

Más dinero para viviendas

M. IGNACIO PURROY

- El Ejecutivo y el Banco Central han dictado importantes medidas de estímulo a la banca hipotecaria.
- Cómo funciona el sistema de financiamiento de la construcción y adquisición de viviendas.
- Las medidas adoptadas salvan a los bancos hipotecarios de la peor crisis de la historia.
- Las entidades de Ahorro y Préstamo se sienten marginadas y reclaman estímulos similares a los otorgados a la banca hipotecaria.
- Se avecinan buenos tiempos para la industria de la construcción de viviendas.

La banca hipotecaria está eufórica después de las medidas adoptadas por el Gobierno para rescatarla de la crisis en que se encontraba desde el año pasado. Menos contentas están, sin embargo, las Entidades de Ahorro y Préstamo que se sienten todavía desamparadas y marginadas. Algunos de sus directivos han dejado entrever que el Gobierno ha sucumbido frente a las presiones de la banca hipotecaria y que los verdaderos beneficiarios serían los dueños de los bancos más que el sistema de financiamiento hipotecario como tal. Pero dejando de lado estas interpretaciones, no hay duda de que las medidas significarán una reactivación importante de la industria de la construcción de viviendas, sobre todo de interés social, que languidece desde hace casi dos años.

EL SISTEMA DE FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO

Es conocido que la construcción y adquisición de viviendas depende enormemente del financiamiento disponible. En Venezuela hay tres fuentes de financiamiento para el promotor privado de viviendas: el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo (SNAP), la banca hipotecaria y las sociedades financieras. El SNAP agrupa a las Entidades de Ahorro y Préstamo y su cabeza es el Banco Nacional de Ahorro y Préstamo (BANAP), que actúa como un banco central para controlar y apoyar a las entidades locales. Los socios de las entidades son sus ahorristas, los cuales reciben "dividendos" en forma de intereses y primas por sus ahorros. Los bancos hipotecarios son por lo general filiales de los bancos comerciales, especializados en créditos para la construcción y adquisición de viviendas. Sus accionistas son los socios capitalistas de los bancos. Las socieda-

des financieras son también, en su mayor parte, filiales de bancos y su área de actividad es más amplia que el simple financiamiento hipotecario, ya que atienden también créditos industriales, agrícolas, etc.

El común denominador de los tres grupos mencionados es el crédito hipotecario, es decir, el crédito que se otorga con garantía (hipoteca) del terreno o del inmueble construido. Son créditos a medio plazo (más de 1 año) para la construcción y a largo plazo (hasta 20 años) para la compra del inmueble ya construido. Los recursos a ser prestados provienen de los ahorros del público en forma de cuentas de ahorro o de compra de "cédulas hipotecarias" (la cédula en el fondo no es más que un comprobante de depósito de ahorro). Estos ahorros del público están respaldados por las garantías hipotecarias, que la institución

exige a promotores y compradores.

LA CRISIS DE LA BANCA HIPOTECARIA

Hasta 1978 las cédulas hipotecarias tuvieron un enorme atractivo para los pequeños y medianos ahorristas, ya que pagaban un interés mucho más alto que otras colocaciones y tenían un buen respaldo hipotecario. Pero a partir del año pasado (1979) ese interés dejó de ser atractivo ya que otras formas de colocación del dinero (por ejemplo, depósitos a plazo y bonos quirografarios), empezaron a pagar igual o mayor rendimiento. Como puede apreciarse en el cuadro 1, la compra de cédulas hipotecarias disminuyó entre 1978 y 1979 en más de un 6 por ciento, después de haber estado aumentando en los dos años anteriores a un ritmo promedio de más del 20 por ciento. Los inversionistas que

BANCA HIPOTECARIA: PRINCIPALES ACTIVOS Y PASIVOS EN AÑOS RECIENTES
(cifras de fin de año en millones de bolívares)

	1976	1977	1978	1979
ACTIVOS				
Préstamos hipotecarios	11.202	14.112	16.377	18.172
Otros activos	1.581	2.020	2.428	2.795
Total	12.783	16.132	18.805	20.967
PASIVOS				
Cédulas hipotecarias	10.746	13.711	16.027	15.032
Bonos quirografarios			234	990
Depósitos de ahorro y a plazo	389	545	517	2.318
Otros pasivos y capital	1.648	1.876	2.027	2.627
Total	12.783	16.132	18.805	20.967

