

Subsidio de intereses para viviendas

M. IGNACIO PURROY

-
- Con el nombramiento de L. Díaz Bruzual como Presidente, el BCV se pone al servicio de la política económica del gobierno.
 - La reducción de las tasas de interés es un arma de doble filo: Reducirá la inflación a corto plazo, pero la incentivará a mediano plazo.
 - El subsidio de los intereses de los créditos para compra de viviendas de interés social será un nuevo incentivo para la construcción, porque ampliará el número de familias con capacidad de compra.
-

El II Mensaje Anual al Congreso del Presidente Herrera no suscitó apenas reacciones, a pesar de su extensión y variedad de temas. Quizás el único tema que despertó interés fue el anuncio de un programa de subsidios de los intereses de los créditos para la compra de viviendas de interés social. De resto no hubo anuncios espectaculares, limitándose el mensaje a explicar y defender una vez más la política económica iniciada hace dos años. La reacción general fue de **cautelosa expectativa** respecto a las promesas de reactivación de la economía. El sector privado se ha sentido demasiado "zarandeado" durante los últimos dos años por el nuevo estilo de gobierno económico, como para confiar ciegamente en esa reactivación.

LUCHA ANTI-INFLACIONARIA O REACTIVACION: UN DILEMA DIFICIL

Inquietan, sobre todo, las posibles medidas que deba tomar el gobierno para combatir la inflación. La coyuntura económica y el arranque prematuro de la campaña electoral pueden obligar al gobierno a una política de "freno y arranque", que daría al traste con cualquier programa de sólida reactivación. Las primeras dos semanas de actuación del nuevo Presidente del BCV, Leopoldo Díaz Bruzual, apuntan en esa dirección. En dos martes consecutivos (17 y 24 de marzo), el BCV resolvió dos reducciones de las tasas de interés, como para no dejar dudas de que esa institución piensa convertirse en el

brazo derecho de la política anti-inflacionaria y expansiva del gobierno. Pero lamentablemente la economía tiene sus leyes y una de ellas es que resulta prácticamente imposible combatir la inflación y expandir la economía al mismo tiempo. Un ejemplo típico de ello es precisamente la manipulación de las tasas de interés. Al reducir las tasas de interés se logra, efectivamente, reducir el costo del dinero y ello conduce teóricamente a un aumento menos acelerado de los precios. Por otra parte, al ser el dinero más barato las empresas y los consumidores demandan más créditos para expandir la producción o el consumo, con lo cual parecería que se hubiese logrado esa combinación ideal de reducción de la inflación y reactivación económica. Pero la dicha será corta, ya que al haber más créditos y más dinero circulando, la demanda de insumos industriales y de bienes de consumo aumentará, presionando nuevamente los precios hacia arriba. Si se consiguiera aumentar la capacidad productiva en la misma proporción que la demanda, esta presión inflacionaria desaparecería, pero por desgracia no es esto lo que suele ocurrir en Venezuela.

En consecuencia, la reducción de las tasas de interés desembocará al final en una mayor inflación. El Banco Central se verá obligado a elevar de nuevo las tasas para restringir el uso del dinero y frenar así la demanda. Volveremos de esta forma a la situación de partida, pero con unos puntos más de infla-

ción. Esta ha sido, al menos, la experiencia de otros países, cuando se ha pretendido combatir la inflación y reactivar la economía a través de una simple reducción de los intereses.

No queremos impartir pesimismo con estos comentarios, sino únicamente llamar la atención sobre los peligros de una política monetaria excesivamente simple, al servicio de fines políticos de corto plazo. Hay soluciones, pero siempre y cuando se respete la complejidad de la vida económica y se elabore una política económica coherente y estable. En lo que se refiere a las tasas de interés, por ejemplo, se pueden diferenciar sectores prioritarios, a los que se les aplique tasas preferenciales. De hecho, esta diferenciación se está llevando a cabo en los sectores vivienda y agricultura. En el sector vivienda, concretamente, el gobierno venía esforzándose por favorecer los créditos para viviendas de interés social. Sin embargo, las fluctuaciones del mercado financiero norteamericano crearon una gran inestabilidad en las tasas de interés y las elevaron a niveles muy altos.

