

DESARROLLO DEL MERCADO HIPOTECARIO EN PARAGUAY

**EL CASO DE LA AGENCIA
FINANCIERA DE DESARROLLO**



**Manuel Fernandini
Wildo González
Ruth N. Aquino**

Copyright © 2019 Banco Interamericano de Desarrollo. Esta obra se encuentra sujeta a una licencia Creative Commons IGO 3.0 Reconocimiento-NoComercial-SinObrasDerivadas (CC-IGO 3.0 BY-NC-ND) (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/igo/legalcode>) y puede ser reproducida para cualquier uso no comercial otorgando el reconocimiento respectivo al BID. No se permiten obras derivadas.

Cualquier disputa relacionada con el uso de las obras del BID que no pueda resolverse amistosamente se someterá a arbitraje de conformidad con las reglas de la CNUDMI (UNCITRAL). El uso del nombre del BID para cualquier fin distinto al reconocimiento respectivo y el uso del logotipo del BID no están autorizados por esta licencia CC-IGO y requieren de un acuerdo de licencia adicional.

Note que el enlace URL incluye términos y condiciones adicionales de esta licencia.

Las opiniones expresadas en esta publicación son de los autores y no necesariamente reflejan el punto de vista del Banco Interamericano de Desarrollo, de su Directorio Ejecutivo ni de los países que representa.

Edición: Julia Gomila.

Diseño gráfico e ilustraciones: Ana Alessandra Rivas Medina (grafikate).



Banco Interamericano de Desarrollo
1300 New York Avenue, N.W.
Washington, D.C. 20577
www.iadb.org

ÍNDICE

Resumen..... **PÁG. 4**

1. Antecedentes..... **PÁG. 5**

2. La problemática de Paraguay..... **PÁG. 7**

3. La Agencia Financiera de Desarrollo y su impacto en el mercado hipotecario **PÁG. 11**

3.1. Impacto en las condiciones de crédito..... **PÁG. 13**

3.2. Impacto potencial del cambio en las fuentes de financiamiento de la AFD..... **PÁG. 16**

3.3. Impacto social de los créditos inmobiliarios..... **PÁG. 19**

4. Conclusiones **PÁG. 21**

Referencias..... **PÁG. 22**

RESUMEN

Uno de los factores que impide que las instituciones financieras de la región logren incrementar su volumen de financiamiento de hipotecas es el descalce de plazo. En Paraguay, la irrupción de la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD) permitió generar nuevas oportunidades de financiamiento para los distintos proyectos de inversión de las familias. Uno de los sectores donde se ha destacado la AFD es el de vivienda, posibilitando el desarrollo del sector inmobiliario al permitir a las familias acceder a créditos que anteriormente no estaban disponibles o que eran excesivamente costosos para los niveles de ingreso.

Clasificaciones JEL: G1, G18, G21, G28

Palabras clave: bancos públicos de desarrollo, entidades financieras, financiamiento, hipotecas, vivienda

1 ANTECEDENTES

En gran parte de la región, los sistemas financieros no han alcanzado un adecuado desarrollo en cuanto a la cobertura de las necesidades del sector privado, sobre todo en lo que respecta a la provisión de recursos de mediano y largo plazo. En el período 2006-12, el nivel de financiamiento promedio que el sistema bancario suministró al sector privado en América Latina y el Caribe (ALC), incluidos individuos y empresas, representó 40% del producto interno bruto (PIB), cifra comparable al de otras regiones emergentes, como Asia del Sur (42%), India (45%) y África Subsahariana (60%), pero muy inferior a las cifras correspondientes a Asia Oriental y el Pacífico (125%), a la zona del euro (135%) y a Estados Unidos (200%). Cabe señalar que a lo anterior se suman niveles de desarrollo de los mercados de capitales aún menores.

En ALC, la aversión al riesgo por parte de las instituciones financieras intermediarias (IFI) favorece un evidente sesgo hacia los créditos comerciales y de consumo, con plazos cortos. Por ejemplo, para el período 2008-09, de la cartera total de crédito de la región, solo el 13% se destinaba al crédito hipotecario, mientras que el 60% correspondía a créditos comerciales, y el resto a

créditos de consumo. En este sentido, la escasez de fuentes de financiamiento de mediano y largo plazo resulta ser una de las principales causas que limitan la participación de las IFI en el financiamiento de la vivienda (Vera y Titelman, 2013).

Así, una de las limitantes (tal vez la más importante en términos de riesgo) que impide que las IFI puedan incrementar su volumen de financiamiento de viviendas es el descalce de plazo. Mientras que el promedio de plazo de la cartera activa hipotecaria debería rondar entre 7 y 10 años (eventualmente, podría ser mayor), en la mayoría de los países de la región se cuenta con sistemas financieros cortoplacistas, cuyas captaciones únicamente alcanzan un promedio de 2 a 3 años (Vera y Pérez-Caldentey, 2015).

