



MICROECONOMIA APLICADA

¿En qué temas investigás?

Lo que hago es microeconomía aplicada. Atiendo problemas de la microeconomía aplicada; he trabajado y trabajo en forma flexible en diferentes áreas temáticas o problemas específicos. Por ejemplo, he trabajado en algunos temas que tienen que ver con problemas de vivienda. Me ha preocupado el tema de acceso a la vivienda, a problemas como los efectos de la propiedad de la vivienda. El efecto de la propiedad de la vivienda quiere decir que hay argumentos que se han hecho de organismos multilaterales, que plantean que uno de los problemas que tiene América Latina en general es que el capitalismo no funciona porque tenemos mal definido los derechos de propiedad. ¿Qué quiere decir esto? Tenemos personas que viven en viviendas que de hecho son de ellos, pero no tienen derecho de propiedad. Entonces la persona no tiene derecho a la propiedad, no tiene ninguna garantía que pueda mostrar el sistema financiero. Entonces, como no tiene garantía, no tiene crédito, como no tiene crédito, no puede invertir en sus actividades productivas, como no puede invertir en sus actividades productivas sigue siendo pobre. Entonces cuál es la solución mágica: vamos a regalarle la casa. Así tiene un papel formal que demuestra que es su casa, tiene una garantía, puede tener un crédito, y puede reinvertir en sus actividades productivas para salir de la pobreza.

¿Pero eso funciona?

Claro, ¿qué pasa si esta cadena se quiebra en el camino en cualquiera de estos eslabones que mencioné? El tipo tiene una garantía pero a nadie le interesa dar un crédito sobre una vivienda en Aparicio Saravia, entonces ya no le sirve. Este argumento teórico se puede quebrar en muchos lugares. Entonces, ¿cómo hacemos para investigar empíricamente si esto es cierto o no es cierto o dónde impacta positivamente?

Es muy difícil hacer esta investigación, porque si se mira la encuesta de hogares, donde tengo información de la propiedad de los individuos, se encuentra que la gente que es propietaria de su vivienda es más rica, es más educada, es más sana. Pero, ¿es más rica, más educada, más sana porque es propietaria? O como era más rico se pudo educar mejor, se cuidó de la salud y también compró su vivienda. Quiere decir que todos los datos que hay fuera no nos sirven para nada. ¿Cómo hacemos para estudiar eso? Hay un punto clave, que se precisa algo que nos dé una varianza exógena sobre la asignación de derecho de la propiedad. En economía en general es difícil hacer investigación de laboratorio, no imposible porque hay áreas donde se hace. Entonces, ¿qué es lo que salimos a buscar? Salimos a buscar experimentos naturales, donde podamos encontrar un "grupo control" y donde podamos encontrar un "grupo tratamiento". Claro, tiene que ser en forma natural. Resulta que en Uruguay hay un experimento natural que permite estudiar eso.

¿Cuál es?

En la década del setenta existía en Uruguay un instituto que se llamaba Instituto de la Vivienda Económica (INVE). El INVE construyó distintas comunidades, esas comunidades fueron administradas algunas por el INVE otras por la intendencia, y la gente recibió algunos contratos que son como hipotecas implícitas, un contrato donde pagan unas cuotas y le van a dar la propiedad. ¿Qué pasó? A los pocos años el INVE desapareció, el Poder Ejecutivo creó el Banco Hipotecario (BHU), trasladó las propiedades y funciones del INVE

al BHU, y ahí se armó un gran vacío. El BHU empezó a trabajar con sus cosas, las comunidades quedaron un poco abandonadas, y por los ochenta se dieron cuenta de que nadie paga las cuotas que tiene que pagar, pero nadie los echa y nadie hace nada. En 1987 se forma una comisión para estudiar que hacer y deciden que el BHU no va a poder sacar nada de eso, que lo mejor que pueden hacer es librarse de esto y que se las regalen. Asignan un valor muy bajo por el que tienen que pagar y aquellos que ya pagaron algunas cuotas no tienen que pagar nada. Hablan con la Asociación de Escribanos para que sea fácil y barato obtener la escritura, y deciden regalarlas. Van a regalarlas, pero sucede que la Intendencia dice que no, que en algunos si y en otros no. ¿Por qué? Porque no están los mapas registrados: hay algunas comunidades con mapas registrados y otras que no, no sé por qué. El INVE cuando lo hizo, no registró ante la Intendencia los planos de agrimensores, entonces no hay planos, y si no hay planos, no se les puede regalar la propiedad. Hay que invertir en entrar al barrio, mapear todo, hacer las divisiones... en definitiva, hubo comunidades que recibieron títulos de propiedad y otras que no.

