

Programa Entre Todos-Sueños en Obra “vuelve a hacer que la clase media trabajadora acceda a la vivienda propia”

Marcos Laens, exvicepresidente del BHU / Michelle Fleitas, directora de Fleitas Zimet Propiedades

por Redacción — 1 de mayo de 2024 en Actualidad, Portada



El exvicepresidente del BHU Marcos Laens destacó el trabajo del banco en estos últimos años respecto a la baja de intereses y financiaciones más accesibles para la vivienda propia. De cara a la noticia de una baja en el precio de los alquileres, entendió que es necesario aclarar que se trata de una medición en comparación con la suba de salarios, idea que reafirma Michelle Fleitas, directora de Fleitas Zimet Propiedades.

Dos semanas atrás se daba la noticia de que el precio de los alquileres cayó casi 10%, según datos del Instituto Nacional de Estadística. Algunas figuras de la política local lo celebraron con entusiasmo, en tanto, otros salieron al cruce alegando que no era “tan así”.

Para arrojar luz sobre el asunto, *La Mañana* dialogó con Michelle Fleitas, directora de Fleitas Zimet Propiedades y coordinadora académica de la carrera Operador Inmobiliario de la ORT, y con Marcos Laens, exvicepresidente del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU). Ambos coincidieron que al dar la noticia es necesario remarcar que se trata de una baja en comparación con los salarios y no de forma independiente.

La especialista en mercado inmobiliario indicó que no es que los alquileres hayan bajado 10%, sino que bajaron en relación a los salarios, y que una alternativa a esa idea es decir “que los salarios aumentaron 10% más que los alquileres”. Afirmó que, si se consideran los últimos cuatro años, efectivamente, los salarios subieron más de 10% que los alquileres.

“Eso se debió principalmente a la recesión generada por la pandemia. Mucha gente que hubiese querido alquilar no pudo porque la echaron del trabajo o la mandaron al seguro de paro. Pero a partir de principios del año pasado, se observó una franca recuperación en los precios de los alquileres”, explicó.

Por lo tanto, dijo que la causa última de que los alquileres bajaran fue la recesión provocada por la pandemia y la merma en la demanda de alquileres que se generó. “En realidad hubo dos fases: una muy fuerte reducción en los precios de los alquileres en términos de salarios compensada por una recuperación, pero que no alcanzó para volver a los niveles anteriores”.

El rol del BHU

Sin embargo, existe un programa del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MVOT) que se lleva adelante en conjunto con el BHU y efectivamente abre la posibilidad de que la clase media acceda a préstamos hipotecarios para tener una vivienda propia, y que esas miles de familias en Uruguay que ya no desean alquilar puedan tener una alternativa que se adapte a sus ingresos.

En ese sentido, Marcos Laens repasó que durante su gestión en el BHU se realizó una de las acciones más importantes de los últimos años y fue la baja de la tasa de interés a niveles históricos desde que el banco volvió a abrir en 2006. Es una tasa que va desde el 3,75%.

“El BHU tiene un rol en la sociedad que hace que no sea un banco comercial más, ya que integra el sistema público de vivienda y, como tal, cumple con el rol que le dio la sociedad, que es facilitar el acceso a la vivienda de los uruguayos mediante el crédito hipotecario”, remarcó el entrevistado.

Por eso el BHU, en estos últimos años, puso todos sus esfuerzos en bajar la tasa de interés, lo que permitió regular las tasas del resto de la banca privada, debido a que tuvieron que acompañarse, en cierta medida, a esa baja. “Esto me parece algo fundamental a destacar, es un hecho muy importante para la sociedad”, expuso.

Por otra parte, el exvicepresidente señaló que en su gestión se defendió la permanencia del BHU en el mercado, ya que se había manejado la idea de un cierre. “Lo hicimos, precisamente, porque entendemos que es fundamental que haya un banco estatal que regule el acceso a la vivienda de las familias mediante el crédito hipotecario”, aseguró.

Dijo que, si se lo deja libremente a los intereses lógicos de las finanzas privadas, es más interesante colocar créditos al consumo del 100% anual en pesos, que los créditos hipotecarios para vivienda, porque son créditos a 25 años en el entorno de un 5%, y tal vez, no sea lo más interesante para el mundo financiero. “En ese sentido, el rol del BHU nos parece determinante. Es un banco que tiene una liquidez muy importante y una capacidad de crecimiento en colocación de créditos igual de relevante”, puntualizó.

Un programa de puertas abiertas

Uno de los mayores hitos del BHU en esta última gestión fue acompañar, con un rol preponderante, el programa Entre Todos-Sueños en Obra, que, como se indicó anteriormente, lo creó el MVOT bajo la gestión de la exministra y hoy senadora, Irene Moreira. Se trata de un programa que ingresó por la Ley de Vivienda de Interés Social. “La realidad de esa ley es que estaba, mayormente, abocada al negocio de la inversión de rentistas en un 90% o 95%”, explicó Laens.