Cabe recordar la crisis financiera de 2008 originada en Estados Unidos a partir de un crecimiento del sector inmobiliario que obedeció a una mayor demanda de crédito de los usuarios finales y a un creciente apetito por nuevos instrumentos de inversión por parte de los mercados financieros. Esta combinación de factores dio lugar a la creación de productos financieros estructurados sobre

créditos hipotecarios de baja calidad que trasladaron el financiamiento y el riesgo de las hipotecas del sistema bancario a los mercados de capitales globales.

A partir de esta crisis financiera, las IFI han sido más cautelosas en sus modelos de negocio, y se han tenido que ajustar a nuevos requerimientos de capital y requisitos de liquidez y solvencia. En particular, la implantación de las normas de Basilea III (las cuales se están llevando adelante gradualmente en la región) ha conllevado el incremento del costo para financiar proyectos de largo plazo. Por lo tanto, estos

descalces y las restricciones han desincentivado el financiamiento de vivienda por parte de las IFI (Paraguay, 2,7%; Colombia, 13%; Perú, 15%, y Chile, 25%).¹

Ante este escenario que plantea fallas de mercado que requerirían una respuesta de política pública para su tratamiento, el financiamiento a través de la banca pública de desarrollo permite profundizar y potenciar la promoción del desarrollo de vivienda, en total armonía con las políticas de planificación urbana, que focalizan el desarrollo a nivel de zonas geográficas o de sectores de la población.

¹ Participación del crédito hipotecario respecto del total de la cartera del sistema financiero de cada país según sus superintendencias de bancos.



2 LA PROBLEMÁTICA DE PARAGUAY

El crecimiento económico y demográfico experimentado por el país durante la última década ha producido un gran dinamismo en el mercado inmobiliario con tendencia de precios al alza, pero concentrado en los sectores de mayor poder adquisitivo. El Plan Nacional de Hábitat y Vivienda (PLANHAVI)² estimó un déficit total de 1.324.634 viviendas en Paraguay para el año 2015, lo cual representa aproximadamente 74% del total de hogares del país.³ Del déficit total, el 13% es de tipo cuantitativo (demanda de 155.800 viviendas), mientras que el 87%, de tipo cualitativo (demanda de ampliación o mejoramiento). Del déficit cualitativo, se estima que el 70% corresponde a demanda de mejoramiento.⁴

El déficit cuantitativo en el mercado de vivienda se agrava debido a que Paraguay se caracteriza por:

- Una alta tasa de crecimiento demográfico anual;

- Un proceso sostenido de urbanización, y
- Una estructura de población mayoritariamente joven, que produce una alta tasa de conformación de nuevos hogares.⁵

Estos tres elementos vienen generando una demanda sostenida de nuevas viviendas en todos los estratos socioeconómicos, particularmente en los centros urbanos, con una fuerte concentración en el Área Metropolitana de Asunción (AMA). El déficit habitacional aumenta como consecuencia del crecimiento demográfico a una tasa que se estima en alrededor de 2% anual.⁶

Origen del problema

Las causas fundamentales del déficit habitacional deben buscarse

² <https://www.muvh.gov.py/publicaciones/plan-nacional-de-habitat-y-vivienda-planhavi/>

³ <https://www.dgeec.gov.py/Publicaciones/Biblioteca/Resultados%20EPH/.PRINCIPALES%20RESULTADOS%20EPH%202017.pdf>.

⁴ <https://www.muvh.gov.py/publicaciones/plan-nacional-de-habitat-y-vivienda-planhavi/>.

⁵ La población menor de 15 años representa 31,92% del total, mientras que en el otro extremo, la población mayor de 64 años representa 5,55%. La tasa de fecundidad es de 2,70% (2012), y resulta elevada si se la compara con países vecinos o próximos, como Argentina, 2,30%; Uruguay, 2,00%; Colombia, 1,90%; Chile, 1,80%, y Brasil, 1,80% (DGEEC y World Development Indicator).

⁶ Área conformada por Asunción (capital de Paraguay) y las ciudades de su periferia: Luque, Fernando de la Mora, San Lorenzo, Lambaré, Mariano Roque Alonso, Ñemby, Capiatá, Limpio, San Antonio, Villa Elisa, Itauguá e Ypacaraí.

en la baja capacidad de ahorro de la población (condiciones de pobreza) y en la ausencia de un sistema financiero que suministre el crédito hipotecario necesario.⁷ La Encuesta Permanente de Hogares 2017 de la Dirección General de Estadística, Encuesta y Censos (EPH 2017)⁸ estimó que 26,4% de la población vivía por debajo de la línea de la pobreza, aunque este porcentaje era mayor en la población rural (36,22%) que en la población urbana (20,25%). La distribución de la población por deciles de renta permitió observar que los cuatro primeros deciles se encontraban en el límite o por debajo de la línea de pobreza absoluta y, por tanto, difícilmente lograban ahorrar una vez cubiertas sus necesidades de consumo. La tasa de ahorro personal no se tornaba positiva hasta el decil 7 de la distribución de renta (Galdeman, 2015). Cabe subrayar que únicamente la población entre los deciles 9 a 10 de la distribución

del ingreso per cápita superaba el salario mínimo mensual de PYG 2.041.123 (equivalente a USD 362,74), mientras que el 40% de la población económicamente activa posee ingresos familiares inferiores a dos salarios mínimos. Estas realidades muestran claramente la profunda desigualdad en la distribución de la renta en Paraguay, que es, a su vez, endémica en la región.

