

BANCO CENTRAL DE RESERVA DEL PERÚ

En seminario organizado por el Banco Central de Reserva del Perú

RECOMIENDAN SEGUIR CON IMPULSO AL FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO

Expertos nacionales e internacionales recomendaron seguir con el impulso al crédito hipotecario en el Perú, mediante la implementación de nuevos instrumentos financieros vía el mercado de capitales para financiar un mayor número de hipotecas en moneda nacional y a largo plazo, modificaciones al marco regulatorio y la promoción del mercado de viviendas.

Durante el seminario “Impulsando el financiamiento hipotecario” organizado por el Banco Central de Reserva del Perú, con la colaboración del Fondo Monetario Internacional, el Banco Mundial y la Corporación Financiera Internacional, funcionarios de estos organismos y de empresas privadas, evaluaron la experiencia internacional, las limitantes que tiene el sistema financiero nacional para expandir la base de créditos hipotecarios, y las propuestas para impulsar el mercado de viviendas y su financiamiento.

Explicaron que el mercado de créditos hipotecarios en el Perú ha crecido en los últimos años pero aún es pequeño, cerca del 3 por ciento respecto al PBI, en comparación a otras economías de la región como Colombia (5 por ciento) o Chile (15 por ciento). En países desarrollados, llega a 80 y 100 por ciento.

Este tipo de financiamiento en el Perú se ha elevado en los últimos años pero aún no lo suficiente considerando la importancia de la construcción en la actividad económica, destacó el presidente del BCRP, durante el discurso de inauguración.

Michel Lea, consultor del FMI, presentó las características de los denominados covered bonds (bonos cubiertos) que, como fuente de financiamiento, han resultado ser un esquema sólido aplicado en Europa sin los problemas de los mecanismos vinculados a las hipotecas subprime. Destacó los casos de Dinamarca, Alemania, España y Francia. Estos bonos cubiertos incentivan una colocación cuidadosa de créditos hipotecarios y eliminan el riesgo de descalce de plazos entre las fuentes de financiamiento y los créditos.

Britt Gwinner, consultor del Banco Mundial, detalló que otros países de América Latina muestran una amplia variedad de instrumentos financieros que permiten el financiamiento para la adquisición de nuevas viviendas. Chile, por ejemplo, utiliza la titularización de los créditos hipotecarios, el leasing habitacional, las letras de crédito, además de una amplia variedad de prestamistas y emisores.

Jesús Vidalón, presidente del fondo Mivivienda, comentó que se tiene que hacer esfuerzos de promoción tanto en la oferta como en la demanda de viviendas. En el primer caso, recordó que hay poca oferta de terrenos con habilitación urbana, además

BANCO CENTRAL DE RESERVA DEL PERÚ

de existir retrasos por la tramitación de permisos para nuevas edificaciones. Por el lado de la demanda, dijo que se puede mejorar la tecnología de calificación crediticia para hacer más ágil y seguro el otorgamiento de los créditos hipotecarios.

Felipe Morris, consultor en temas económicos y financieros, consideró que existe un desbalance entre la oferta de viviendas y la capacidad de acceso a ellas de los sectores de menores recursos, ya que según una reciente encuesta el 31 por ciento tiene el deseo de tener una vivienda diferente a la que actualmente posee. Pero al mismo tiempo, la mitad de la población no tiene capacidad de acceder a la vivienda con pagos mayores a US\$ 30 mensuales.

Señaló que la mayor oferta de viviendas se concentra en los sectores A y B, mientras que la mayor demanda está en los segmentos de menores recursos, por lo que planteó impulsar la ampliación de un mercado de capitales para el financiamiento de largo plazo, ajustar la política de subsidios que evite distorsiones y generar programa de viviendas de bajo costo.

Lima, 11 de mayo de 2009