

# Temadeldía

## Cada vez a más personas

Rudy Wong, gerente general de Mi Vivienda, detalló que en el 2008 buscarán ampliar la cobertura en todos los sectores: llegar cada vez más abajo en la pirámide socioeconómica.



INCENTIVOS EN EL SECTOR INMOBILIARIO

# Mivivienda prestará a migrantes y ampliará líneas a microfinancieras

■ El Perú se sumará a países que ya cuentan con ese producto crediticio

■ Existen proyectos para la construcción de 60.000 casas solo con Mivivienda

LUIS DAVELOUIS LENGUA

El ministro de Vivienda, Enrique Cornejo, y el gerente general del fondo Mivivienda, Rudy Wong, anunciaron que otorgarán créditos hipotecarios al exterior y que flexibilizarán los requerimientos para el acceso a estos créditos por parte de las entidades de microfinanzas, de manera que cada vez más personas puedan hacer realidad el sueño de la casa propia. Técnicamente, puede funcionar desde hoy, pero falta que las entidades del sistema financiero se ajusten a los nuevos anuncios para implementarlos.

En efecto, el directorio de Mivivienda aprobó incluir a los peruanos residentes en el exterior que envían remesas como sujetos de crédito del fondo. Anteriormente el crédito se otorgaba única y exclusivamente a los residentes en el Perú.

Además, Cornejo anunció la ampliación de las líneas de crédito y de los límites de inversión del fondo, de manera que sus recursos puedan alcanzar a los sectores que se encuentran más cerca de la base de la pirámide de sectores socioeconómicos.

El presidente de la Asociación de Bancos (Asbanc), Óscar Rivera, saludó el anuncio del ministro pues—aguró—se ayudará a aliviar en alguna medida el déficit de viviendas en el país y se ampliará la cobertura del crédito hipotecario.

“Me parece una medida interesante y positiva, sobre todo dada la actual escasez de viviendas en el país. Felicito la medida, pues así se podrá alcanzar a más personas en distintos niveles socioeconómicos y a los sectores menos favorecidos de la población”, declaró Rivera a CPN Radio.

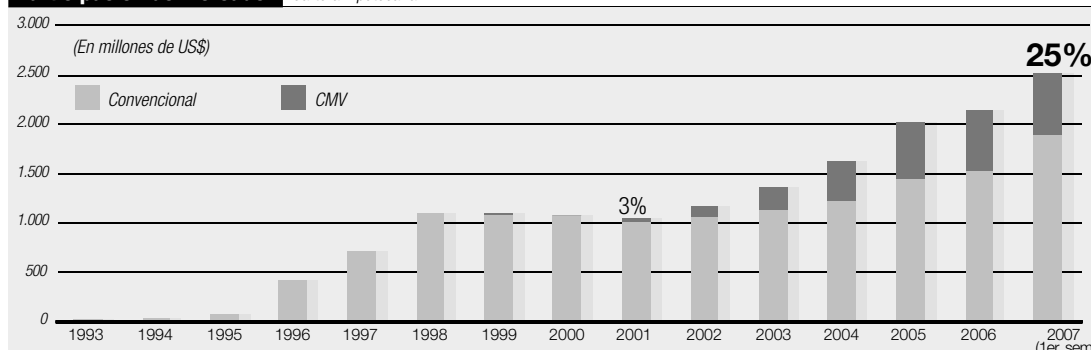
## CRÉDITO Y CASA AL DEAFUERA

La idea detrás de incluir a los peruanos que envían remesas es canalizar esos recursos (que en el 2006 totalizaron US\$3.113 millones, 234% más que en el 2001) hacia un esquema de inversión de largo plazo para que “generen una mejora importante en la calidad de vida de las familias que los reciben, en el país y el propio remesante (sic), como es la compra de una vivienda”. Si bien la iniciativa no