La adquisición de vivienda por su volumen no solo es la decisión de inversión más importante de la mayoría de la población, sino que la capacidad de acometerla depende fundamentalmente de la disponibilidad de crédito. La distribución de la renta descrita anteriormente determina que la

⁷ Otros factores estructurales (la baja densidad poblacional/relativa abundancia de suelo, la débil planificación del uso del suelo en el modelo urbano combinada con el acelerado proceso de concentración de la población, entre otros) o institucionales (el lento funcionamiento de la ejecución hipotecaria o del aparato registral y catastral, entre otros) son dificultades adicionales, pero no han frenado la producción y venta de viviendas en la misma medida; es decir, estos factores inciden más bien en la calidad del desarrollo de la ciudad y en los costos de transacción.

⁸ <https://www.dgeec.gov.py/Publicaciones/Biblioteca/Resultados%20EPH/PRINCIPALES%20RESULTADOS%20EPH%202017.pdf>.



demanda de crédito atendida por las instituciones financieras intermediarias (IFI) esté centrada exclusivamente en los segmentos de altos ingresos de la población, lo que hace que el resto de la población requiera un financiamiento a tasas de interés y plazos de cancelación adecuados a sus flujos de ingresos.

A la baja capacidad ahorrativa y adquisitiva de las familias se suma la limitada oferta de crédito en el mercado de la vivienda. En efecto, la otra causa central de la persistencia del déficit habitacional reside en el sistema financiero paraguayo, que comparte con otros en la región una baja capacidad de financiamiento. El sistema supervisado está compuesto por 17 bancos y 9 financieras.⁹ El activo de los bancos para diciembre de 2018 (USD 22.392 millones) representa 95,4% del total de activos del sistema. El sistema financiero paraguayo es relativamente líquido pero carente de profundidad. Del activo total de los bancos, 66,4% (USD 14.184 millones) corresponde a la cartera de créditos. La cartera bancaria se distribuye principalmente entre sector agropecuario (27,7%); comercio al por mayor (14,6%); consumo (12,6%), y manufactura

(8,7%), en tanto que la vivienda supone solo 3,6%. En promedio, la morosidad de esta cartera alcanza 2,1%.¹⁰

La razón principal de la escasa atención del sector bancario a la demanda de crédito para vivienda tiene que ver con un escaso financiamiento de mediano y largo plazo. Ello responde a factores estructurales, como el bajo nivel de depósitos a largo plazo, el apalancamiento insuficiente en ese sentido y una presencia poco significativa de los mercados de dinero, deuda y capitales.¹¹ A ello se suma el desarrollo incipiente de inversionistas institucionales con necesidad de afrontar inversiones a largo plazo (por ejemplo, administradoras de fondos de pensión o compañías de seguro de vida).

Paraguay no ha implementado reformas en sus sistemas de pensiones con modelos que incentiven la buena administración de los fondos y su acumulación en el tiempo. Esto priva al país de fuentes importantes de recursos para invertir en instrumentos

⁹ La Superintendencia de Bancos del BCP regula y supervisa la mayor parte del sistema financiero. Las financieras, a diferencia de los bancos, tienen un capital regulatorio menor, son intermediarios financieros que no ofrecen cuentas corrientes y no realizan operaciones de comercio exterior.

¹⁰ BCP: Boletín Estadístico y Financiero. Datos a diciembre de 2018 (<https://www.bcp.gov.py/boletines-estadisticos-i62>).

¹¹ Informe “Indicadores Financieros BCP”, diciembre de 2018 (<https://www.bcp.gov.py/indicadores-economico-financieros-i90>).

financieros de largo plazo, como ha ocurrido en otros países de la región. Por otro lado, las distintas instituciones que administran pensiones, como el Instituto de Previsión Social (IPS) y las cajas de jubilaciones,¹² carecen de una institución responsable que regule y supervise el sistema, así como de normas adecuadas de inversión, lo cual no ha contribuido a generar las condiciones favorables para la inversión de las reservas. A su vez, debido a que estas cajas de jubilaciones y pensiones fueron creadas por leyes diferentes, la coordinación resulta difícil (Navarro y Ortiz, 2014).

