

CRÉDITO DE VIVIENDA DE INTERÉS “SOCIAL”

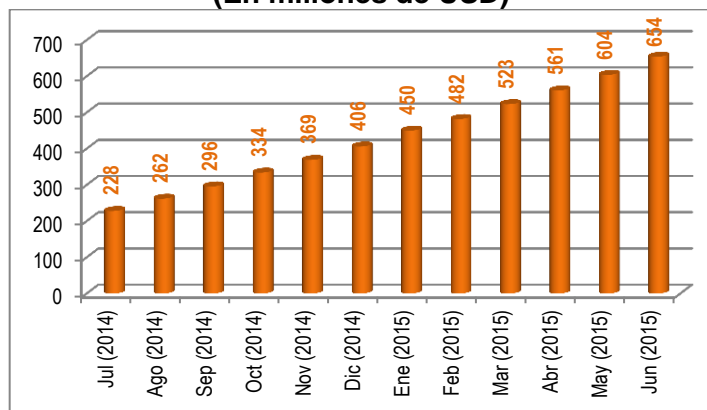
¿Qué tan accesible es para las personas o unidades familiares de bajos ingresos?

César Romero Padilla

Docente-Investigador IESE-UMSS

Según la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), los créditos de vivienda de interés “social” aumentaron en alrededor de 187% entre junio de 2014 y julio de 2015 (Gráfico 1), al pasar de USD 228 millones a USD 654 millones, del cual el 77,33% fueron nuevos y el 22,67% renegociados.

Gráfico 1: Cartera de vivienda de interés social (En millones de USD)



Fuente: Elaboración propia, con base a la ASFI

Al respecto, el Ministro de Economía y Finanzas Públicas hizo las siguientes dos puntualizaciones. Primero, que de la totalidad de la cartera nueva de vivienda “social”, el 74,6% se había colocado en los departamentos del eje económico (36,4% en Santa Cruz, 19,5% en Cochabamba y 18,7% en La Paz) y el 25,4% en los restantes departamentos. Segundo, que del total de nuevos créditos, el 42% se destinó para la compra de viviendas nuevas, cuyo precio oscila entre USD 75.000 y USD 112.000; el 41% a inmuebles de un precio menor y hasta USD 75.000; y el 17% para casas cuyos precios están por encima de USD 112.000 y hasta 136.000.

Con base a lo anterior, la mencionada autoridad señaló que el monto de los intereses fijados según el valor de los inmuebles (Cuadro 1) fue óptimo “para que la gente pueda acceder a una casa” (www.la-razon.com.bo, 30/07/2015).

En este marco, en el presente artículo se trata de analizar si los montos de crédito otorgados para

vivienda “social” están realmente al alcance de estratos de población con ingresos bajos.

Cuadro 1: Montos y tasas de interés para el crédito de vivienda de interés “social”

Valor comercial vivienda de interés social(*)	Tasa Interés anual
Igual o menor a UFV 255.000 (Bs. 527.327 ó USD 75.765)	5,5%
De UFV 255.001 a 380.000 (Bs. 785.821 ó USD 112.905)	6,0%
De UFV 380.001 a 460.000 (Bs. 951.257 ó USD 136.675)	6,5%

Fuente: Elaboración propia, con base al D.S. 1842 (Art. 3)

(*) Calculado con la UFV de fecha 31/07/2015 (2,06795)

En lo que sigue se hará referencia a los montos de crédito según niveles de ingreso requerido por parte de las entidades financieras. Luego, se aborda el precio de las viviendas. Por último, se presentan algunas consideraciones finales.

2. ¿CUÁNTO DE CRÉDITO ES POSIBLE OBTENER CON QUÉ NIVEL DE INGRESO?

En el Cuadro 2 se muestra la relación de montos de crédito para vivienda “social” según nivel de ingreso mensual exigido por las entidades financieras. Se puede advertir que un mayor ingreso personal o de la unidad familiar posibilita montos mayores de crédito. En el cálculo se debe tomar en cuenta que para cada USD 10.000 el cliente (prestatario último) debe respaldar un ingreso personal o de la unidad familiar (por ejemplo del esposo más de la esposa y/o de algún miembro de la familia que trabaja) de Bs. 1.330 (ingreso líquido o disponible). En el caso que estuviese pagando alquileres, el ingreso mensual requerido disminuiría a Bs. 1.200 para cada USD 10.000 de crédito.

Según el Viceministro de Pensiones y Servicios Financieros, Mario Guillén, el 88% de la gente que percibe un salario en el país y aporta a las Administradoras de Fondos de Pensiones (AFP) percibe un salario inferior a Bs. 5.000 y es a esas personas que el gobierno quiere llegar con el crédito de vivienda de interés “social” (www.la-razon.com.bo, 8/04/2015).

Si lo señalado por la autoridad estatal se relaciona con los montos de crédito según nivel de ingreso (Cuadro 2), se tiene que las personas con ingresos por debajo de Bs. 5.000, sólo podrán acceder a montos de crédito menores o hasta alrededor de USD 35.000 y, por tanto, aspirar a comprar una vivienda de esos precios. En otras palabras, solo las personas o unidades familiares cuyos ingresos mensuales son mayores a Bs. 9.000 ó 10.000 pueden acceder a viviendas de USD 70.000, USD 80.000 o más.

