

CONTRIBUCIÓN DE LA BANCA MÚLTIPLE A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS, AL PATRIMONIO DE LAS FAMILIAS Y A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN REPÚBLICA DOMINICANA

(AE-05-2014)

Por: Julio Lozano y Víctor Ml. Baldera

Dirección Estudios Económicos

APORTE DE LA BANCA DOMINICANA A LA REDUCCIÓN DEL DÉFICIT HABITACIONAL

El acceso a una vivienda adecuada, es decir, una vivienda que cuente con una infraestructura apropiada, servicios básicos y todos los elementos que garantizan el desarrollo de las actividades domésticas, es un derecho económico, social y cultural fundamental para todos los integrantes de una sociedad¹.

No obstante al día de hoy, existen numerosos países, entre ellos República Dominicana, que continúan presentando una situación de déficit en materia de vivienda. Este déficit está conformado por un lado, por el número de viviendas nuevas que deben construirse y además, por el número de viviendas que presentan una calidad insuficiente, ya sea en infraestructura o en servicios básicos y que por lo tanto, deben ser reconstruidas o readecuadas para garantizar un estándar de calidad de vida aceptable para las familias que viven en ellas.

Para finales del año 2013, República Dominicana presentaba un déficit habitacional de aproximadamente 1 millón 100 mil viviendas², de las cuales el 40% corresponde al número de nuevas viviendas que se necesitan construir y el 60% restante, a las que necesitan ser reconstruidas o readecuadas. Por otro lado, es importante mencionar que cada año dicho déficit presenta un crecimiento de 20 mil viviendas: 5 mil en lo que respecta a nuevas viviendas y 15 mil que necesitan inversiones para mejorarlas³.

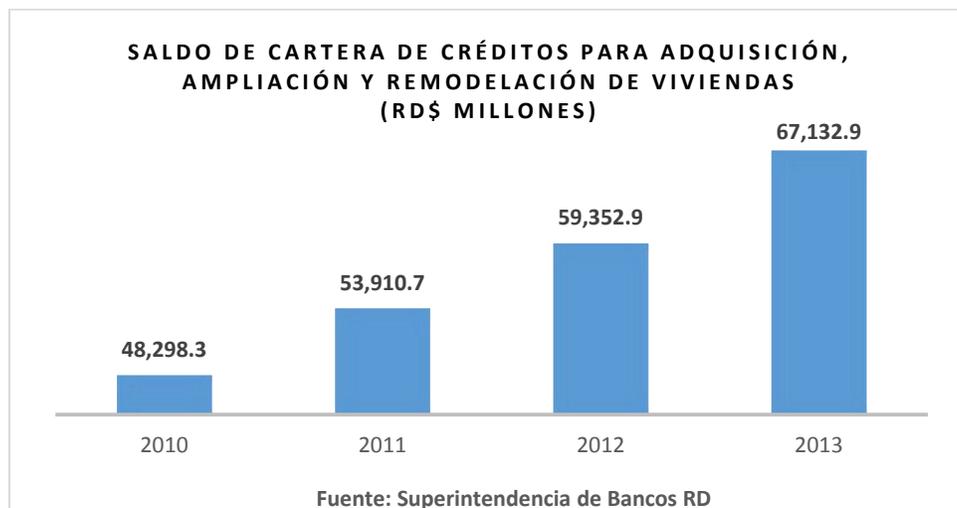
En ese contexto, la banca múltiple juega un papel fundamental en la reducción del déficit a través del otorgamiento de crédito para la construcción, remodelación y/o adquisición de viviendas. De esta forma, durante los años 2010-2013 la cartera de créditos para vivienda ha venido creciendo a un ritmo anual de 11.6% acumulando así una expansión de casi un 40% durante ese período (ver Gráfico).

¹ PNUD, Oficina de Desarrollo Humano RD. "Política Social: Capacidades y Derechos, Volumen II."

² Presidencia de la República Dominicana. "INVI y la Reducción del Déficit Habitacional"
<http://new.livestream.com/PresidenciaRD/INVI>

³ Ver nota 2.

-Gráfico -



En ese sentido, el crecimiento en la cartera de la vivienda ha sido posible gracias a que durante los últimos cuatro años, los bancos múltiples en República Dominicana han venido desembolsando principalmente para fines de adquirir y secundariamente para remodelar o ampliar una vivienda, un promedio de RD\$16,700 millones anuales.

Más importante aún, dicho crédito sirvió para que durante el período 2010-2013 más de 24,000 familias dominicanas pudieran atender sus necesidades de vivienda⁴. Así, **la banca múltiple ha contribuido a reducir un poco más del 30% del crecimiento del déficit anual habitacional producido en República Dominicana.**

Además, y gracias a la entrada en vigencia de la Ley 189-11 sobre *Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana*, las perspectivas de los bancos de cara a continuar contribuyendo con la reducción de dicho déficit son aún más favorables, sobre todo por las facilidades que esta Ley contempla para la construcción de viviendas de bajo costo.