Todos esos factores afectan la posibilidad de financiar inversión privada en activos de larga duración, siendo el caso paradigmático la incapacidad del sistema de dar respuesta a la demanda de crédito para vivienda. La cartera hipotecaria

en Paraguay es pequeña, y solo representa 2,7% del total de la cartera del sistema financiero.¹³ Más allá del problema de la vivienda, un examen a la cartera total del sistema financiero por plazos muestra que el 81,4% de la cartera de créditos se concentra en plazos de hasta un año; el 11,8%, entre 1 y 3 años, y solamente el 7% del total, en plazos más largos.¹⁴ Naturalmente, la baja transformación de plazos no se debe solamente al efecto de descalce entre pasivos y activos en el balance, sino que también tiene que ver con la percepción del riesgo relativo del crédito inmobiliario o de largo plazo en un país donde las crisis bancarias (años 1995-2002) aún están presentes en la memoria institucional del sector.

¹² Las cajas administran pensiones para determinados tipos de empleados que no contribuyen al IPS sino a sistemas pensionarios diferentes (caja fiscal, caja de jubilaciones y pensiones de empleados de bancos y afines, etc.).

¹³ <https://www.bcp.gov.py/boletines-estadisticos-i62>.

¹⁴ <https://www.bcp.gov.py/boletines-estadisticos-i62>.

3 LA AGENCIA FINANCIERA DE DESARROLLO Y SU IMPACTO EN EL MERCADO HIPOTECARIO

La Agencia Financiera de Desarrollo (AFD) es una persona jurídica de derecho público, autónoma y autárquica, creada con la misión de impulsar el desarrollo económico y la generación de empleo mediante la canalización de financiamiento de mediano y largo plazo al sector privado a través de las instituciones financieras intermediarias (IFI) elegibles.^{15,16} En la actualidad, cuenta con 35 IFI elegibles (13 bancos, 7 financieras, 9 cooperativas multiactivas y de ahorro y 6 cooperativas multiactivas y de producción de producción). Desde junio de

2006 hasta diciembre de 2018, la AFD colocó USD 1.360 millones, correspondientes a préstamos en sectores tales como agricultura, industria y vivienda.

Entre los objetivos estratégicos sectoriales de la AFD se encuentra el desarrollo del mercado de vivienda para la clase media.¹⁷ En el cuadro 1 se detallan las dos líneas de financiamiento para crédito de vivienda, con plazo de hasta 20 años, que la AFD ofrece a las IFI elegibles: “Mi Casa”¹⁸ y “Primera Vivienda”¹⁹.

Cuadro 1. Productos de la AFD para financiamiento de vivienda

 PRODUCTO AFD	 LÍMITE DE FINANCIAMIENTO	 TOPE (en millones de guaraníes)	 USO DE FONDOS	 TASA AFD A IFI	 TASA MÁXIMA AL USUARIO FINAL
“Mi Casa”	80% de garantía	1.000	Adquisición, construcción, remodelación y compra de terreno	7,50%	n.d.
“Primera Vivienda”	100% de garantía	275 (Hasta 4 SM) 440 (Más de 5 a 7 SM)	Adquisición, construcción, remodelación y compra de terreno	5,00 % 5,50 %	7,50 % 9,50 %

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de la AFD.

Nota: SM = salarios mínimos; n. d. = no disponible.

¹⁵ Ley Nro. 2640 creada por la AFD el 21 de julio de 2005.

¹⁶ Todas las IFI elegibles son reguladas y supervisadas, ya sea por el BCP en el caso de los bancos y las financieras, o por el Instituto Nacional de Cooperativismo de Paraguay

(INCOOP), en el caso de las cooperativas.

¹⁷ Plan Estratégico AFD 2016-18.

¹⁸ <https://afd.gov.py/mi-casa-p2>.

¹⁹ <https://afd.gov.py/primera-vivienda-p16>.

Cabe aclarar que en 2010-15 el producto financiero se llamó “Mi Primera Casa”.

El programa "Primera Vivienda" surgió en 2015 como un esfuerzo de la AFD por ofrecer una solución de financiamiento a la clase media frente al creciente déficit habitacional. Como se observa en el cuadro 1, su principal atributo radica en que la AFD canaliza recursos a las IFI a una tasa de interés ajustada, desde 5%, lo que permite que las familias accedan al crédito en condiciones más ventajosas. Asimismo, al analizar la capacidad de endeudamiento, se considera el ingreso global familiar.²⁰ Este producto financiero

se ha convertido en una oferta de crédito hipotecario focalizada en escalones de renta cuya demanda no había sido satisfecha hasta entonces. La demanda de estos créditos es muy importante. A diciembre de 2018, se habían entregado 1.644 operaciones por un total de casi USD 50 millones.

²⁰ Se entiende como ingreso global familiar la suma de los ingresos de los firmantes del crédito, quienes podrán ser cónyuges o concubinos, además de padres, hijos y hermanos de cualquiera de los deudores principales, y que deberán firmar como co-deudores de la operación.



