

Principales modelos de financiamiento de vivienda

ALCANZANDO UN SUEÑO

Los modelos de financiamiento de vivienda no solo se relacionan con el modelo de economía que se aplica en cada país. También tienen una parte romántica, pues se trata de adquirir un bien patrimonial de connotación relevante en la sociedad.

Las formas de financiamiento más reconocidos y utilizados son:

Subsidio estatal o través de organizaciones no gubernamentales

México, Brasil y últimamente India y Senegal encabezan la lista de países que han desarrollado experiencias exitosas de financiamiento solidario para la vivienda. No solo con la intervención del Estado, sino con una importante cuota de participación de los beneficiarios.

Crédito hipotecario

Este sistema es el más utilizado. En esta línea de financiamiento el titular va recibiendo el monto del crédito en tramos de acuerdo con el avance de las obras. El titular debe devolver la cantidad prestada en los plazos y condiciones pactadas entre las partes.

Los productos bajo este modelo se diversifican cada vez más, pues la competencia obliga a los oferentes a mejorar condiciones y brindar servicios adicionales.

Sistema de ahorro

Este es un modelo de cooperación y solidaridad. Se ha relacionado siempre con cooperativas, asociaciones de empleados y como ocurre en nuestro país, instituciones del estado.



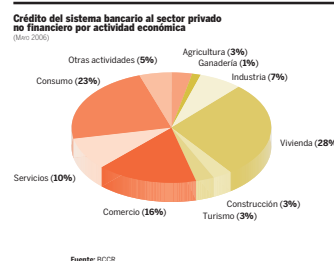
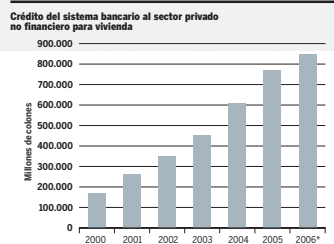
LOS MODELOS EN COSTA RICA

Financiamiento con subsidio estatal

- En 1986 se creó el Sistema Financiero Nacional de la Vivienda (SFNV) como un instrumento político para solventar el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda para los costarricenses con menos oportunidades.
- Bajo el sistema se estructuraron dos fondos: Fondo de Subsidio de la Vivienda (Fosuvi) y el Fondo Nacional de Vivienda (Fonavi) y se introdujo como principal instrumento de financiamiento subsidiado el Bono Familiar de Vivienda.
- El bono es un subsidio directo para las familias con ingreso familiar bajo, aplicado una sola vez.
- El Banco Nacional Hipotecario (Banhvi) se estableció como ente rector del sector en materia financiera y como entidad de segundo piso, operando junto a otras entidades autorizadas para canalizar los recursos del sistema a los beneficiarios.
- El bono permitió efectivamente ampliar el mercado, incorporando a la demanda efectiva de vivienda a sectores medios y bajos. En 20 años de existencia se han entregado más de 200.000.

Crédito hipotecario

- Este tipo de financiamiento es uno de los más boyantes en el país pues los oferentes aseguran al cliente cada vez mejores condiciones.
- Casi el 100% de las entidades financieras ofrecen variedad de productos y dan cobertura crediticia hipotecaria en todo el país.
- Cada entidad diseña programas de crédito que se ajusten a las necesidades del cliente, buscando especializarse en un segmento.
- A finales del 2003 la cartera viva de crédito hipotecario alcanzó \$527.057 millones, en aquel tiempo un 7,6% del PIB nominal, equivalente a 26,6% del total de la cartera crediticia.
- El mercado hipotecario opera en tres grandes segmentos: clase alta, media y media baja.
- Hoy los créditos se encuentran tanto en dólares como en colones; las tasas de interés se calculan en tasa básica pasiva o tasa prime, por ejemplo.



Unidades de Desarrollo

A pesar de que este producto es uno de los que ha mostrado mayor crecimiento durante el primer semestre del 2006 se conoce poco al respecto.

Concepto: Es una unidad de cuenta indexada a la inflación creada en el gobierno de Rafael Ángel Calderón F. (decreto N°22085-H-MEIC abril de 1993).

Objetivo: Proteger del riesgo inflacionario a inversionistas que participaban en ese momento en el mercado de capitales de la época.