Cuadro 2: Montos de crédito e ingreso requerido

Monto de crédito (En dólares)	Ingreso(*) requerido aproximado (En Bs.)		Tasas inte- rés	Plazo normal (años)	Plazo Banca Joven (años)
	No paga alquiler	Paga alquiler			
USD 20.000	2.660	2.400	5,5%	20	30
USD 30.000	3.990	3.600	5,5%	20	30
USD 40.000	5.320	4.800	5,5%	20	30
USD 50.000	6.650	6.000	5,5%	20	30
USD 60.000	7.980	7.200	5,5%	20	30
USD 70.000	9.310	8.400	5,5%	20	30
USD 80.000	10.640	9.600	6,0%	20	30
USD 90.000	11.970	10.800	6,0%	20	30
USD 100.000	13.300	12.000	6,0%	20	30
USD 110.000	14.630	13.200	6,0%	20	30
USD 120.000	15.960	14.400	6,5%	20	30
USD 130.000	17.290	15.600	6,5%	20	30

Fuente: Elaboración propia, con base a Pedro Méndez (Gerente Regional Banco Unión), Gabriela Rocha (Oficial Crédito Banco Unión) y Camila Díaz (Oficial de Negocios, Banco Nacional de Bolivia).

(*) Corresponde al líquido pagable o ingreso disponible.

En este marco, se señala que si bien la cartera para crédito de vivienda de interés “social” aumentó en 187% (Gráfico 1), el mismo pareciera que se debe fundamentalmente a una mayor demanda por parte de personas con altos ingresos.

3. ¿QUÉ PRECIOS PREDOMINAN EN EL MERCADO INMOBILIARIO?

El vicepresidente nacional de negocios del Banco BISA, Jorge Velasco, hizo notar que las propiedades se encarecieron y que ya es tiempo de que los empresarios de la construcción no solo piensen en viviendas o departamentos en zonas exclusivas de La Paz, Cochabamba y Santa Cruz, sino que tomen en cuenta al segmento de población de ingresos medios, quienes “apuestan a comprar su vivienda” (www.eldeber.com.bo, 2/03/2015).

Al respecto, el expresidente de la Cámara de la Construcción de Santa Cruz, Rolando Schrupp, señala que no es tentador construir unas cuantas casas por un valor de USD 20.000 o de USD 30.000. En este sentido, sugiere, para que la propuesta estatal de créditos baratos a través del sistema bancario despegue, pensar en “bolsones de casas”, en barrios donde se construyan entre 200 y 300

unidades, para que lo masivo reduzca el costo del material, un mejor uso de la logística de transporte y del control de calidad, caso contrario sería difícil ofrecer viviendas baratas y se continuaría con la tendencia de construir casas a partir de USD 80.000.

Por su parte, el presidente de la Cámara de la Construcción de Cochabamba), Franklin Pérez, manifiesta que urge un trabajo conjunto con las autoridades locales para definir hacia dónde seguirá creciendo la ciudad, debido a que el desorden provoca que el precio de la tierra aumente, haciendo que las viviendas no bajen de USD 80.000.

Sobre la anterior realidad descrita, el Viceministro de Pensiones y Servicios Financieros, Mario Guillén, reconoce que en La Paz y Cochabamba, por la falta de espacio, los precios de las casas están elevados, lo que evita que las personas con menores ingresos puedan lograr un préstamo que cubra el monto de la vivienda que elijan (www.eldeber.com.bo, 8/04/2015).

CONSIDERACIONES FINALES

Se puede decir que para segmentos de población con ingresos menores a Bs. 5.000, el acceso a una vivienda de interés “social” se vuelve casi prohibitivo o inalcanzable, considerando los precios de las propiedades que predominan en el mercado inmobiliario y que el 59% del crédito se haya destinado a la compra de casas por montos superiores a USD 75.000. En este sentido, surge la duda respecto a si el déficit habitacional de estratos de población con ingresos bajos, puede seguir siendo solucionado a través del mercado (crédito de vivienda de interés “social”), es decir, del sistema financiero que se desempeña dentro una lógica de obtención de utilidades o, por el contrario, hay la necesidad de solucionar el problema habitacional por medio del Estado, considerando el rol que debe jugar en el logro de la equidad social. Sobre esto último, de cual se es partidario, hay necesidad de ampliar, por ejemplo, el Programa de Vivienda Social (dirigido a la población que vive en condiciones precarias en el área rural y urbana), que se ejecuta a través de la Agencia Estatal de Vivienda (AEVivienda), ya sea bajo la modalidad subsidio (el Estado paga el 100%) o crédito (el beneficiario paga 40% y el Estado el 60%). Otras iniciativas estatales, como el programa Comunidades Urbanas, que también es encarado por la AEVivienda, deberían concretizarse, considerando que se trata de la construcción de departamentos económicos, cuyos precios oscilarían entre USD 25.000 y USD 50.000, el que contaría ya con un presupuesto de Bs. 960 millones.