
DOCUMENTO PARA FECOVI

TASA DE INTERÉS EN PRÉSTAMOS PÚBLICOS PARA VIVIENDA SOCIAL

INTRODUCCIÓN

En este breve documento se condensan algunos de los ejes de discusión en relación a los préstamos hipotecarios para vivienda pública y al costo financiero por tomar esos préstamos: la tasa de interés. En un primer apartado se realizan reflexiones conceptuales y en un segundo apartado se presentan dos ejercicios que ilustran el peso que suponen los intereses en el repago de los préstamos tomando como ejemplo las distintas tasas de interés que rigen actualmente en la amortización de los préstamos cooperativos.

APERTURAS CONCEPTUALES

¿Qué es el interés?

En la devolución de un préstamo hay dos grandes componentes:

- 1- amortización: es el pago que cancela la deuda original (devuelve el capital prestado)
- 2- intereses: es el pago por haber pedido dinero prestado (costo financiero del préstamo), si yo pido \$100 voy a devolver \$100 + el interés

¿Cómo se fija la tasa de interés?

La tasa de interés es un porcentaje que se cobra sobre el dinero prestado, y se expresa siempre en relación a un plazo (por ejemplo 3% anual). Esta tasa de interés debe alcanzar, al menos, para cubrir cuatro cosas:

- 1- la desvalorización del dinero entre que se presta y se devuelve (\$100 hoy no valen lo mismo que \$100 en 2, 10 o 25 años)
- 2- los costos operativos de la institución que presta el dinero (sueldos, gastos fijos y demás)
- 3- el riesgo de no pago
- 4- garantizar una ganancia a quien lo presta (siempre que sea una institución con ánimos de lucro), garantizar que no pierda dinero (en caso que sea una institución sin fines de lucro)

¿Cómo pensar esto en el caso de préstamos públicos para vivienda social?

El dinero para los préstamos públicos sale del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización, entonces, la tasa de interés de los préstamos tiene que poder garantizar que ese fondo no se desfinancie, para que pueda seguir prestando. Para esto habría que fijar una tasa que alcance para cubrir los cuatro componentes que vimos:

- 1- El primer componente (desvalorización del dinero) está parcialmente cubierto en el caso de los préstamos hipotecarios porque suelen prestarse en unidades reajustables (UR) o en unidades indexadas (UI). Ambas monedas se reajustan automáticamente, la primera (UR) con el índice medio de salarios (IMS), la segunda (UI) con el índice de precios al consumo (IPC). Decimos que está parcialmente cubierto porque en realidad, en el caso de préstamos hipotecarios idealmente el reajuste debería garantizar que con ese dinero se pudiera seguir construyendo y para eso tendría que acompañar la evolución de los precios de la construcción. Igualmente, no es deseable que la cuota hipotecaria se reajuste por el índice de costo de la construcción ya que éste nada tiene que ver con la capacidad de pago de las familias. Fue justamente con la intención de acompañar la capacidad de pago que se creó la UR junto con la ley de vivienda en 1968.

2- Para que desde el Estado se otorguen los préstamos, especialmente en el caso de construcción de nuevas viviendas, se requiere del trabajo de un montón de personas que acompañan y supervisan los proyectos y todo lo necesario para que esto pueda ser llevado adelante (un lugar físico, algunas maquinarias - computadoras, impresoras, etc- gastos corrientes y demás). Esto hay que cubrirlo también con la tasa de interés sino el Fondo se iría achicando progresivamente. (Estamos hablando del trabajo que se realiza desde las instituciones públicas, no del que realizan los IATs -trabajo que paga cada cooperativa-).

3- En los préstamos siempre se prevé el riesgo de no pago; en el caso de los préstamos hipotecarios al estar el mismo inmueble en garantía el riesgo disminuye pero no desaparece.

4- En el caso de instituciones sin fines de lucro, no hay que garantizar ganancia alguna pero sí que no exista pérdida y así garantizar préstamos a nuevas familias. Si para prestar dinero el Estado tiene, a su vez, que pedir prestado, entonces tiene que cubrir también el costo de ese préstamo (como ocurre, por ejemplo, en el BHU). Pero si lo hace con recursos propios entonces este costo no es tal (como ocurre con el FNVyU que se financia mayormente con dinero de rentas generales -60%- y con impuestos específicos -aporte patronal de empleados públicos-, recupero de préstamos y colocaciones).

¿Es esa tasa del 2%?

Bueno, para saber cuál es la tasa que permite cubrir todo lo anterior deberíamos poder cuantificar todos esos costos y hallar la tasa de interés que permite que el FNVyU preste dinero sin desfinanciarse. Esta información no se encuentra hoy disponible, al menos no públicamente.