¿Ustedes estudiaron a los dos grupos?

Estudiamos los dos, el "grupo control" y el "grupo tratamiento". Levantamos una encuesta, recuperamos los archivos oficiales de la década del setenta con las familias asignadas, y pudimos observar qué era lo que estaba sucediendo treinta años después. Esa fue en esencia la estrategia de investigación que seguimos. Atrás de esto hay enormes problemas que hay que cuidar... No todos los que viven en una comunidad y podían haber recibido título de propiedad lo recibieron. Entonces, hay que tener cuidado en lo que es el tratamiento de lo que se intenta tratar. Si miro solamente a los que recibieron título de propiedad, estoy seleccionando a los mejores cuando tengo que mirarlos a todos. Sobre esa estrategia básica que genera una enorme base de datos, hay muchas preguntas que se pueden contestar...

¿Por ejemplo?

Tengo un trabajo en el que nos preguntamos sobre los efectos en la salud. Hay una línea muy sencilla de argumento: si cuando te dan tu casa la empezás a cuidar mejor (eso es algo que la evidencia encuentra como muy fuerte), que cuides tu casa más ahora que es tuya... si eso hace que tu ambiente es mejor, porque no tenés humedad, la arreglás, etc, eso debería impactar en tu salud. Entonces, ¿qué hacemos? Vamos a medir los efectos sobre cuestiones de salud.

Primero ¿hay efectos? Segundo, ¿cuál es el canal de esos efectos? Cuando fuimos a mirar si hay efectos, encontramos que sobre algunas enfermedades hay efectos, y sobre otras enfermedades no hay efectos. Por ejemplo, encontramos que había una mayor predisposición a enfermedades como diabetes e hipertensión dentro de los que no recibieron títulos de propiedad que dentro de los que si. Sin embargo, no encontramos ningún tipo de efectos en enfermedades respiratorias. Ahora, ¿qué pasa con el canal? No lo sabemos, el canal lo conjeturamos. En general, la diabetes y la hipertensión no tienen que ver tanto como las enfermedades respiratorias con el entorno. Eso quiere decir que el canal a través del cual está pasando no sea este. ¿Cuál es? No sé. Yo puedo rechazar un canal, pero hay otros que pueden estar funcionando.

¿Qué otros efectos estudiaron?

A mi me preocupó estudiar los efectos intergeneracionales. Cuando le doy el título de propiedad a una familia, la hago más rica. Eso es bueno intergeneracionalmente para el padre y para el hijo, pero cuando le doy el título de propiedad, también le cambio los incentivos a los padres. Cuando tu tenés tu propiedad cuidas más tu casa, y vas a pintarla, y usar tus ahorros para poner una mejor ventana. Ahora, ¿qué pasa si tu presupuesto es muy bajo y tenés pocos ingresos? Si invertís en tu casa, invertís menos en otra cosa, y esa otra cosa pueden ser tus hijos. Entonces, el efecto sobre los hijos de obtener la propiedad es ambiguo, teóricamente ambiguo, hay cosas positivas y cosas negativas. Lo que estudio empíricamente es medir eso, encuentro dimensiones positivas y negativas, ¿esto quiere decir que la titulación es mala? No, quiere decir que hay dimensiones fundamentalmente en educación y salud, que cuando se implementan los programas de titulación deberían ser controlados. No quiere decir que no hay que hacerlos sino que hay que tener en cuenta que cuando hacés esto, podés tener efectos que no esperabas. Esa es otra línea de investigación. ■ ■



PERFIL ///

Néstor Gandelman está casado, tiene dos hijos, y trabaja como investigador full time en la Universidad ORT. Estudió Economía en la Facultad de Ciencias Económicas (UdelAR) y luego realizó un doctorado en la Universidad de Rochester en Nueva York. Allí estuvo cuatro años, y a su regreso al Uruguay -hace 10 años- ingresó a la Universidad ORT como coordinador académico de Economía.