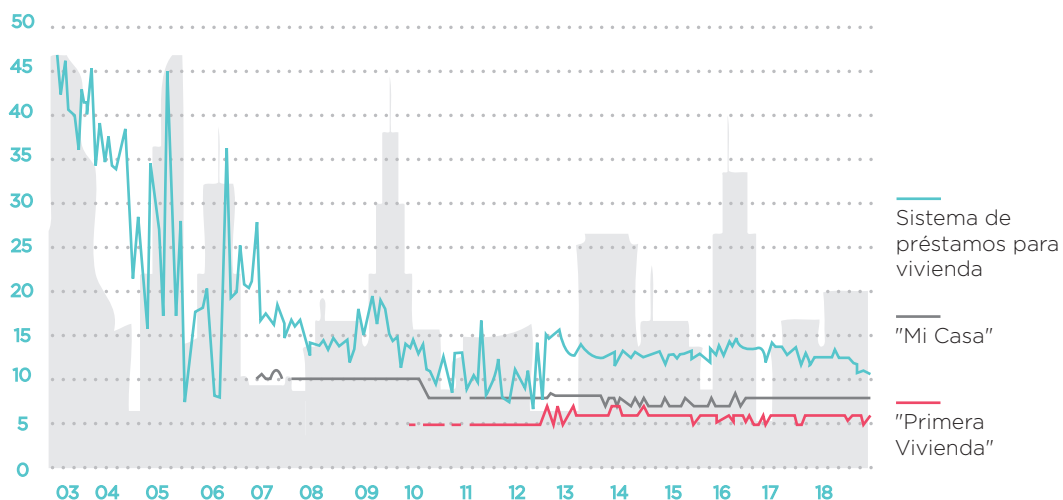
3.1 Impacto en las condiciones de crédito

Desde su creación, la AFD ha financiado proyectos de inversión inmobiliaria de las familias, colaborando con el aumento del stock de capital. Asimismo, ha promovido la participación del sector privado en el financiamiento para dicho mercado, al indicar cómo y dónde orientar los recursos de manera eficiente, a través de sus productos financieros. Gracias a que los productos financieros se diseñaron teniendo en cuenta las características socioeconómicas de las familias, han logrado corregir fallas de mercado que imposibilitaban el acceso al crédito de vivienda de largo plazo. En especial, mediante la adecuación de plazos, lograron permitir que las familias accedan a un financiamiento con el que antes no contaban, debido a que las condiciones no eran acordes con sus ingresos.

Impacto en las tasas de interés del sistema financiero

La introducción de los productos financieros inmobiliarios de la AFD coincidió con el inicio de una tendencia a menores tasas de interés por parte del sector privado (gráfico 1). En la actualidad, las tasas de interés de la AFD permanecen sin mayores cambios, mientras que las tasas del sistema financiero fluctúan en torno a las tasas de la AFD. Las menores tasas de interés de la AFD han señalado los valores de convergencia, indicando al sector privado los costos requeridos por las familias para el acceso al crédito para vivienda de largo plazo. Por otra parte, la reducción de las tasas de interés ha contribuido al aumento de la demanda de inversión habitacional.

Gráfico 1. Tasas de interés de crédito para la vivienda (porcentaje)



Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de la AFD y el Banco Central de Paraguay.

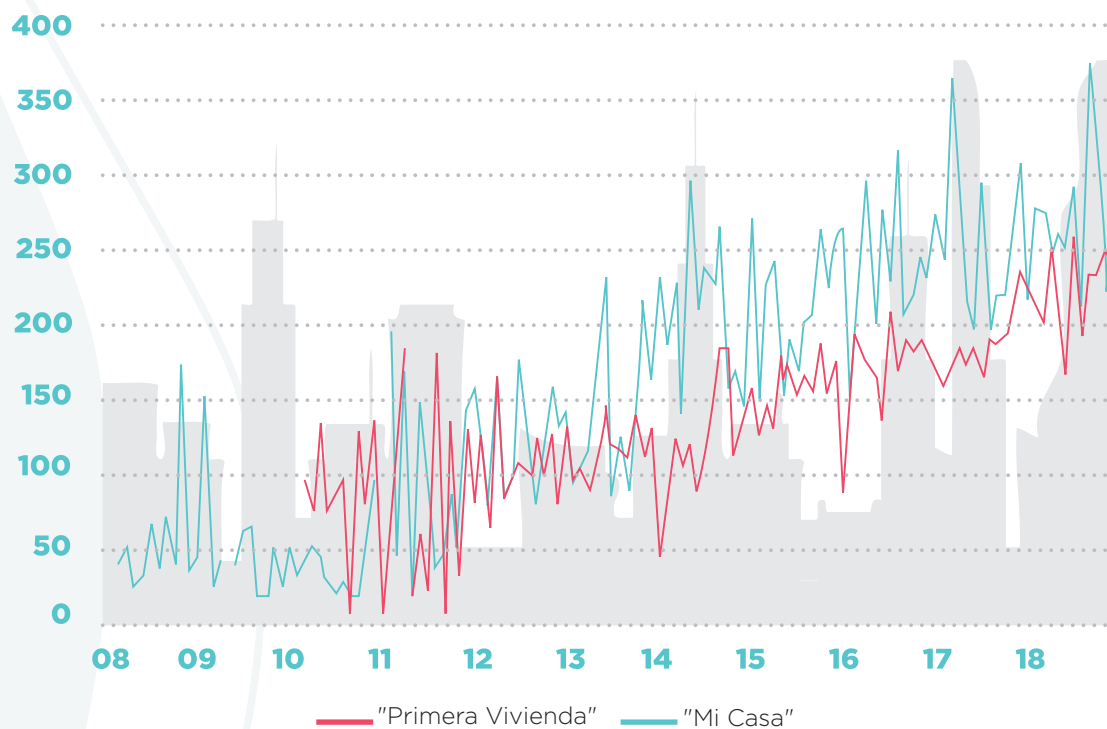
Nota: Sistema financiero corresponde a tasa efectiva; productos AFD a tasas nominales.