Las personas, históricamente, accedían a la vivienda mediante crédito del BHU, y entre los uruguayos es común conocer familiares, amigos o vecinos que accedieron a su vivienda a través de un préstamo de este tipo. Desde la década del 2000 en adelante, los volúmenes de créditos hipotecarios del BHU se redujeron exponencialmente. En cifras, el banco colocaba un entorno de 20.000 créditos anuales para viviendas, lo que era alrededor del 10% del PBI que estaba destinado a la vivienda, pero cuando se retiró del mercado, ese nicho de clase media trabajadora no lo cubrió nadie.

La banca privada no lo ocupó y continuó brindando la misma cantidad de préstamos que daba antes, y se pasó de ofrecer 20.000 créditos hipotecarios anuales a 3000 o 4000 en todo el sistema financiero, entre público y privado. Entonces, las personas tuvieron que volcarse al alquiler.

“El banco, a mi entender, se puso demasiado restrictivo, quedando por un lado los precios de las unidades de los apartamentos muy altos, por otro los créditos hipotecarios muy altos y con muchas exigencias, los ingresos salariales que los bancos requerían eran, como consecuencia, muy elevados, y los ingresos reales de las familias estaban por debajo de esos valores”, detalló el entrevistado. Además de exigir una entrega inicial muy elevada, que era imposible de ahorrar por las familias uruguayas.

El BHU identificó esa brecha, es decir la diferencia que había entre los valores de las cuotas y los salarios, y entre el ahorro que se exigía y el que realmente podían conseguir, y se calzó con este programa Entre Todos-Sueños en Obra. Se les puso un tope a los precios de las viviendas, y se les da un subsidio a las familias que, técnicamente, se llama *contribución reembolsable* de hasta un 30% en el valor del crédito.

Esto quiere decir que la persona paga una cuota que será menor o igual a la de un alquiler hoy. Por otro lado, el Banco Hipotecario financia a estas mismas familias que ingresan por el programa hasta el 95% del valor de la propiedad, cuando antes se financiaba el 80%. “Esto significa que las familias deberán hacer una entrega inicial o tener un ahorro previo mucho menor que el que se solicitaba en las últimas décadas”, afirmó Laens.

Según el entrevistado, el programa, que ingresó por la Ley de Vivienda de Interés Social, se volvió realmente social. “Es un programa que está destinado para la clase media trabajadora. Pueden acceder quienes estén al día con sus deudas, y que tengan la posibilidad de obtener un préstamo con un banco con los ingresos promedios de la clase trabajadora”, comentó.

Dijo que había miles de uruguayos que por unos 20.000 o 30.000 en sus ingresos no alcanzaban el mínimo requerido por el banco para acceder a un préstamo, pero ahora sí pueden hacerlo. Adicionalmente, podrán pagar una cuota menor o igual a la de un alquiler, y con un ahorro previo de 10.000 dólares o menos, ya no de 30.000 dólares.

Laens estimó que hay proyectos por más de 5000 unidades ingresados al programa y que, si bien su desarrollo tiene cierto ciclo constructivo, irá creciendo a medida que pasen los años. “Sin duda, este programa vuelve a hacer que la clase media trabajadora uruguaya pueda acceder a la vivienda propia”.

TE PUEDE INTERESAR:



Deudores UR: Comisión de Vivienda del Senado aprueba proyecto por unanimidad

Miles de familias de deudores del Banco Hipotecario (BHU) y la Agencia Nacional de Vivienda (ANV) reclaman desde hace años una alternativa que los libere de préstamos hipotecarios que se hicieron perpetuos a pesar de ser buenos pagadores, al cierre de esta edición el proyecto de reestructura fue aprobado por una unanimidad en comisión del ... Sigue leyendo

La Mañana



Sobre la derogación del cupo de viviendas aprobado en 2009

Finalmente se informa que “se dejó de lado el protocolo” que el Ministerio de Vivienda a cargo de la Dra. Irene Moreira utilizó para adjudicar discrecionalmente algunas soluciones habitacionales. O sea, en buen romance, que se derogó el cupo que, desde la época del presidente Vázquez se utilizó, vaya Ud. a saber cuántas veces, para ... Sigue leyendo

La Mañana



Ministerio de Vivienda plantea criterios que sean únicos para el ordenamiento territorial

El director general de Secretaría del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MVOT), Norberto Suárez, habló con *La Mañana* sobre las nuevas definiciones, introducidas a través de la Ley de Rendición de Cuentas, sobre Atributo Potencialmente Transferible (APT) y Programas de Actuación Integrada (PAI). Al respecto sostuvo que “no podemos mirar para el costado ... Sigue leyendo

La Mañana

Tags: BHU, Im2, Programa Entre Todos-Sueños en Obra, vivienda

Noticia anterior

Cenfores actualizó sus títulos en tecnicatura porque no se podían registrar ante el Ministerio de Cultura

Próxima noticia

Intendente de Paysandú contra camiones de UPME 2: “Se agotó la paciencia con estos atrevidos”

Más Leídas



Encuesta del BCU: únicamente un 11% de las personas declara que le sobra dinero a fin de mes

1 DE MAYO DE 2024



En la selección Marcelo Bielsa pierde apoyos. Sus destratos provocan renuncias y mucho malestar

1 DE MAYO DE 2024



Vigencia y realidad de la herencia indígena en Uruguay