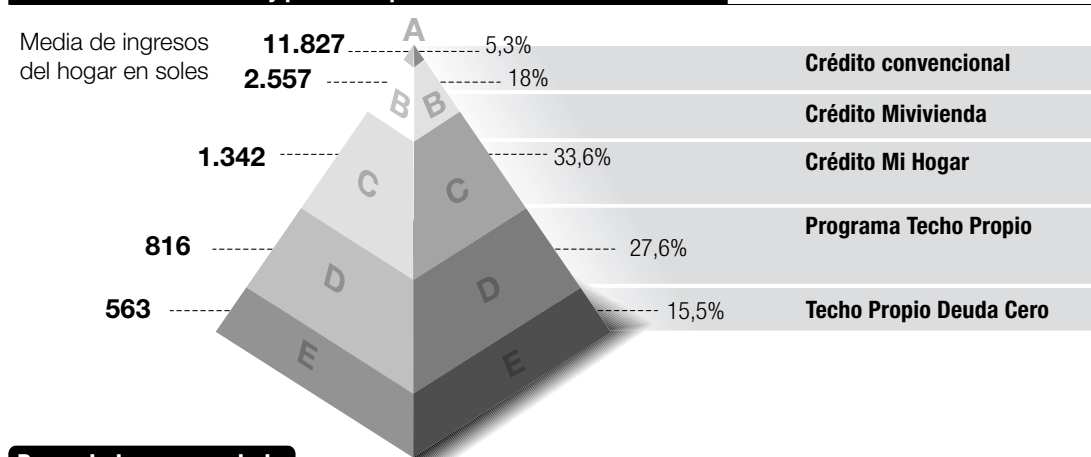
## Evolución de los créditos Mivivienda

El crecimiento del mercado de viviendas puede, y muy bien, ser calificado de explosivo. Desde que apareció en 1998, Mivivienda ha colocado el equivalente a US\$700 millones, pero en los últimos dos años experimentó un crecimiento sin precedentes.

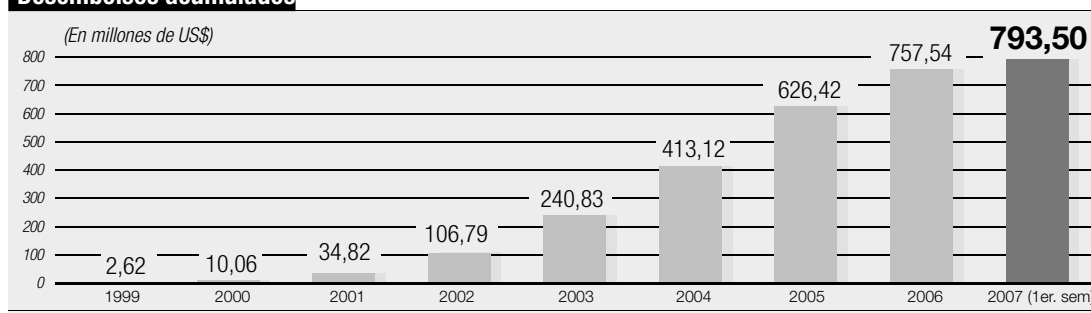
Participación de mercado Cartera hipotecaria



## Niveles socioeconómicos y productos para financiamiento de la vivienda



## Desembolsos acumulados



Fuente: Fondo Mivivienda - Reporte Junio 2007

ERNESTO ARIAS



**FACILIDADES.** Para el 2008 Mivivienda tiene programada la construcción de unas 60.000 casas. En el 2007 se construyeron 45.000.

es nueva, es la primera vez que se pondrá en práctica para los créditos de Mivivienda.

Hubo dos experiencias de este tipo en el Perú, una de Mibanco y otra del BBVA Banco Continental, que al parecer no habría sido todo lo exitosa que se esperaba. Mibanco estuvo otorgando este tipo de créditos en España a través de una empresa llamada Unión Andina, manejada por peruanos (dedicada a la evaluación y perfil de riesgo del solicitante del crédito en España), pero que es muy activa con bancos del Ecuador, país que está bastante más adelantado que el Perú en estos temas. Junto con Colombia y México, es beneficiario de un programa del Banco Interamericano de Finanzas para financiar la implementación de este tipo de producto hipotecario. Costa Rica y El Salvador están en la cola, junto con Perú, que se acaba de poner en la fila para acceder al programa.

El gerente general de Mivivienda, Rudy Wong, explicó que en los últimos meses el sistema financiero ha reconocido en las remesas un flujo similar al de la inversión extranjera directa, pero más estable en el tiempo, por lo que quienes las reciben pueden asumir obligaciones de mediano y largo plazo. Sin embargo, una de las mayores trabas es la inexistencia de un único perfil del cliente: según el país, los migrantes peruanos pueden o no demostrar sus ingresos y con ello acceder a un crédito. En EE.UU. hay muchos ilegales que no pueden acceder a beneficios del sistema financiero porque son, en la práctica, trabajadores informales.

Pero existe otra condición:

## EN PUNTOS

■ Mivivienda está a punto de realizar la subasta por US\$120 millones de los créditos que ha otorgado.

■ Hasta el momento se han presentado siete instituciones interesadas (entre ellas varios bancos internacionales aún no domiciliados en el país) y se espera que participen dos más.

■ Mivivienda tenía pensado hacerse cargo de la titulación de las hipotecas, pero las trabas burocráticas hacen caro, complicado y riesgoso el proceso.

■ Por eso, y porque necesita los fondos para cubrir nuevos proyectos, decidió vender parte de su cartera y que la utilidad por la titulación la haga otro operador. Sin embargo, no se ha descartado la idea y se sigue trabajando en ello.

la vivienda por comprar deberá ser habitada al menos por un familiar, hasta el primer grado de afinidad (cónyuge) o el segundo de consanguinidad (abuelos, padres, hermanos, hijos, nietos y sobrinos). Según Mivivienda, en la última década, alrededor del 10% de la población del Perú emigró a otro país.

