

9475
ECONOMÍA

C:



LA FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA PARA LA CLASE MEDIA

EDUARDO JUAN SPROVIERI - TOMÁS BULAT

- Situación actual y pronóstico

- Las posibilidades de asistir a ese importante sector de la sociedad

CÁMARA DE LA VIVIENDA Y
EQUIPAMIENTO URBANO
DE LA REPÚBLICA ARGENTINA

Av. Callao 66 – 4° P.
(C1022AAN) – CABA

www.cavera.org.ar

Buenos Aires, Diciembre de 2008



Eduardo Juan Sprovieri

Tomás Bulat

LA FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA PARA LA CLASE MEDIA

Situación actual y pronóstico

Las posibilidades de asistir a ese importante sector de la sociedad

**INTI - CONSTRUCCIONES
BIBLIOTECA**

**CÁMARA DE LA VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO URBANO
DE LA REPÚBLICA ARGENTINA**

Av. Callao 66 – 4º P. (C1022AAN) – CABA

www.cavera.org.ar

Buenos Aires, Diciembre de 2008

INDICE

PRÓLOGO.....	3
INTRODUCCIÓN.....	7
1. EL DEFICIT HABITACIONAL EXISTENTE EN LA ARGENTINA	10
2. CUANTAS VIVIENDAS SE CONSTRUYEN ANUALMENTE	14
3. DEMANDA TOTAL ANUAL DE VIVIENDAS EN LA ARGENTINA.....	17
4. DEMANDA ANUAL DE VIVIENDAS DE LA CLASE MEDIA	19
5. CAPACIDAD ECONÓMICA DE LA CLASE MEDIA.....	28
6. EL CRÉDITO HIPOTECARIO EN LA ARGENTINA.....	31
7. HIPOTECA, TITULIZACIÓN Y SECURITIZACIÓN.....	38
8. EL PRECIO DE LAS VIVIENDAS.....	44
9. LA FORMA DE PAGO DE LA VIVIENDA	48
10. EL PAGO DEL ANTICIPO	52
11. EL PAGO DE LAS CUOTAS.....	55
12. LA UNIDAD DE VALOR	60
12.1. LA MONEDA	60
12.2. LA MONEDA ARGENTINA Y SU DESVALORIZACIÓN	62
12.3. LA MONEDA Y LAS TEORÍAS NOMINALISTA Y VALORISTA.....	67
12.4. LA FALACIA DE LA MONEDA COMO UNIDAD DE VALOR	71
12.5. EL COEFICIENTE DE VARIACIÓN SALARIAL	73
13. ¿POR QUÉ NO APLICAR EL C.V.S.?.....	77
13.1. LA INDEXACIÓN ESTÁ PROHIBIDA	79
13.2. EL USO DE ÍNDICES DE ACTUALIZACIÓN ES INFLACIONARIO.....	82
13.3. LA ACTUALIZACIÓN DE LAS CUOTAS PERJUDICA AL DEUDOR	90
14. PROPUESTA.....	92
14.1. TIPOLOGÍA DE LAS VIVIENDAS	92
14.2. FORMA DE PAGO DE LA VIVIENDA.....	93
14.3. SUBSIDIO ESTATAL.....	95
14.4. A CARGO DEL COMPRADOR	95
14.5. REQUISITOS A SATISFACER POR EL COMPRADOR.....	96
14.6. LAS SOCIEDADES ORIGINANTES.....	96
14.7. LA CÉDULA HIPOTECARIA.....	97
14.8. LA ANSES	97