Se podría hacer el ejercicio de comparar a qué tasas prestan otras instituciones. Para poder comparar tasas, no sólo importa el porcentaje de interés sino en qué moneda, a qué plazos y con qué mecanismo se ajustan las cuotas. Y también hay que considerar otros costos que se cargan al préstamo y que varían bastante en la banca privada (comisiones, tasaciones, seguros, etc). Esta sería la comparación "fina" que habría que hacer.

El mayor problema para hacer una comparación es que ninguna institución financiera presta en unidades reajustables (moneda usual de los préstamos a cooperativas) y que tampoco ninguna lo hace con fondos propios y con un fin social. Es decir que, razonablemente, las tasas de las instituciones financieras tienen que ser más elevadas que las del MVOTMA. Por tanto, el argumento que la tasa del 5% es más baja que la del resto del sistema financiero no es un argumento válido para justificar que esa sea la tasa de una política pública de vivienda social.

Con estos recaudos en relación a la comparabilidad de las tasas, dejamos aquí algunas tasas de referencia en las que incluimos no sólo a instituciones financieras sino también tres ejemplos de préstamos sociales a vivienda.

Tasas anuales de créditos a vivienda (tasas efectivas)

Tasa BHU en UI	Tasas bonificadas BHU en UI	Tasa media sist. financiero en UI* (BCU)	Tasa Fondo de Vivienda Policial en UI** (MI)	Tasa cooperativas en UR (MVTOMA)	Tasa MEVIR en UR
7%	6,50% 6,75%	5,94%	2%	5,116%	0%

Fuente: BCU (agosto 2019), BHU, MVOTMA, MI, MEVIR

(*) Tasa de interés media de empresas de intermediación financiera para créditos a vivienda (créditos sin autorización de descuento). La tasa media con retención de haberes es de 6,32%.

(**) En este programa se maneja una tasa del 2%, no aclara que se trate de tasa efectiva o nominal, si la tasa fuera nominal la efectiva sería de 2,018%.

¿Podría prestarse a una tasa menor a la que permite cubrir los costos financieros y operativos?

Sí. Un asunto es la definición técnica de cuál es la tasa de “equilibrio” y otro es la definición política de qué tasa aplicar. Podría definirse que operen tasas menores (tasas subsidiadas) como mecanismo de promoción a la producción de vivienda social; como ya ocurre en otros programas como es el caso de MEVIR que tiene tasa cero. O, en otro orden, como ocurre con las exoneraciones de impuestos en los programas de “viviendas promovidas”, que también son subsidios estatales. Si este fuera el caso, el modelo de cooperativismo de viviendas de usuarios tiene bondades sobradas para justificar una promoción específica, el inmenso esfuerzo social que realizan sus socios/os para llevar adelante el proyecto, la concepción de la vivienda como derecho y no como mercancía, lo que impide la mercantilización y el lucro, entre tantos otros.

Esto refuerza la idea de que interesa pensar también cuáles son las fuentes que nutren el Fondo de Vivienda, para garantizar que éste no se desfinancie y pueda continuar prestando a otras familias.

¿Por qué se maneja entonces el 2%?

A esta tasa se otorgaron algunos préstamos a cooperativas por parte del BHU y, sobre todo, es la tasa de repago para las cooperativas “buenas pagadoras” bajo la reglamentación anterior (Reglamentación 1993-1994, vigente a partir de junio de 1998). En verdad estas cooperativas escrituraban al 7% y esa tasa aplicaba para el cálculo de los intereses durante el período de obra. Luego, en el proceso de amortización, si no mediaba atraso de pago mayor a tres meses la tasa de repago se reducía al 2% (Res. 232/98).

¿Cuál es la diferencia en la cuota entre una tasa al 2% o al 5%?

Para un préstamo a 25 años, con cuota constante, que son las actuales condiciones para cooperativas, la cuota al 5% resulta 38% más alta que la cuota al 2%. O lo que es lo mismo, la cuota al 2% será 27% más baja.

Ejemplo

Préstamo: 2.250 UR

Plazo: 25 años (300 meses)

Tipo: cuota constante en UR

Tasa nominal	Cuota mensual
2%	9,54 UR
5%	13,15 UR

¿Qué es el subsidio a la cuota?

Los subsidios a la vivienda son definidos como la ayuda estatal para acceder o permanecer en “viviendas adecuadas”.