Para calcular las UD se utiliza la siguiente fórmula:

$$\text{Valor UD día 10 mes (n+1)} = (\text{Valor UD día 10 mes (n)}) * (\text{IPC mes (n-1)}/\text{IPC mes (n-2)})$$

Donde:

- Día 10 mes (n) es el último día calendario para el cual es necesario informar en el mes (n) el valor diario de la UD.
- IPC es Índice de Precios al Consumidor con dos decimales de aproximación, según la metodología de estimación actual o la que se adopte en el futuro.
- Mes (n) es el mes calendario corriente
- Mes (n+1) es el mes calendario inmediatamente posterior al mes (n).
- Mes (n-1) es el mes calendario inmediatamente anterior al mes (n)
- Mes (n-2) es el mes calendario anterior al mes (n-1).

La única entidad que ofrece un producto de crédito indexado a la inflación en UD es el Banco Nacional.

Ahorro y Préstamo

- Este sistema tiene dos etapas.
- En la primera el cliente debe completar un ahorro equivalente a un porcentaje del costo de la inversión.
- En la segunda, la institución devuelve el dinero ahorrado y además le facilita un préstamo para cubrir el porcentaje restante del valor de la inversión.
- Costa Rica tiene varias opciones, una de las más populares es la que ofrece el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU). También existen cooperativas que no solo utilizan el sistema para financiar vivienda, lo usan en otros casos como para la compra de vehículos y equipo informático.



Abanico de productos para financiamiento de vivienda

ALGUNOS PRODUCTOS QUE OFRECEN LOS BANCOS ESTATALES Y EL SISTEMA DE AHORRO Y PRÉSTAMO DEL INVU PARA FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA

Banco	Producto	Moneda	Condiciones generales	Monto mínimo y máximo	Plazo	Tasa de interés
Banco de Costa Rica		₡	Crédito residencial hipotecario en colones, la tasa de interés varía de acuerdo a cambios en la Tasa Básica Pasiva (TBP).	₡20.000.000	15 años	TBP + 4,5% (18,0%)
		US\$	Crédito residencial hipotecario en dólares, la tasa de interés varía de acuerdo a cambios en la Tasa Prime	US\$38.793,5	15 años	TP + 5,75% (14,0%)
Banco Nacional	BN Vivienda Real	Unidades de desarrollo	Crédito residencial hipotecario en Unidades de Desarrollo, la tasa de interés es fija durante la vigencia del crédito	Máximo 200.000 UD Mínimo 10.000 UD	14 años	7,5%
	BN Vivienda Especial	₡	Se divide en tres sub programas: Cuota nivelada; Cuota semi variable; y Cuota escalonada.		Nivelada y escalonada 30 años; cuota variable 20 años.	Nivelada: Tasa básica + 3,75 pp, ajustable para el resto del plazo; semi variable Tasa básica + 5,00 pp, ajuste por todo el plazo del crédito; escalonada Del mes 1-12: Tasa básica del mes 13-24; Tasa básica + 2 pp Del mes 25-36; Tasa básica + 3,5 pp Resto del plazo: Tasa básica + 5 pp
Banco Popular	Flexivivienda	US\$ y ₡	Del monto a financiar se otorga un 60% en dólares y el restante 40% en colones. Garantía hipotecaria. Tasa de interés revisable y ajustable mensualmente de acuerdo a la moneda	Máximo US\$250.000 mínimo US\$15.000 o su equivalente en colones.	15 años	18,8% en colones y 7,5% en dólares
	Vivienda Fácil		Garantía hipotecaria. Tasa de interés revisable y ajustable mensualmente de acuerdo a la moneda	Máximo US\$250.000 mínimo US\$15.000 o su equivalente en colones.	15 y 20 años	



PARA ELEGIR UN FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA, PRESTE ATENCIÓN

El sector de préstamos ofrece tantas opciones de financiamiento a potenciales compradores de vivienda que el consumidor debe educarse un poco si aspira a explorar exitosamente el sistema.

Antes de formalizar cualquier crédito es mejor que haga todas las preguntas que desee sobre tres temas básicos:

Costos iniciales:

Comisión: Se cobra por los trámites de apertura expresada como porcentaje del monto del crédito.

Avalúo: es el porcentaje que se cobra por determinar el valor de mercado del inmueble que piensa adquirir. Se expresa como un porcentaje del valor de la vivienda.

Legales: Se refiere al costo de los servicios que un profesional cobra por tramitar el crédito. Se expresa como un porcentaje del monto del crédito.