Impacto en el monto del crédito

Satisfacer las necesidades de las familias requiere un financiamiento adecuado del valor de la inversión. Anteriormente, al acceder a montos de crédito menores a lo requerido, las familias se veían obligadas a tomar crédito adicional a tasas de interés más elevadas, dificultando la estructura de sus pagos con relación a sus ingresos. Como se observa en el gráfico 2, la AFD ha logrado incrementar el monto promedio del crédito de vivienda, financiando en algunos casos el valor total de la inversión requerida por las familias.



Gráfico 2. Monto promedio del crédito otorgado (en millones de PYG)



Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de la AFD y el Banco Central de Paraguay.

Impacto en el plazo del crédito

Los mayores plazos de los créditos otorgados por la AFD (gráfico 3) han permitido que las familias

accedan a créditos cuya estructura de repago se ajusta a sus ingresos.

Gráfico 3. Plazos de los créditos otorgados (años promedio)



Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de la AFD.



3.2 Impacto potencial del cambio en las fuentes de financiamiento de la AFD

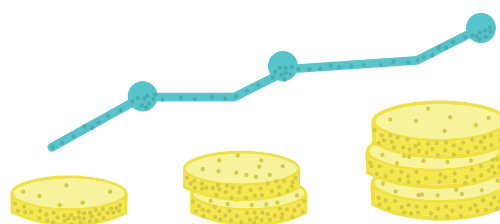
La AFD obtiene financiamiento de largo plazo y un relativo bajo costo principalmente de los organismos multilaterales además de las emisiones en el mercado local. De esta forma, ofrece a las IFI financiamiento en condiciones favorables, en un entorno donde de otro modo eso no resultaría posible debido a factores locales, tales como la falta de depósitos a largo plazo y la poca profundidad del mercado de capitales.

Como ejemplo de una alternativa de financiamiento podrían evaluarse las emisiones de bonos del Tesoro a siete años (Ministerio de Hacienda), cuya tasa nominal varió entre 7,8% y 11,3% entre septiembre de 2012 y junio de 2018, con un promedio de casi 9%. Los mayores costos de financiamiento de la AFD se verían traducidos en sus tasas a las IFI. En tanto la tasa de interés incide directamente en el valor de la cuota de un crédito hipotecario, la accesibilidad a créditos de vivienda se correlaciona directamente al nivel de la tasa de interés del producto financiero.

Impacto de los aumentos de las tasas de interés

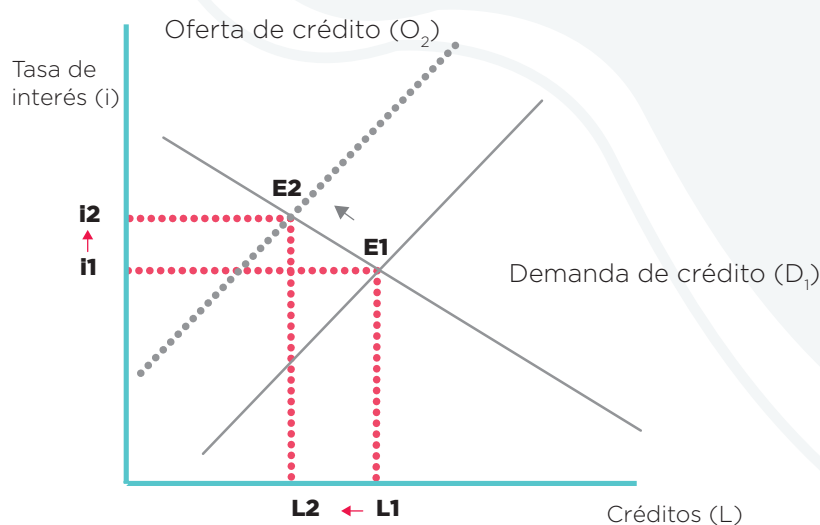
El gráfico 4 muestra un ejercicio de equilibrio parcial para el sector inmobiliario. Se supone una reducción de la oferta de crédito

de la AFD, debido a la dificultad en la obtención de fondos o a la pérdida de fondos de bajo costo (por ejemplo, FONACIDE²¹). Los nuevos fondos tienen una tasa de interés mayor, que se traslada a la tasa de interés de los productos inmobiliarios, ocasionando que la oferta de crédito se desplace de O1 a O2 y asumiendo que la demanda de créditos no varía. El equilibrio del mercado de crédito al sector inmobiliario cambia de E1 a E2 y las tasas de interés aumentan de i1 a i2. Este cambio provoca una reducción en el número de créditos (menores créditos a familias), que además se otorgan a mayores tasas de interés.