Fuente: Banco Central de Venezuela, Informe Económico y Asociación Bancaria de Venezuela, Reporte Estadístico

disponían de fondos importantes, se desprendieron de las cédulas y derivaron hacia los depósitos a plazo y los bonos quirografarios. Aún cuando teóricamente la banca hipotecaria estaba autorizada para emitir certificados de depósito o bonos, estos instrumentos le estaban prácticamente vedados, ya que no resultaba rentable para la banca hipotecaria pagar intereses altos por ese dinero recibido y cobrar intereses iguales o menores por los créditos otorgados. De esta forma, sólo los pequeños ahorristas, que no disponían de cantidades suficientes para comprar certificados de depósito a plazo, se quedaron en la banca hipotecaria. Prueba de ello es que el número de ahorristas tenedores de cédulas hipotecarias aumentó de 170.000 en Diciembre de 1977 a 230.000 en Febrero de 1980, pero el volúmen de ahorro en cédulas disminuyó considerablemente en ese mismo lapso.

Ante la escasez de nuevos recursos, los préstamos hipotecarios aumentaron durante 1979 en apenas 10 por ciento. Durante el primer trimestre del presente año el aumento se ha reducido a 1,7 por ciento y el segundo trimestre ha sido de virtual parálisis. Por otra parte, y sin negar el descenso en la captación de recursos, es evidente que la banca hipotecaria ha hecho "huelga" durante los últimos meses como medida de presión política.

MEDIDAS DE APOYO

La huelga de créditos ha surtido efecto y el pasado 9 de mayo el Ejecutivo y el Banco Central anunciaron un paquete de importantes estímulos para la banca hipotecaria. El primer grupo de medidas consisten en apoyar la cédula hipotecaria del 8,5 por ciento. En vista del desinterés del público por esas cédulas, dando así por cancelada la deuda de Bs. 575 millones de la Central Hipotecaria con esa institución. Al mismo tiempo el Banco Central se compromete a apoyar el mercado de cédulas del 8,5 por ciento por medio de compras oportunas hasta por la cantidad de 5.000 millones de bolívares.

En segundo lugar, el Ministerio de Hacienda suministrará desde Mayo Bs. 200 millones mensuales durante 1980 a la Central Hipotecaria, la cual se encargará de distribuirlos entre sus bancos hipotecarios afiliados. La inyección de estos recursos se hará a través de la compra de bonos emitidos por los bancos hipotecarios con un rendimiento del 11,5 por ciento anual y con vencimiento a ocho años y en tercer lugar, se le permitirá a la banca hipotecaria la emisión de nuevos bonos y certificados de ahorro

por encima de su cupo actual, así como se instrumentará una nueva cédula hipotecaria con intereses variables.

La banca hipotecaria ha anunciado ya que estará en condiciones de otorgar en este año nuevos préstamos hasta por 5.000 millones de bolívares. Para ello cuenta con recursos mensuales del orden de los 1.000 millones (100 del Fondo Nacional de Desarrollo Urbano;



200 del Ministerio de Hacienda; 300 del Banco Central; 200 de captación de recursos del público y 200 de recuperación de créditos). Deduciendo los 200 millones de recuperación de créditos existentes el aumento neto del financiamiento será del orden de 800 millones mensuales, lo cual significará un enorme impulso para la industria de la construcción.

Un aspecto importante de las medidas oficiales es el hecho de que los estímulos otorgados vienen condicionados al financiamiento de viviendas de interés social (viviendas de hasta Bs. 350.000). Es positiva también la medida de reducir en 1 por ciento los intereses que deberán pagar los compradores de viviendas de interés social. También se ha modificado la obligación de destinar un 30 por ciento de los préstamos a viviendas de menos de Bs. 200.000, pudiendo ahora incluir dentro de ese porcentaje las viviendas de hasta Bs. 250.000.

Lo que todavía no ha conseguido la banca hipotecaria es que se le permita cobrar intereses variables sobre los créditos para adquisición de cualquier clase

de vivienda, pudiendo optar el comprador por variar, ya sea el monto de las cuotas mensuales dejando fijo el plazo o el número de mensualidades, dejando fijo el monto.

HACER DE LA NECESIDAD UNA VIRTUD

Los estímulos anunciados eran una necesidad imperativa, si el gobierno quiere al menos aproximarse a la mitad de la meta fijada en construcción de viviendas. Voceros oficiales han justificado esta larga demora alegando que primero debía ser apoyada la producción de viviendas de menos de Bs. 150.000 y luego se atendería al sector privado, que no está en condiciones de ofrecer viviendas a ese bajo precio. Sería excelente que el sector público (INAVI, Gobernaciones, etc.) pudiera cumplir él solo, el plan nacional de vivienda, pero la experiencia demuestra que las metas no se logran con recursos financieros, aunque sean cuantiosos, sino con capacidad de implementación y ejecución. La realidad es que la actual capacidad del sector público no es suficiente, con el agravante de que pocos constructores privados están dispuestos a construirle al gobierno a esos precios bajos.

