

Taller de financiación alternativa de la vivienda

Vicente Jiménez, Luis Ferreiro y José Bascón

1. Financiación convencional

Dentro de este apartado se recogen los sistemas más empleados para la canalización de la financiación a la vivienda a nivel europeo y español. Estos pueden venir divididos en tres grupos:

Sistema de ahorro contractual: conocido también como sistema de ahorro-vivienda, se basa en un doble mecanismo:

1. El comprador futuro de una vivienda se compromete a formar un fondo de capital en una entidad financiera, depositando recursos periódicamente en esta última, por los cuales percibe un tipo de interés inferior al de mercado en ese momento.
2. Constituido el fondo en cuestión, el prestatario recibe un préstamo complementario al fondo constituido, también a tipo de interés inferior al de mercado, con el que puede efectuar la compra definitiva de la vivienda.

Sistema de instituciones de depósito: basado en la captación de recursos a corto plazo que son sensibles a los tipos de interés. Estos recursos se emplean, dada su estabilidad media, en la concesión de créditos a largo plazo. Las

devoluciones de los préstamos son, a su vez, una fuente estable de recursos.

Sistema de bancos hipotecarios: se basa en la captación de recursos a largo plazo mediante emisiones de títulos y en la concesión de créditos con diversas condiciones de plazo y tipo de interés. Los recursos que permiten dicha actividad prestamista suelen proceder de numerosos sectores e instituciones.

Todos ellos tienen en común que obtienen sus recursos de los ahorros procedentes de las economías domésticas que previamente han tenido que detracer parte del dinero obtenido fruto, normalmente, del trabajo.

Ciñéndonos específicamente al ámbito de la financiación procedente de la banca tradicional (bancos comerciales y cajas de ahorro) cabría señalar las principales ventajas e inconvenientes que conlleva este sistema.

• Ventajas:

- a) Permite, a aquellas personas que tengan medios y/o garantías, diferir en el tiempo el reembolso del préstamo solicitado, de manera que estas no tienen que realizar el desembolso de una sola vez.

- b) Existe, hoy día, una mayor diversidad de opciones e instituciones a la hora de financiar la vivienda debido a una mayor implantación y estabilidad de dichas instituciones. De hecho, en un principio, las cajas de ahorro y montes de piedad tienen no sólo una finalidad lucrativa sino que junto a ello tiene también una finalidad social que se deja o mejor se debería dejar traslucir en unas mejores condiciones a la hora de obtener una vivienda.

• Inconvenientes:

- a) Mucha gente no puede acceder a este tipo de «ventajas» de los bancos y cajas porque la principal fuente del ahorro es el sueldo conseguido con el trabajo y hoy por hoy, como está el mercado laboral (mediatizado por el trabajo temporal) no permite a aquellas capas de población más jóvenes, que son de hecho las que necesitan la primera vivienda, obtener una fuente continua o estable de recursos.
- b) Existe una falta absoluta de transparencia por parte de las instituciones financieras tanto a la hora de detallar cuales son los costes reales del presta-

mo como a la hora de hacer, por ejemplo, un depósito de ahorro-vivienda, saber a qué destinan los bancos realmente dichos fondos.

- c) el tipo de interés impuesto por los bancos y cajas a los prestatarios es muy superior al que ellos pagan a los ahorradores. Además el tipo de interés que los bancos suelen dar al ahorrador es fijo mientras que el tipo de interés que cobran al prestatario es variable y casi siempre al alza, de manera que en una economía inflacionista como la española el riesgo de la inflación se traslada siempre a los que piden un préstamo, nunca al banco.

2. Financiación alternativa

Frente a este tipo de financiación tradicional injusto y poco redistributivo surge la necesidad de una financiación alternativa, justa y solidaria separándose de los circuitos convencionales donde el dinero no tiene patria ni dueño, y donde la legalidad sustituye a la ética.

Éste es un reto difícil, máxime cuando la inversión necesaria para la construcción es elevada, de aquí que dicha financiación alternativa requiera *ante todo organizar el ahorro y la inversión, esto es, organizar a las personas*. Una de las ventajas con que cuentan los bancos es la desconexión existentes entre sus clientes, de manera que uno a uno tienen menos poder a la hora de exigir condiciones. Si se pudiese unir y organizar a todas las personas, la fuerza para exigir sería mucho mayor. Una *búsqueda colectiva de soluciones* es mucho más efectiva que enfrentarse individualmente a los problemas.

