

Mivivienda financia casas hasta por S/. 177,500

Se estandarizó el beneficio del Premio al Buen Pagador en S/. 10,000 y los plazos de financiamiento hasta en 20 años

El Estado ha venido impulsando el crédito hipotecario, a través del Fondo Mivivienda, mediante los créditos a los intermediarios financieros; garantías a los créditos de los programas del Fondo hasta un tercio del saldo adeudado; mediante subsidio a los deudores que cumplan con sus pagos, a través del premio al Buen Pagador, el que puede llegar a representar entre 11% y 20% del préstamo; y con subsidio a los deudores del programa Techo Propio, mediante la concesión del Bono Familiar Habitacional.

A marzo de 2009, la deuda de los bancos al Fondo Mivivienda era de S/. 1,461 millones.

Recientemente, el Fondo ha reducido la tasa de sus créditos a las entidades financieras del crédito complementario a Techo Propio a 6%, en tanto que la tasa para créditos Mi Hogar es de 7.6%. Asimismo, se ha reducido la cuota inicial del programa Techo Propio de 10% a 3% del valor de la vivienda.

También, mediante Decreto Supremo (No 107-2009-EF), se ha autorizado al Banco de la Nación otorgar, de manera excepcional, hasta el 31 de diciembre de 2010, una línea de financiamiento de hasta S/. 1,000 millones a las empresas del sistema financiero para préstamos hipotecarios para construir viviendas nuevas de primer uso.



NUEVO CRÉDITO

En junio de este año, se lanzó el nuevo crédito Mivivienda destinado a financiar la adquisición de viviendas, cuyo valor se encuentre entre S/. 49.7 mil y S/. 177.5 mil. Este nuevo producto es el resultado de la fusión del antiguo Crédito Proyecto MiHogar con el antiguo crédito Mivivienda. De esta manera, se ha estandarizado el beneficio del Premio al Buen Pagador (S/. 10,000) y los plazos de financiamiento (10 a 20 años).

Con el propósito de dinamizar más este programa, el Fondo alista mejoras en los productos que ofrece. Así, prevé iniciar la canalización de recur-

sos a las constructoras o promotores inmobiliarios a través de las entidades financieras.

Se busca que, en un primer paquete, el Fondo traslade unos S/. 300 millones a las instituciones financieras para que lo presten básicamente para la habilitación urbana inicial y la edificación de viviendas nuevas.

Para algunos funcionarios del Gobierno, las tasas de interés nominales de los nuevos créditos Mivivienda que ofrecen las entidades financieras, entre 10% y 11.5%, y las tasas efectivas de este producto, entre 6% y 7% por efecto del Premio al Buen

Pagador (PBP), se ubican en un nivel razonable.

En ese contexto, no se prevé incrementar el PBP (subsidio estatal) para los nuevos créditos Mivivienda ni tampoco reducir la tasa de interés de fondeo de 7.6%, que es el costo de canalizar los recursos a las entidades financieras.

Un impulsor de la rebaja de las tasas de interés es el ministro de Vivienda, Francis Allison, quien ha venido afirmando que es viable que las tasas de los créditos hipotecarios podrían reducirse hasta en un punto porcentual.

Sin embargo, los bancos consideraron poco viable esta rebaja, señalando que para reducir más las tasas de los nuevos créditos Mivivienda debería incrementarse el PBP o disminuir el costo del fondeo a las instituciones financieras.

TITULIZACIÓN

El Gobierno y los bancos siguen trabajando en mecanismos para asegurar que los préstamos hipotecarios continúen fluyendo en el largo plazo. En breve, los bancos terminarán de titularizar parte de sus carteras de créditos hipotecarios, con el fin de levantar más recursos para expandir estos préstamos.

Según directivos de Fondo Mivivienda, las titulaciones de las entidades privadas ya están en camino. Los bancos están en pleno proceso para lanzar estas emisiones (de bonos de

titulización) y la primera será por US\$ 30 millones.

La titulización o securitización consiste en el empaquetamiento de activos (créditos, en este caso), previamente estandarizados, a partir del cual la entidad financiera emite bonos u otros instrumentos para levantar fondos, que luego puede volver a prestar.

El Fondo Mivivienda también llevará a cabo operaciones parecidas a la titulización para obtener más recursos que luego canalizará, a través del sistema financiero, a las personas que demandan créditos hipotecarios. Mivivienda tiene pagarés de los bancos privados, a partir de los cuales puede generar instrumentos, como bonos, a ser colocados en el mercado financiero para obtener más recursos prestables.

La titulización de estos créditos puede ser fundamental para hacer sostenible el financiamiento de largo plazo y continuar desarrollando el mercado hipotecario.

Para el Gobierno, el programa Mivivienda está ampliando la oferta de créditos hipotecarios a los segmentos de la población que antes no eran atendidos por la banca, y ahora hay que darle la vuelta para conseguir más recursos que sirvan para seguir financiando la adquisición de viviendas para las personas de menores ingresos.

Además de las titulaciones del sector privado y similares operaciones

del Fondo Mivivienda, este último cuenta con otra fuente de fondeo, que son los S/. 1,000 millones que el Gobierno ha asignado, dentro del Programa de Estimulo Económico, para impulsar la construcción de viviendas. ■

Esperan subasta de terrenos del Estado

El Gobierno también sigue tomando medidas para dinamizar la actividad del sector construcción y proveer de más terrenos para la edificación de viviendas. Así, el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Francis Allison, dijo que, en el segundo semestre del año, se subastarían nueve terrenos de propiedad del Estado para la construcción de proyectos habitacionales.

Para la gerente de crédito hipotecario del Banco de Crédito, Victoria de las Casas, actualmente, hay una escasez de terrenos para aumentar la oferta de viviendas hacia los estratos socioeconómicos C y D, por lo que podría acelerarse la licitación de terrenos del Estado.

Comenta que existe una demanda habitacional importante en estos segmentos de bajos ingresos ante una insuficiente oferta de viviendas, porque no hay terrenos disponibles para construir. Sin embargo, advierte que el Gobierno está trabajando en ese aspecto, pero hay trámites que están demorando el proceso.

Programas de fondos de Mivivienda

Características	MiVivienda Estandarizado	MiHogar	TechoPropio	CRC-PBP
Modalidad	Crédito y subsidio	Crédito y subsidio	Crédito y subsidio	Garantía y subsidio
Vigencia	desde 2006	desde 2007	desde 2002	desde 2006
Recursos	MiVivienda	MiVivienda	MiVivienda/Tesoro Público	IFIs
Valor de la vivienda (en US\$)	Entre 25 UIT y 50 UIT (entre 30 mil y 59 mil)	Entre 14 UIT y 25 UIT (entre 17 mil y 30 mil)	Entre 5,5 UIT y 14 UIT (entre 6,5 mil y 17 mil)	Entre 25 UIT y 50 UIT (entre 30 mil y 59 mil)
Premio del Buen Pagador	15% del principal hasta S/.15 000	S/.10 000		15% del principal hasta S/.15 000
Bono Familiar Habitacional			5UIT,para viviendas entre 5 a 12 UIT 3UIT,para viviendas entre 12 a 14UIT	
Establecido por la IFI	Tasa de interés	Tasa de interés	Tasa de interés	Plazo, moneda, tasa de interés.

Nota: Elaboración Propia