El subsidio a la cuota que opera hoy se crea en el 2008 (RM 540/08) y se incorpora la Ley de Vivienda en diciembre de 2017 (Ley N° 19.588). Allí se establecen porcentajes máximos del ingreso para el pago de las cuotas del préstamo. Para fijar los distintos topes de afectación se considera el nivel de ingreso del hogar en relación con la canasta básica alimentaria y la cantidad de integrantes del hogar. Este mecanismo garantiza que, más allá del monto de la cuota hipotecaria, la familia no destinará a su pago más de lo que la ley entiende puede afectar y para esto determina distintas franjas de afectación.

¿Son excluyentes bajar las tasas de interés y mantener el subsidio a la cuota?

Para nada, el subsidio a la cuota busca garantizar que cualquier familia pueda acceder a una vivienda adecuada independiente de su capacidad económica. Por tanto, rige para préstamos públicos a distintas tasas. Claramente, si las tasas de interés bajan, también bajan las cuotas, lo que seguramente redunde en que menos familias necesiten este subsidio individualizado.

¿Cuánto pesa el repago de los préstamos en el Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización?

En los últimos años (2015-2018) el repago de los préstamos del FNVyU representa cerca del 15% del crédito disponible del Fondo (Rendición de cuentas, ejercicio 2018).

¿Cuánto caería si se pasa al 2%?

Para poder saber esto con exactitud habría que conocer cómo se componen los ingresos por repago, qué proporción de préstamos están a qué tasas y cuáles son las cuotas de esos préstamos. En el caso de las cooperativas, algunas están ya al 2%, otras al 5% (y varias también a otras tasas). Además, habría que netear los subsidios a la cuota que dejarían de ser necesarios en caso que las cuotas caigan al 2%. En cualquier caso, lo que es certero es que la caída no superaría el 27% del componente de repago del Fondo, que es la caída de la cuota en un préstamo a 25 años del 5% al 2%. Considerando que el repago de préstamos representa el 15% del Fondo, la rebaja en la tasa de interés del 5% al 2% no implicaría más que el 4% del crédito del Fondo [$15\% \times (1 - 0,27\%)$]. Probablemente la baja en la recaudación sea mucho menor ya que la rebaja sólo aplicaría a una porción de los repagos del FNVyU (los que se encuentren al 5%) y además hay descontar los recursos que dejarían de necesitar por subsidio a la cuota.

De cualquier modo, la pregunta más relevante no es cuánto cae la recaudación si baja la tasa de interés; sino, si la tasa actual es la justa para préstamos públicos de vivienda social y de dónde deberían obtenerse los recursos para financiar la política habitacional.

EJERCICIOS ILUSTRATIVOS DEL PESO DE LOS INTERESES SOBRE EL REPAGO DEL PRÉSTAMO

Actualmente los préstamos hipotecarios se están escriturando a una tasa próxima del 5% nominal anual (5,116% TEA). Esta tasa es la misma tanto para el período de obra, donde se generan intereses a partir de cada liberación de dinero, como para el período de amortización. Por tanto, para evaluar el peso de los intereses sobre el préstamo es necesario considerar ambos momentos del préstamo (obra y amortización).

Para la realización de estos ejercicios se utilizan los simuladores¹ disponibles en el sitio web de la ANV (simulador de cálculo de interés y simulador de cálculo de cuota).

EJERCICIO 1

Para ilustrar el peso de los intereses vamos a realizar un ejercicio comparativo en que, a las mismas condiciones, solo se modifica la tasa de interés.

Supuestos:

- Préstamo: 100.000 UR
- Período de obra: 30 meses

¹ Estos simuladores contienen un pequeño error de cálculo ya que para hacer sus estimaciones consideran las tasas nominales y no las efectivas, con lo que los resultados están levemente subestimados.

- Período de gracia: 6 meses
- Condiciones de amortización: 300 meses (25 años) a cuota constante
- Forma de liberación: suponemos que se libera un 8% el primer mes y el saldo restante en partidas iguales (el 8% no es anticipo, es la primer liberación)
- Ampliación de préstamo: no se utilizó

Detalle	Préstamo al 2% (obra y amortización)	Préstamo al 5% (obra y amortización)	Préstamo al 7% (obra y amortización)	Préstamo al 7% en obra y al 2% en amortización
Préstamo (1)	100.000 UR	100.000 UR	100.000 UR	100.000 UR
Intereses obra (2)	2.720,73 UR	6.879,90 UR	9.705,02 UR	9.705,02 UR
Intereses 'gracia' (3)	1.022,12 UR	2.639,41 UR	3.774,74 UR	3.774,74 UR
Total intereses (4)	3.742,85 UR	9.519,30 UR	13.479,76 UR	13.479,76 UR
Total adeudado al fin de obra (1+4)	103.742,85 UR	109.519,30 UR	113.479,76 UR	113.479,76 UR
Cuota mensual	438,80 UR	633,17 UR	786,55 UR	479,99 UR