Algunos ejemplos de financiación alternativa son el Ökobank en Alemania, el Banco de los Pobres en Bangladesh o la Banca Alternativa en Suiza. Todas ellas llevan varios años funcionando como respuesta a una necesidad colectiva de buscar otras formas de financiación.

La motivación original de los bancos alternativos es la voluntad de ahorrar e invertir ética y responsablemente. La preocupación de algunos militantes de los movimientos sociales era que su dinero, depositado en los bancos convencionales, no pudiera ser empleado a sus espaldas para financiar el tráfico de armas o similares, para proyectos industriales agresivos con el medio ambiente, para financiar empresas que operan en países con regímenes políticos que conculcan los derechos humanos (como era el apartheid de Sudáfrica), para préstamos como los que originaron la deuda externa del Tercer Mundo y su explotación consiguiente, para la especulación, etc.

En España, se han hecho intentos de crear una banca alternativa, pero sin resultados positivos debido, entre otras cosas, a las exigencias que se imponen para abrir nuevos bancos, que responden a una política que privilegia el oligopolio existente. La vía más sencilla es la cooperativa de crédito, que para operar a nivel nacional requiere un mínimo de 750 millones de pesetas de capital.

Aun cuando se lograra disponer de un banco alternativo, hay que observar que la financiación alternativa es tanto más eficaz cuanto menor sea la cantidad que se precisa invertir, como ejemplo mencionemos el hecho de que el Ökobank tiene una tasa de morosidad de las más altas de Alema-

nia, mientras el Banco de los Pobres en Bangladesh tiene una tasa de devolución del 98%. Las causas hay que buscarlas en que la única garantía de los pobres es su honradez y, como factor objetivo, en que los préstamos recibidos por los clientes pobres de este banco de Bangladesh se conceden para la adquisición de medios de producción que, por tanto, dan lugar a una renta que permite la devolución del préstamo.

En el caso de la financiación de la vivienda, no hay que perder de vista el hecho de que es un préstamo para un bien producido que no produce ninguna renta. Lo cual exige que el prestatario tenga una fuente de renta. Por tanto difícilmente sería una solución para desempleados o marginados.

Conclusiones

Creemos que la base de la financiación alternativa de la vivienda está en la organización de los demandantes para el control del proceso de producción de viviendas, para la gestión de sus propios depósitos bancarios y los de aquellas personas (familiares, amigos) interesados en que ellos adquieran la vivienda.

A largo plazo, las organizaciones de demandantes deberían crecer, pues todo el mundo será demandante de vivienda algún día, y así aumentar su capacidad de influir en las empresas constructoras y en las entidades de crédito para obtener mejores precios y condiciones de compra, de la misma manera que la negociación colectiva de los trabajadores organizados ha sido más eficaz para la defensa del salario que la negociación individual de cada trabajador con el patrono.

En este sentido, creemos que sería necesario crear asociaciones

DÍA A DÍA

de ahorradores en las que se relacionen los depositantes entre sí, saliendo del anonimato recíproco. Igualmente, habría que investigar las posibilidades de constituir fondos de inversión social en vivienda, es decir fondos constituidos por ahorradores que, en lugar de invertir en fondos de inversión financiera estrictamente lucrativa, prefieran vincular su ahorro a un tipo de inversión de alta rentabilidad social aunque la rentabilidad crematística fuera menor.

Una variante podrían ser los fondos de pensiones vinculados a la construcción de viviendas sociales, de manera que los ahorros organizados de personas de una

generación se invirtieran en las viviendas de una generación más joven, posteriormente los pagos aplazados de los nuevos propietarios garantizaría los pagos de pensiones.

Para el caso de personas marginadas cuya trayectoria vital las ha sumido en la cultura de la pobreza, estimamos que ningún tipo de financiación puede ser adecuada para ellos. En estos casos a los problemas de vivienda se unen a otros (familiares, educativos, laborales...) y no pueden resolverse por separado. En estos casos se requiere una intervención especial de las instituciones sociales que tenga en cuenta todos los aspectos implicados.

En resumen, es urgente un cambio de mentalidad social que cambie el rumbo de nuestra sociedad, pasando del individualismo al asociacionismo sin olvidar, aunque suene a sermón moralista, que el egoísmo es el principal obstáculo a vencer para lograr una sociedad organizada que nos facilite la vida a todos. La historia nos advierte, en el ejemplo del Banco del Pueblo que quiso crear Proudhon, que no llegó a funcionar porque la mayoría pensaba con egoísmo en su beneficio, y muy pocos con altruísmo. Sólo se llegará a ganar si los que luchan saben perder; sólo se coronará la obra ideal si los que la construyen viven de un ideal. **A**