SUBSIDIO DE LOS INTERESES

Con el subsidio de los intereses de los créditos para compra de viviendas sociales se pretenden dos objetivos: 1) Reducir la carga de los intereses y disminuir de esa forma las cuotas mensuales; 2) Aislar los intereses de los vaivenes continuos del mercado financiero.

¿En qué consiste concreta-



mente el subsidio y quiénes podrán disfrutarlo?

El comprador de una vivienda de interés social (se llaman de "interés social" las viviendas cuyo precio no excede de 350.000.00 bolívares), que recibe un crédito de una institución financiera, pagará únicamente un interés básico por los primeros Bs.120.000 de crédito. Este interés básico será fijado anualmente por el Estado. Todavía no ha sido establecido el monto del interés básico para este año, pero se estima que oscilará entre el 8 por ciento y el 9 por ciento. El subsidio consiste en que el Estado, a través del Fondo Nacional de Desarrollo Urbano, pagará a la institución financiadora (Bancos Hipotecarios, Entidades de Ahorro y Préstamo, etc.) la diferencia entre la tasa de interés básica y la tasa que rija en ese momento en el mercado financiero.

Un ejemplo servirá para explicar el mecanismo. Un comprador de una vivienda de Bs.250.000 recibe de un banco hipotecario un crédito de Bs.200.000. Supongamos que la tasa de interés del mercado sea 12 por ciento y que la tasa básica haya sido fijada en 8 por ciento. Por los primeros 120.000 bolívares el comprador paga únicamente la tasa básica del 8 por ciento y el Estado se encarga de pagarle al banco el otro 4 por ciento para completar la tasa del mercado. Por los restantes 80.000 bolívares del crédito tendrá el comprador que pagar la tasa del mercado, o sea 12 por ciento, ya que no hay subsidio por encima de Bs.120.000.

Este subsidio durará únicamente por los primeros cinco años del crédito y será a fondo perdido, es decir, no se exigirá su devolución. Sin embargo, las cuotas mensuales no aumentarán al finalizar el subsidio, ya que la institución financiera se compromete a prorrogar el plazo para la cancelación del crédito, de tal forma que las cuotas permanezcan iguales.

¿QUIENES PODRAN GOZAR DEL SUBSIDIO?

El disfrute del subsidio quedará limitado a personas naturales, que cumplan una serie de requisitos:

- Ser venezolano residente o extranjero con más de cinco años de residencia ininterrumpida,
- No tener vivienda propia y destinar la vivienda a habitación propia,
- Demostrar que los ingresos no son ni mayores ni menores que dos veces y media la cuota mensual del crédito.

La intención de estas restricciones es buena, pero implicará una mayor complicación de la ya suficientemente complicada tramitación de los créditos.

REPERCUSIONES PARA LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION

El anuncio del subsidio ha sido muy bien acogido en el medio inmobiliario y de la construcción. La razón es muy sencilla: Con el subsidio se reducen las cuotas mensuales de amortización de los cré-

ditos y aumenta, en consecuencia, el número de posibles compradores de viviendas. Las entidades financiadoras exigen que las cuotas no sobrepasen un cierto porcentaje del ingreso del comprador. Al reducirse las cuotas, el ingreso mínimo exigido es menor y son más las familias que tendrán acceso a esa vivienda. De todas formas, no está claro todavía si el cálculo del ingreso mínimo se hará sobre la base de las nuevas cuotas subsidiadas o de las que hubiesen resultado sin subsidio. En ese caso, el esfuerzo del subsidio será completamente estéril, ya que no mejorará las escasas posibilidades actuales de acceso a la vivienda propia. Habrá que esperar el decreto de implementación que el Ministro Orozco anunció para fines de abril.

En cualquier caso, esta medida encaja dentro de las intenciones del gobierno de incentivar la oferta de viviendas de bajo precio. Hasta ahora, los promotores y constructores privados se han concentrado en la vivienda de clase media y alta. Sin embargo, casi el 90 por ciento de la población no tiene acceso a esa vivienda. Por eso, es positiva toda medida que sirva para ampliar la capacidad de compra de los sectores de menos recursos y para obligar al sector privado a construir viviendas de bajo precio.