Sin negar el efecto estimulante de las medidas descritas sobre la industria de la construcción, tenemos la impresión de que el Ejecutivo ha inclinado excesivamente la balanza hacia la banca hipotecaria. Es verdad que el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo no estaba confrontando la crisis de la banca hipotecaria, ya que su captación de ahorros se ha mantenido a niveles aceptables, pero ello se debe a una mayor cobertura nacional (266 agencias) y a una buena eficiencia operativa. Sin embargo, el BANAP, que es un soporte vital para las Entidades está confrontando algunas dificultades por haber contratado algunos préstamos en el exterior en condiciones muy onerosas.

No sería lógico que las entidades que son casi cooperativas de ahorristas sin fines de lucro y que tradicionalmente han apoyado la construcción y adquisición de viviendas económicas, sean marginadas por el estado a la hora de repartir recursos. No debe olvidar tampoco el Estado que muchos bancos hipotecarios se han aprovechado de sus propios dueños y no precisamente de interés social.

Por otro lado, un estudio detallado de las medidas de apoyo a la banca hipotecaria despierta la sospecha de que van dirigidas, más a fomentar el financiamiento al constructor, que es de pla-

zo más corto y paga mayores intereses que el financiamiento al comprador de la vivienda. Sería grave crear una división del trabajo, donde las entidades deban financiar al comprador a largo plazo, mientras que los bancos hipotecarios se queden con la parte más lucrativa y segura del negocio que es el crédito al constructor. Financiamiento al constructor y financiamiento al comprador forman de hecho una unidad indisoluble: nadie construirá para no poder vender, nadie comprará si no se ha construido.

Por eso, una de las medidas más impactantes para revitalizar la oferta de viviendas consistiría en obligar a los bancos y entidades que financian la construcción, a comprometerse también formalmente con el financiamiento para el comprador de las viviendas. Este compromiso podría lograrse indirectamente a través de los mecanismos de refinanciamiento por parte del Estado. En los rumores sobre la inminente modificación del Decreto 214 se menciona como punto importante el aumento de los porcentajes de refi-

nciamiento. Lo cual redundaría en beneficio de los compradores de vivienda.

No debemos olvidar, sin embargo, que todas estas medidas benefician apenas al 15 por ciento de la población y no afectan al otro 85 por ciento, que por sus bajos ingresos no tiene acceso a viviendas de más de 150.000 bolívares. Nadie sabe todavía cómo ni quién va a solucionar el problema habitacional de esa gran mayoría de pueblo venezolano.

ACTUALIDAD ECONOMICA 2

Del enfriamiento al resfriado

M. IGNACIO PURROY

- Indicadores monetarios reflejan todavía un decaimiento general de la economía.
- Ha continuado la escasez de dinero durante el primer semestre del presente año.
- La inflación está llegando a niveles de alta peligrosidad.
- Dilema del gobierno: ¿reactivar la economía o frenar la inflación?

Hay que reconocerle a este gobierno un mérito indiscutible: durante más de un año ha mantenido la economía a dieta estricta, a pesar del disgusto y las presiones de importantes sectores. Pero ahora que quisiera aflojar la mano, se encuentra con que la economía no responde a los estímulos moderados. Hay todavía mucho desconcierto, desconfianza y más de un músculo atrofiado. Se necesitarían estímulos más violentos, pero el gobierno sabe que entonces comenzaría la inflación a hacer verdaderos estragos. Aquí reside el actual dilema, el cual es la prueba de que al gobierno se le escapó de las manos el control del "enfriamiento", dejando que la economía entrara en una dinámica típica de "stagflation" (combinación de recesión con inflación). Intentemos un breve diagnóstico de la actual coyuntura, basándonos en algunos indicadores monetarios.

to de la producción industrial. Un indicio de este decaimiento es la suscripción neta de capitales en compañías anónimas, que descendió de 1978 a 1979 en un 36,5 por ciento (Distrito Federal y

Estado Miranda). Otro indicador que comprobará lo anterior es el crecimiento del monto de los cheques compensados, que en términos reales aumentó durante 1979 en apenas 4 por ciento.

DECAIMIENTO DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA

Lo normal sería que la actividad económica venezolana creciera año tras año a una tasa cercana al siete u ocho por ciento, dada su fase de desarrollo y el ahorro posible. Sin embargo, en el año 1979 el Producto Territorial Bruto creció en menos de un cuatro por ciento, debido sobre todo al virtual estancamien-