Condiciones del crédito:

- Plazo del crédito.
- Tasa de interés.
- Comisiones de administración.
- Variaciones de acuerdo con la moneda (colones o dólares). Si es posible haga proyecciones.

MÁS PRODUCTOS PARA FINANCIAR CONSTRUCCIÓN O COMPRA DE VIVIENDA O LOTE

Invu

Interés del 9%

Cualquier persona física o jurídica puede adquirir un plan de ahorro. El plan se madura con aproximadamente el 30% del costo de la inversión.

Al optar por el financiamiento, una vez concluida la etapa de ahorro, el INVU devuelve el dinero ahorrado y además le facilita un préstamo para cubrir el 70% del costo de la inversión con un interés del 9% anual fijo sobre los saldos.

La institución ofrece nueve planes diferentes de ahorro y préstamo.

Por ejemplo el de 10-12 años.

Monto suscrito ₡20.000.000, monto del ahorro para madurar el plan ₡5.000.000, ahorro mensual ₡48.340, cuota del préstamo ₡170.800.

Cuscatlán

Entre otros productos ofrecen el crédito hipotecario: plazo de hasta 25 años, valor máximo de la vivienda ₡125.000.000. Otras formas de financiamiento que ofrecen es "Mi casa paga" y Compra de saldo de crédito de vivienda.

Banex

Si tiene su casa libre de hipoteca y desea obtener un financiamiento a largo plazo para algún proyecto propio en Banex puede tomar la opción de refinanciamiento.

Este banco también intenta mejorar su liquidez y ofrece mejorar las condiciones de créditos que mantenga en otras entidades, trasladando el saldo a Banex.

También ofrece Crédito Hipotecario en colones con plazos de hasta 30 años.

Cathay

El crédito hipotecario lo ofrecen para compra o construcción de vivienda en colones, con plazos de hasta 15 años.

Improsa

Ofrece cinco productos diferentes para compra de vivienda, de hipoteca, de vivienda secundaria, compra de lote, construcción y recaudación de pasivos, todos en dólares.

Los plazos según el crédito van desde los 5 hasta los 20 años. Con formas de pago de amortización fija o cuota nivelada.

Interfin

Los programas que este banco ofrece son en colones o dólares, con plazos hasta por 20 años.

Lafise

Tasa y cuota fija a 17 años plazos son algunas de las condiciones que ofrece esta entidad en su programa hipotecario. La tasa de interés anual es fija, 9,95% y prestan hasta US\$350.000.

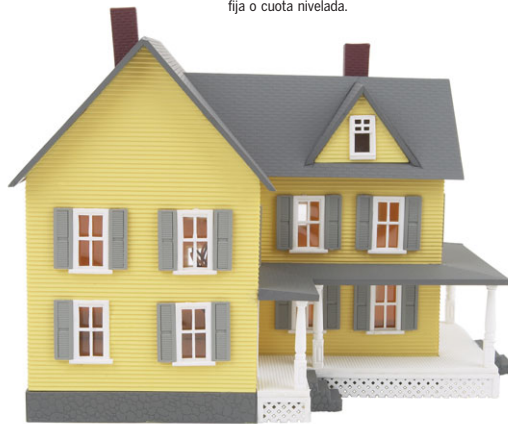
Promérica

Le ofrece crédito tanto para compra de casa como para compra de lote. La casa que desee comprar con crédito de Promérica puede ser de hasta US\$400.000, con 25 años para pagar.

Ofrecen tasas competitivas y servicios adicionales.

Scotiabank

Maneja varios programas de crédito para compra de vivienda, lote o construcción. Uno de ellos es el ScotiaMix. Es la combinación de una hipoteca en dólares con una hipoteca en colones en un solo préstamo. El porcentaje del monto en colones y dólares depende de sus necesidades y posibilidades.



Modelos de financiamiento para vivienda



Publicación de Prensa Económica S.A. para fines informativos / Impreso en Grupo Nación GH S.A.
Edición 381 (1-31 de setiembre de 2007) / Edición 381 (setiembre de 2007) / Dirección: Nancy Herrera / Contenido: Informativos / Editor: Gerardo Díaz
con información del Banco de Costa Rica, el Banco Central y otras entidades, suscritores, así como información de El Financiero / Diseño: Sissi Salas
Fotografías: © Apicompage Corp.