Intereses de obra

Como se desprende del cuadro anterior, ante el mismo préstamo y la misma estructura de liberaciones, el cambio en la tasa de interés modifica el monto de intereses generados durante el período de obra. A una tasa del 2% los intereses del período de obra (incluyendo el período de gracia) son 3.742,85 UR, en tanto que a una tasa del 5% ese monto asciende a 9.519,30 UR; (más de dos veces y media más) y al 7% es de 13.479,76 UR (más de tres veces y media más).

La última columna refleja una situación en la que durante el período de obra y gracia la tasa que rige es del 7% (por eso coinciden los valores de las cinco primeras filas con la columna anterior) y la tasa usada para calcular la cuota mensual de devolución es del 2% (por eso difiere el monto de la fila "cuota mensual"). Este sistema es el que rige para las cooperativas bajo reglamentación 1993 en caso de que sean 'buenas pagadoras' y les aplique el *subsidio a la tasa de interés* (una reducción del 7% al 2% al momento de la amortización). En este escenario, si la cooperativa es 'buena pagadora' va a tener una cuota 39% más baja que aquellas que no lo sean (479,99 UR frente a 786,55 UR).

Capitalización de intereses y cuota de amortización

Al finalizar el período de obra (y de gracia, si lo hubiere), los intereses generados hasta el momento se capitalizan y pasan a ser parte del adeudo total de la cooperativa. Esto hace que, ante un mismo préstamo e idénticas liberaciones, los montos adeudados sean distintos (103.742,85 UR al 2%, 109.519,30 UR al 5% y 113.479,76 UR al 7%). Por tanto, las cuotas mensuales serán distintas no sólo porque la devolución del préstamo se calcula a diferentes tasas, sino también porque el capital a devolver es distinto en cada caso.

En nuestro ejemplo, cuando la tasa de interés es del 2% la cuota final queda en 438,80 UR mensual, al 5% la misma es de 633,17 UR y al 7% de 786,55 UR. Esto hace que la cuota al 5% sea 44% mayor que si se hubiera tomado el préstamo al 2% y al 7% queda un 79% superior que al 2%. La situación excepcional en que operan dos tasas diferentes (7% durante el período de obra y 2% durante la amortización) evidencia cómo ante un mismo monto a devolver (últimas dos columnas) la cuota resultante difiere al bajar la tasa de interés que se aplica al proceso de amortización.

Las condiciones del período de obra varían en cada cooperativa (plazo, cronograma de obra y forma en que se dan las liberaciones), por tanto, para determinar el peso de los intereses en ese período hay que considerar esas variables. Es por esto que el resultado alcanzado en este ejercicio sólo es aplicable a la cooperativa de nuestro ejemplo (con ese préstamo, ese plazo de obra y esa estructura de liberaciones).

EJERCICIO 2

Este ejercicio, busca mostrar el peso de los intereses durante el período de amortización, por esto se centra en este período y da como dado lo que ocurrió en el período de obra.

Supuestos

- Capital a devolver: 100.000UR
- Plazo de amortización: 300 meses (25 años)
- Método de amortización: cuota constante

Detalle	Préstamo al 2%	Préstamo al 5%	Préstamo al 7%
Capital a devolver (1)	100.000 UR	100.000 UR	100.000 UR
Cuota mensual (2)	422,97 UR	578,14 UR	693,12 UR
Cuota parte total de amortización	100.000 UR	100.000 UR	100.000 UR
Cuota parte total de intereses	26.892,08 UR	73.441,46 UR	107.936,49 UR

A igual capital a devolver (100.000 UR) e igual plazo (300 meses), la cuota mensual resultante al 5% (578,14 UR) es un 37% más elevada que la resultante al 2% (422,97 UR). Y la que resulta de aplicar el 7% (693,12) es un 64% mayor que la de aplicar el 2% (422,97 UR). Dicho de otro modo, la cuota al 2% es 27% más baja que al 5% de interés y 39% más baja que al 7% de interés.

Si observamos, el diferencial de cuota con una tasa al 7% en relación al 2% es exactamente el mismo que el observado en el Ejercicio 1 al comparar la situación en que todo el préstamo se regía al 7% y la situación en que la tasa disminuía al 2% durante el período de amortización. La cooperativa con tasa de amortización al 2% paga una cuota 39% más baja que al 7%.
