Imprimir

Acceder a una vivienda propia en Colombia requiere de manera principal, tener un ingreso constante que garantice el pago mensual del crédito de vivienda, teniendo presente que cada persona sin importar su condición de vivienda como arrendatario o propietario debe responder por los gastos mensuales cotidianos como servicios públicos, alimentación y seguridad social, teniendo como contexto general las variabilidades del mercado laboral colombiano.
Al observar la distribución salarial de los empleados formales que aportan al Sistema de Seguridad Social obtenido de la Superintendencia Financiera de Colombia, que indica que el 40.8% de los trabajadores devengan máximo un salario mínimo y el 38.45% devengan entre 1 y 2 salarios mínimos, supone una dificultad para el 79.26% de estos colombianos para acumular un ahorro necesario en primer lugar para cumplir con la cuota inicial y en segundo lugar, para cumplir con las cuotas mensuales del crédito de vivienda.

Con esta problemática, la necesidad del diseño de políticas públicas por parte del Gobierno Nacional se convierte en prioridad tanto, por la población que quiere tener vivienda propia como con los incentivos que se generan en el sector constructor como sector que impulse la economía mediante la generación de empleo y con los encadenamientos productivos con sectores como el industrial y de servicios financieros.

La política pública diseñada por el Gobierno Nacional encabeza del Ministerio de Vivienda sintetizada en el programa de las Viviendas de Interés Social – VIS, da garantías para que las personas accedan a las viviendas propias mediante subsidios como Mi casa Ya, Frech (disminución de los puntos de la tasa de interés de los créditos de vivienda), el de Concurrencia y la ayuda económica brindada por las cajas de compensación. Es importante indicar que estas ayudas facilitan el acceso a la vivienda, pero con requisitos que de antemano las personas interesadas deben cumplir.

Por ejemplo, en primer lugar, el interesado debe tener una parte de la cuota inicial ya que las ayudas no cubren toda la cuota inicial y es importante indicar que el programa de VIS es de subsidiar parcialmente más no de manera total, porque si no, serían una política pública de

viviendas totalmente gratuitas subsidiadas mediante impuestos. En segundo lugar, el interesado por medio de sus ingresos debe demostrar ante una entidad bancaría que esta en la capacidad de responder por un crédito de vivienda que se financiaría entre 5 y 30 años, según las condiciones pactadas entre interesado y la entidad bancaria, claramente teniendo presente la capacidad de pago del interesado. Y, en tercer lugar, siempre se debe resaltar las incertidumbres no solo del mercado laboral, sino también como lo demuestra la actual pandemia, de las volatilidades que nos esperan del futuro sobre todo cuando los financiamientos de los créditos de vivienda se hacen a largo plazo.

Aunque los auxilios del Gobierno Nacional se vuelven fundamentales, se deben buscar mecanismos adicionales que garanticen y superan las dificultades para cumplir con la parte de la cuota inicial, las cuotas mensuales del crédito hipotecario y la incertidumbre de las fluctuaciones del mercado laboral. Y es en este punto se vuelve relevante reflexionar que ahorro obligatorio hacen todos los trabajadores formales, que respalden las dificultades anteriormente nombradas. La posible respuesta a esta pregunta son el aporte que se realiza de manera mensual a los fondos pensionales, ya sean privados o públicos, que tienen como característica particular, que también se deben hacer durante 25 a 30 años de la vida laboral.

Luego, el ahorro pensional que se realiza durante estos 25 a 30 años, tendría como fin financiar tanto la cuota inicial como parte de las cuotas mensuales del crédito de vivienda y de manera positiva, el pago total de la vivienda. Y es claro que aquí las cuentas no cuadran si se analiza de manera detallada aquellas personas que ganan máximo dos salarios mínimos, como se dijo anteriormente, representan el 79.26% de los trabajadores formales que cotizan a la pensión, dado que una VIS tiene un valor entre $120 y $137 millones de pesos.

Con cuentas en términos reales, una persona que ingrese al mercado laboral formal hoy y gane entre 1 y 2 salarios mínimos, en 25 años y con un aporte de 16% neto que actualmente se destina para el ahorro pensional, se destine en este caso al ahorro de la vivienda propia, ahorraría entre $43.6 millones de pesos en el caso de un salario mínimo y $87.2 en el caso de dos salarios mínimos. Por lo tanto, se presentaría un desfinanciamiento entre lo ahorrado

y lo que cuesta la vivienda, pero es importante tener en cuenta que se deben agregar los aportes que se realizan a las cesantías y la posibilidad del apoyo de las cajas de compensación.

En el caso de las cesantías, equivalen a ahorros de $22.7 millones de pesos en el caso de las personas que ganan un salario mínimo y de $45.4 millones de pesos en el caso de las personas que ganan dos salarios mínimos. Y en el caso de las cajas de compensación, una persona que gane entre uno y dos salarios mínimos recibiría un apoyo máximo de $27.2 millones. Haciendo cuentas, una persona que gane de manera real un salario mínimo durante 25 años laborales ahorraría con estos mecanismos, $93.5 millones de pesos, mientras que la persona que gane dos salarios mínimos ahorraría $159.9 millones de pesos, la cual superaría el costo en términos reales de la VIS.

Ahora, la cuestión es que la persona llega con una casa a la vejez, pero sin un ahorro pensional para su etapa no productiva y es en este caso, donde la hipoteca a la inversa es el instrumento perfecto que garantiza a estas personas su ingreso durante su etapa no productiva porque su activo respaldo en su vivienda, garantizaría el ingreso mediante la hipoteca a la inversa. En términos generales, con esta propuesta, se estarían eliminando actores intermediarios que están sacando provecho de su posición tanto en el campo pensional con los costos de administración por el manejo de las pensiones, como las entidades bancarías con las tasas de interés durante el tiempo que duren los créditos de vivienda.

Luis Carlos Calixto Rodríguez

Foto tomada de: Colombia informa