron 11,7 millones de M<sup>2</sup> en todo el país lo que represento el 44% de la superficie total construida (de junio de 2012 a diciembre de 2015).



Fuente: Elaborado en base a datos AFCP, Cámara del Acero, INDEC y PRO.CRE.AR.

---

En el cuadro anterior se pueden observar la incidencia de Procrear en la demanda de alguno de los principales insumos de la construcción y su representatividad en la producción total para el mismo periodo (2012-2015). Dejando fuera, de este análisis, la demanda en insumos asociados a otras industrias por la dificultad en su medición.

También el impacto de PRO.CRE.AR. en el sector financiero fue de gran importancia sobre todo en el mercado de hipotecas.

Período	Préstamos hipotecario otorgados por Sistema Financiero personas físicas (Sin PRO.CRE.AR)	Préstamos Hipotecarios otorgados por PRO.CRE.AR.
2012	2.496	2.028
2013	4.212	9.228
2014	2.028	15.057
2015	2.093	18.341

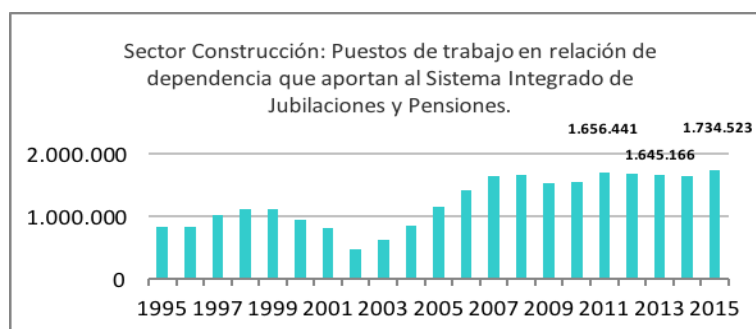
Fuente: Elaborado en base a datos del Banco Central de la República Argentina (B.C.R.A.) y PRO.CRE.AR.

El cuadro anterior muestra que a partir del año de 2013, PRO.CRE.AR, otorgo el doble (200%) de los préstamos hipotecarios otorgado para el mismo periodo llegando en el 2015, a otorgar, cerca de seis veces más (600%) por el total del sistema financiero (algo inédito en el Sector de la Vivienda).

#### **Impacto en las Variables macroeconómicas.**

En cuanto a las Variables macroeconómicas, la Secretaria de Política Económica, tomando como base de matriz insumo-producto, estimó que entre 2013 y 2015 la inversión de PRO.CRE.AR. generó un impacto en el (PBI) de 4 puntos porcentuales (4%), lo que representa que aportó en promedio unos 1.33% anuales al PBI de la Argentina.

Si hablamos de los impactos en el empleo podemos observar, en el cuadro a continuación, los puestos de trabajo registrados en el sistema integrado de jubilaciones y pensiones en el sector de la construcción; el cual muestra que entre los años 2013 y 2015 el sector de la construcción creó 5.036.130 puestos de trabajo de los cuales 501.226 fueron generados por PRO.CRE.AR. Lo que representó cerca del 10% de los puestos de trabajos generados por el sector para el mismo periodo.



*Fuente: INDEC, Dirección de Estadísticas de Actividades Secundarias y de Servicios.*

## Conclusión

Hay varios aprendizajes de los cuales podemos sacar conclusiones de acuerdo con los datos aquí expuestos.

El primero de ellos tiene que ver con las decisiones que se tomaron desde la gestión pública, y de cómo se tuvo la visión de cómo enfrentar un panorama económico adverso internacional y transformarlo en una oportunidad de satisfacer la amplia e histórica demanda de vivienda social, una asignatura al debe de la Argentina. Y lo segundo, la amplia coordinación de actores involucrados en pos de los objetivos.

Es por esto, que puedo avalar, con los resultados aquí expuestos, que el Programa PRO.CRE.AR pensada desde un punto de vista de política pública cumplió su objetivo, ya que, los impactos durante el periodo 2013-2015 sobre las variables macroeconómicas fueron considerablemente positivos. Con respecto a la inversión dirigida al Sector de la Construcción Argentino, pudimos constatar, que se generó un círculo virtuoso en el cual la inversión en

---

los créditos hipotecarios dinamizó a la Industria de la Construcción y otros sectores indirectamente asociados a la misma lo cual, a su vez a través de su efecto multiplicador, generó un incremento del consumo y del empleo; y a su vez facilitó el acceso a la vivienda de más de 200.000 familias cumpliendo así con los dos objetivos que generaron su creación.

---

## **Bibliografía**

**Crivelli, Agustín; Asiain, Andrés** (2011) Capítulo "Políticas anticíclicas en Argentina. Un análisis comparado de su implementación bajo el régimen de Convertibilidad y de Tipo de Cambio Industrial Competitivo". Libro "Los dos Modelos económicos en disputa". Editorial Prometeo. Pág. 524-560. Buenos Aires, Argentina.