²¹ FONACIDE es el Fondo Nacional de Inversión Pública y Desarrollo. En el Decreto Nro. 1.145, que reglamenta la Ley Nro. 6.258 del Presupuesto General de la Nación para el ejercicio 2019, se recortó el 7% que se aportaba desde el FONACIDE para la capitalización de la AFD conforme a la Ley Nro. 4758/2012. Según declaraciones de los congresistas, este aporte será reasignado a la AFD en el ejercicio 2020, ya que el Gobierno considera que estos fondos son inversiones de capital y no gasto corriente.

Gráfico 4. Efecto del incremento de las tasas de interés



Fuente: Elaboración propia.

Simulaciones del impacto de los cambios en las tasas de interés

A continuación, se realizan simulaciones de equilibrio parcial utilizando los datos de la EPH 2017, junto con los parámetros que en promedio se establecen en los productos financieros de la AFD. Al tener en cuenta que la encuesta fue realizada en 2017, se utilizará el salario mínimo vigente de ese año, de manera tal de contar con una mejor proporcionalidad de los ingresos de las familias.


De acuerdo con las condiciones del producto financiero “Primera Vivienda”, se establece que los pagos del crédito no superen el

30% de los ingresos familiares. Bajo este supuesto, con un ingreso familiar de 2 a 4 salarios mínimos podría solicitarse un crédito inmobiliario cuyo promedio es de USD 30.000 (aproximadamente PYG 180 millones). Si se realiza la simulación con una tasa de interés de 7,5% a 20 años de plazo y los ingresos familiares reportados en la EPH 2017, habría aproximadamente 551.999 familias, lo que equivale a 1.765.967 personas (mayores de 18 años) que podrían ser sujetos de crédito de la AFD para este producto.

¿Qué sucedería si las tasas de interés aumentaran?

El ingreso mínimo para acceder al crédito aumentaría, lo que reduciría el número de personas que podrían ser sujetos de crédito. En el cuadro 2 puede observarse que al considerar el monto de crédito y los ingresos familiares reportados en la EPH 2017, un incremento de la tasa de 7,5% a 8,5% dejaría a 32.702 personas (12.553 familias) sin la posibilidad de acceder al crédito.

Cuadro 2. Efecto del incremento en la tasa de interés



Tasa de Interés	7,50%	7,75%	8,00%	8,25%	8,50%
Crédito promedio (PYG)	177.000.000	177.000.000	177.000.000	177.000.000	177.000.000
Plazo máximo (años)	20	20	20	20	20
Cuota estimada (PYG)	1.568.490	1.598.387	1.628.549	1.658.972	1.689.652
Ingreso mínimo estimado (PYG)	5.228.300	5.327.956	5.428.496	5.529.906	5.632.173
Número de familias (potencial)	551.999	554.102	555.452	554.400	539.446

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de la AFD y la EPH 2017.

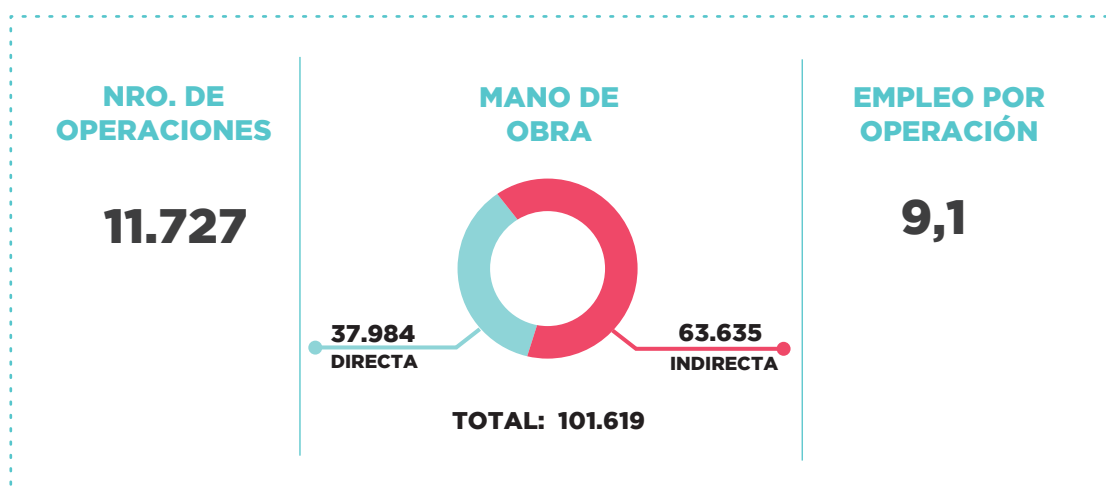
3.3 Impacto social de los créditos inmobiliarios

