

Vivienda: NUEVOS esquemas de FINANCIAMIENTO*

RENZO ROSSINI **

Las cédulas hipotecarias fueron en los años 50 y 60 un mecanismo eficaz en el impulso del desarrollo urbano.



* Artículo publicado en Gestión el lunes 2 de marzo de 2009.
** Gerente General del BCRP

El progreso de un país se puede medir por la mejora del bienestar de una generación con respecto a la anterior, lo que se conoce como movilidad intergeneracional ascendente. Este progreso se da gracias a la acumulación de capital humano de padres e hijos y al incremento del patrimonio familiar, que sirve eventualmente para solventar los años de la jubilación y para formar una herencia. Esta movilidad puede darse también entre las personas de una misma generación –movilidad intrageneracional– que sucede cuando las familias de menores ingresos aumentan su patrimonio más rápidamente que el resto, lo cual extiende la sensación de progreso.

Un aumento importante del patrimonio de una familia ocurre cuando se alcanza la propiedad de la vivienda, lo que aumenta sustancialmente el nivel de vida de todos sus miembros, mejora que es proporcional a la calidad del inmueble y de su entorno (seguridad, transporte, ubicación y recreación, entre otros). Es por ello que el acceso a la vivienda es fundamental para la movilidad inter e intrageneracional.

Cuando hay restricciones para el financiamiento de la vivienda, las familias dependen del ahorro propio para construir su casa, proceso que puede tomar muchos años –lo que es visible en todas nuestras ciudades– y bloquear así su progreso. En cambio, el financiamiento facilita los recursos para la adquisición de una vivienda con un crédito de largo plazo y a una tasa de interés que genera cuotas mensuales asequibles, menores a un 30 por ciento de los ingresos. Una vez pagado el crédito, la familia cuenta con un mayor patrimonio, lo que permitirá acumular más activos o cambiar de casa, gracias al mismo proceso de financiamiento basado en la propiedad.

El financiamiento de la vivienda se encuentra en el centro de un proceso fundamental para la movilidad ascendente de la familia y el desarrollo del país. En los últimos años, se ha venido observando un avance en la construcción de viviendas con un promedio anual de 14 mil unidades entre 2004 y 2008 en Lima, frente a 7 mil unidades en el quinquenio previo. Hoy se puede financiar un departamento con un crédito hipotecario en soles a 15 años y con una tasa de interés de alrededor a 10 por ciento. La puesta en marcha del programa MiVivienda y la estabilidad económica han favorecido el avance de la construcción de viviendas en condiciones financieras accesibles. Sin embargo, la brecha de demanda es todavía grande –mayor a 1,5 millones de viviendas–, mientras los préstamos hipotecarios son apenas 120 mil. Los créditos hipotecarios de los bancos no aseguran, necesariamente, una tasa fija para toda la vida del préstamo y, en muchos casos, aún se entregan en dólares, que no es la moneda



con la que se paga mayoritariamente las remuneraciones en el país.

Una fórmula que puede satisfacer esta fuerte brecha de demanda, en condiciones financieras más estables, no tiene que ser buscada entre experiencias foráneas, ni sustentarse en un mayor gasto público en construcción de viviendas, porque el Perú ha tenido en su pasado no tan lejano una fórmula de mercado que funcionó y apoyó la expansión moderna de Lima de los cincuenta y sesenta. Nos referimos a la cédula hipotecaria. Con esquemas de este tipo se colocan valores en la bolsa y se consiguen los recursos para las personas que se endeudan para construir sus viviendas, con lo que la entidad financiera mantiene separada las garantías de la emisión de títulos. Este sistema predomina en Europa y ha demostrado ser más sólido que el basado en la titulación de hipotecas en Estados Unidos, que sucumbió con la crisis *sub-prime*. Con el esquema de cédulas y bonos hipotecarios se resolvería el problema de fondeo de largo plazo, dando paso al surgimiento de préstamos con tasas de interés fijas para los clientes y para los bancos que emiten los bonos.

Esta solución no requiere enmiendas legales importantes porque la Ley General del Sistema Financiero legisla sobre las cédulas, bonos y letras hipotecarias, pero es necesario un impulso inicial que demuestre su éxito, labor que podría llevar a cabo MiVivienda o las Cajas Municipales. A su vez, sería importante alcanzar un estándar para los contratos de créditos hipotecarios que facilite la gestión financiera de estos préstamos y de las operaciones que se le asocian. La vuelta de las cédulas y los bonos hipotecarios pondría en movimiento a lo que Hernando de Soto denomina “capital muerto”, ayudando a que la propiedad de las viviendas sirvan de palanca para el crecimiento del patrimonio familiar y de su movilidad económica. ■

FÓRMULA PERUANA. En el pasado tuvimos experiencias exitosas.