EL CRÉDITO A LA VIVIENDA CONTRIBUYE A AUMENTAR EL PATRIMONIO DE LAS FAMILIAS DOMINICANAS.

Por otro lado, diversos estudios económicos⁵ han demostrado que en todo el mundo el valor de una vivienda sigue siendo el componente más importante del patrimonio de una familia y, por lo general,

⁴ Estimaciones de ABA en base a información suministrada por los bancos múltiples.

⁵ Sedo, Stanley A; Kossoudji, Sherrie A. (2004): *"Rooms of One's Own: Gender, Race and Home Ownership as Wealth Accumulation in the United States, IZA Discussion paper series, No.1397"*.

Bostic, Rafael, Paul Calem and Susan Wachter (2004). *"Hitting the Wall: Credit Constraints to Home Ownership"*; Joint Center for Housing Studies Working Paper, Harvard University. BABC 04-5

este aumenta con el paso del tiempo. En este sentido, la banca múltiple, al financiar su adquisición, ampliación y remodelación, contribuye en forma directa y decisiva a la generación y crecimiento del patrimonio de los hogares dominicanos.

A diciembre 2013 con una cartera préstamos de RD\$67,132.9 millones, **los créditos concedidos por los bancos múltiples han hecho posible que el patrimonio potencial de los propietarios de las viviendas financiadas alcance un monto que es, como mínimo, RD\$110,000 millones⁶.**

Adicionalmente, otro beneficio para las familias que adquieren vivienda a través de un crédito bancario es que, en el 100% de los casos, sus propiedades cuentan con un seguro de propiedad contra desastres naturales lo cual garantiza que, ante cualquier eventualidad de la naturaleza, los clientes pueden recuperar el valor de su inversión. Por otro lado, más de la mitad de estos créditos (54%) disponen también de seguros de vida, que son un mecanismo adicional para asegurar el patrimonio de las familias. Así, en caso del fallecimiento del prestatario, queda saldada su deuda con el banco, con lo cual, su cónyuge e hijos podrán disfrutar de la vivienda sin ningún compromiso financiero.

EL CRÉDITO A LA CONSTRUCCIÓN CONTRIBUYE A DINAMIZAR LA ECONOMÍA, GENERAR EMPLEO y UNA MAYOR RECAUDACIÓN FISCAL.

Por otro lado, la construcción de viviendas también contribuye en forma directa e indirecta a generar una mayor actividad económica, a crear nuevos empleos y de esta forma, a reducir la pobreza. Lo anterior gracias a los distintos encadenamientos productivos que se producen en torno a las actividades de construcción; por ejemplo, las empresas constructoras necesitan materias primas que producen otros sectores, como madera, varillas, cemento, pinturas, tuberías plásticas, materiales eléctricos y sanitarios, entre otros que produce la industria nacional.

Asimismo, la industria de alimentos y otros sectores como el comercio (electrodomésticos, muebles, etc.) y servicios, también se ven beneficiados indirectamente a través de una mayor demanda por parte de los empleados de la construcción y los adquirentes de las viviendas.

Según informaciones del Banco Central, durante el primer trimestre de 2014 la construcción creció a una tasa de 14.6%, ubicándose solamente detrás de la minería que creció a un 35.3%. Con este crecimiento, la construcción logró impulsar las ventas de otra serie de productos e industrias como se puede observar en el siguiente cuadro.

⁶ Estimaciones de ABA en base a un financiamiento otorgado por los bancos equivalente al 80% del valor de tasación.

Crecimiento de la Construcción y Actividades Vinculadas

	Ene-Mar 2014 vs Ene-Mar 2013 (var %)
Construcción	14.6
Ventas Locales	
Cemento (Ton. Métricas)	28
Pintura (Gls)	15.1
Varilla (Ton. Métricas)	14.1
Estructuras Metálicas (Ton. Métricas)	1.9
Otros insumos	7.7

*Fuente: Banco Central. Informe de la
Economía Dominicana. Marzo 2014*

Por otra parte, el aumento en la actividad económica impulsada por el sector construcción también contribuye a generar mayores ingresos fiscales. Lo anterior en tanto a que las ventas de gran parte de los materiales utilizados para construir están gravados y de esta forma, el adquirente de una vivienda o edificio termina pagando hasta aproximadamente, un 12% del valor de tasación de su propiedad en concepto de ITBIS. En adición, hemos de mencionar la contribución a los ingresos públicos que se realizan mediante el pago del Impuesto a la Renta de las empresas constructoras y de las inmobiliarias que se dedican a la venta de las viviendas, así como el pago del Impuesto de Transferencia de Propiedad que acompaña a la venta de las mismas

De esta forma, al apoyar al sector de la construcción, la banca múltiple se convierte en un importante aliado en el esfuerzo nacional para reducir el déficit habitacional, y al mismo tiempo, contribuye a reducir la pobreza a través de la generación de mayor actividad económica y empleo.

ABA

13 junio 2014