## AMPLIANDO LA COBERTURA

Además de incluir como posibles titulares de un inmueble a los peruanos que envían remesas, el titular de Vivienda, Enrique Cornejo, anunció que el fondo ampliará sus líneas de crédito para las instituciones de microfinanzas (cajas municipales, cajas rurales y edpymes), a fin de llevar financiamiento a las personas de más bajos recursos, quienes son atendidas, justamente, por estas instituciones y hasta donde no llega—o lo hace de manera muy limitada—la banca comercial. Rudy Wong agregó que no se trata tanto de flexibilizar como sí de incorporar otras variables al perfil crediticio de las microfinancieras.

“Las líneas de crédito estaban condicionadas por el tamaño de la institución, pero ahora hemos incorporado un indicador de gestión. Con él podemos premiar la buena gestión, ampliando la línea de crédito por ese concepto, pero también podemos reducirla”, explicó.

Los créditos que otorga el fondo Mivivienda se realizan a través de instituciones financieras interpuertas, como bancos, financieras y algunas instituciones de microfinanzas. En los últimos años, el fondo ha señalado el camino en lo que se refiere al otorgamiento de créditos para viviendas de menos de US\$40.000, como reconocen desde los propios bancos. Este año, tiene proyectado otorgar financiamiento para la construcción de 60.000 viviendas.

Con los programas Mi Hogar y Techo Propio (diseñados cada uno de acuerdo con el perfil de crédito de las personas según su nivel socioeconómico y capacidad de pago), el fondo empezó a ampliar la cobertura, pero se encontraba limitado por la infraestructura de la banca comercial a través de la cual opera. De ahí la importancia de incluir a las microfinancieras como instituciones que otorgan créditos, a fin de que tanto la cobertura como la penetración del crédito para la construcción de una vivienda se incrementen.

El problema del tamaño de estas instituciones, que también limita el otorgamiento de los créditos (una vez que se copa la línea de crédito o se acaba el ‘fondo’ de Mivivienda), puede solucionarse con la titulación de las hipotecas pues, de esta manera, “se da la vuelta al crédito y la liquidez vuelve al fondo”, afirma Wong. ■

EXPLICACIÓN DEL PRESIDENTE DE ASOCIACIÓN DE BANCOS

# Las tasas para los créditos hipotecarios dependen de la coyuntura internacional

La tendencia decreciente de las tasas de interés para los créditos en general no ha pasado desapercibida por la población, a la que cada vez le es más fácil—y por qué no decir atractivo—acceder a un préstamo llámese de consumo o hipotecario.

A la abundancia de liquidez en el sistema financiero nacional y mundial, se ha sumado como factor de impulso la fortaleza de la economía peruana y del sistema financiero local, lo que permite a los bancos asumir mayores riesgos y prestar con mayor facilidad.

Sin embargo—como advierte el presidente de la Asocia-



ENRIQUE CÚNEO / ARCHIVO

## MÁS CASAS.

En la actual coyuntura, la liquidez en el sistema financiero debería mantener las tasas en la actual tendencia.

ción de Bancos, Óscar Rivera—el hecho de que la tendencia se mantenga o revierta no solo dependerá de los factores internos, sino también de algunos externos.

Rivera comentó que la evolución de las tasas de interés en moneda nacional y en dólares ha sido decreciente en los últimos meses—se ha llegado a 9,30% en el primer caso y a 9,25% en el segundo—y que se podría esperar ajustes adicionales a la baja.

Sin embargo—dijo Rivera—, ello dependerá tanto de lo que suceda en el mercado internacional como de la decisión que el Banco Central de Reserva (BCR) tome el jueves, en su próxima reunión de política monetaria, respecto a elevar o mantener su tasa de referencia.

“Si el Banco Central de Reserva decide elevar la tasa referencial, esta alza se trasladaría in-

dudablemente a todas las demás tasas (incluidas las de los créditos hipotecarios) porque estaría elevándose el costo del dinero”, sostuvo.

Según analistas y clientes que han adquirido este producto, las tasas para algunos créditos hipotecarios que otorgan los bancos puede alcanzar hasta 8% e incluye beneficios adicionales, como seguros de desempleo o salud, pagos diferidos (en cada año del período del préstamo puede dejar de pagar una cuota y esta se la cobran en un año adicional, sin intereses), eliminación o reducción de la penalidad por prepago (mientras más largo sea el plazo, mejor para el banco y por eso le cobra una penalidad si decide pagar su préstamo antes de lo pactado), entre otros.

Ciertamente que si la liquidez aumenta y el riesgo se mantiene igual, la tasa debería bajar. ■