Sobre la base de información recogida de las IFI, la AFD ha logrado estimar el impacto de sus productos de financiamiento de vivienda en el empleo (directo e indirecto). Hasta diciembre de 2018, la AFD había otorgado 11.727 créditos de vivienda que habrían contribuido de manera directa e indirecta a la creación de 101.619 empleos. Según estas estimaciones, se generaron, en promedio, 9,1 empleos por cada operación de crédito al sector inmobiliario (cuadro 3).

Impacto social de los créditos de la AFD al sector inmobiliario





Según la EPH 2017, el sector de la construcción reúne a 6% del total de la población mayor de 18 años en Paraguay (262.983 de 4.376.832 personas). Como puede observarse en el cuadro 4, del total de dicho segmento de la población, cerca del 18% vive en situación de pobreza y casi el 8% está desempleado. Como se mencionó anteriormente, los créditos de la AFD al sector inmobiliario tienen un impacto en el empleo, logrando promover la generación de las 20.904 plazas que necesita el sector.

Cuadro 3. Impacto en el empleo



Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de la AFD.

Cuadro 4. Impacto social de los créditos en el sector inmobiliario AFD

	 POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS	 SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN	 DESEMPLEADOS EN EL PAÍS	 DESEMPLEADOS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN
Pobre extremo	140.378	3.233	10.166	1.909
Pobre no extremo	783.919	43.529	40.830	5.877
No pobre	3.452.535	216.221	106.491	13.118
TOTAL	4.376.832	262.983	157.487	20.904

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de la AFD y la EPH 2017.



4 CONCLUSIONES

La participación de los bancos públicos de desarrollo como entidades financieras del Estado es clave, siendo el objetivo desarrollar el sector de la vivienda y contrarrestar la tradicionalmente limitada participación de la banca comercial. Como banca de segundo piso, la AFD enfrenta el desafío de entregar recursos de manera indirecta, asegurando la sostenibilidad económica y financiera y cumpliendo de manera eficiente el mandato provisto por la ley y su carta orgánica.

El impacto de la AFD ha sido notable, pues ha logrado servir de guía al sector privado a fin de satisfacer las necesidades de inversión inmobiliaria de las familias. Ello ha sido posible gracias a una oferta de productos financieros desarrollados a la medida de las necesidades del sector. El aporte de la AFD ha sido clave en el aumento de la asequibilidad de la vivienda para las familias de Paraguay, lo que se debe a condiciones favorables basadas en mayores plazos y menores tasas de interés.

Los cálculos indican que cada crédito de la AFD ha impactado considerablemente en la generación de empleo. Por lo tanto, una mayor participación de la AFD en el financiamiento de inversiones de largo plazo podría no solo reducir el déficit habitacional, sino además generar más empleo, lo que resulta fundamental para disminuir el nivel de pobreza en Paraguay.

REFERENCIAS

- Bebczuk, R. y E. Demaestri. 2013. Opciones de política para el financiamiento de vivienda en América Latina y el Caribe. Washington, D. C.: BID.
- Bouillon, C. (ed.). 2012. Un espacio para el desarrollo. Washington, D.C.: BID.
- De Olloqui, F., G. Andrade y D. Herrera. 2015. Inclusión financiera en América Latina y el Caribe: Coyuntura actual y desafíos para los próximos años. Washington, D.C.: BID.
- Fernandini, M., J. Domínguez, L. Riquelme y C. Schneider. 2017. Financiamiento del mercado de vivienda en América Latina y el Caribe. Washington, D.C.: BID.
- Galdeman, N. 2015. A Comparison of Saving Rates: Micro Evidence from Seventeen Latin American and Caribbean Countries (IDB Working Paper Series No. IDB-WP-602).
- Narain, S. 2010. Género y acceso al financiamiento. Washington, D.C.: Banco Mundial.
- Navarro A., B. y E. Ortiz T. 2014. El sistema de pensiones del Paraguay: Debilidades que exhibe y perspectivas de la reforma. CADEP.
- OIT (Organización Internacional del Trabajo). 2016. Panorama Laboral 2016. Lima: OIT, Oficina Regional para América Latina y el Caribe.
- Vera, C. y D. Titelman. 2013. El sistema financiero en América Latina y el Caribe: Una caracterización. Santiago de Chile: CEPAL.
- Vera, C. y E. Pérez-Caldentey. 2015. El financiamiento para el desarrollo de América Latina y el Caribe. Santiago de Chile: CEPAL.

