

Por falta de crédito, comprar vivienda en Venezuela es «billete sobre billete»

La dolarización informal ocurrida en Venezuela, con la gente intentando protegerse de la inflación y la depreciación del bolívar, ha facilitado operaciones inmobiliarias, en recuperación después de desplomarse en 2018

Comprar vivienda es casi imposible en Venezuela, incluso para quienes tienen un buen empleo como Gustavo Martínez, ingeniero en una petrolera. Con el crédito en agonía en este país hiperinflacionario, hay que pagar de contado.

Transferencias, cheques y hasta efectivo son la única vía cuando la cartera crediticia en Venezuela, que transita su octavo año de recesión con una moneda pulverizada, no llega a 140 millones de dólares, minúscula frente a la de 14.000 millones de su vecina Colombia.

Comprar vivienda en una economía sin crédito

Emitir préstamos en bolívares, la depreciada moneda local que ha perdido casi 73% de su valor solo este año, no es viable para los bancos. Ni siquiera dan tarjetas de crédito, mucho menos una hipoteca a largo plazo, pues las cuotas se disuelven.

Un crédito en dólares, preferidos para cualquier transacción, requiere un permiso especial del gobierno.

Gustavo se mudó a Caracas en enero desde Puerto La Cruz, donde estudió y tuvo su primer trabajo. Vivió con su abuela antes de instalarse con su novia en un apartamento alquilado en una zona acomodada.

«Un apartamento cuesta alrededor de 50.000 dólares. Ningún trabajo te paga eso», dijo a la AFP este ingeniero petrolero de 30 años de edad.

«Mucho menos vas a pagar eso de contado», recalcó.

Alquilar tampoco es opción para muchos. Martínez prefirió reservarse cuánto gana, pero su ingreso es exponencialmente mayor que el sueldo mínimo, que apenas supera los 2 dólares en el sector público y que promedia unos 50, según estimaciones, en el privado.

El arrendamiento de un apartamento en una zona popular caraqueña

ronda los 150 dólares mensuales. «Es lo más bajo que he conseguido», explicó la corredora inmobiliaria Carolina Quintero.

A muchas parejas jóvenes no les queda otra que vivir con sus padres.

No hay cifras actualizadas de cuántos venezolanos tienen casa propia. El gobierno dice haber entregado 3,5 millones de casas y apartamentos populares con un plan creado en 2011, Misión Vivienda, número puesto en duda por expertos.

Transferencia o efectivo

Los créditos hipotecarios sumaron en marzo unos 840.000 dólares, según la autoridad del sector bancario. Se trata de 0,6% del total de créditos, por lo que personas como Gustavo quedan al margen aunque pudiesen asumirlos.

«Es absolutamente marginal», apuntó el economista César Aristimuño, quien destacó que en 2014 la cartera hipotecaria representaba 7,2% del total.

«No hay forma de que la compra de viviendas sea apalancada por el sistema bancario», dijo.

Sin embargo, la dolarización informal ocurrida en Venezuela, con la gente intentando protegerse de la inflación y la depreciación del bolívar, ha facilitado operaciones inmobiliarias, en recuperación después de desplomarse en 2018.

«En 2019 crecimos 5% y esperamos cerrar con más de 20% el año 2021», dijo Francisco López, presidente de la Cámara Inmobiliaria.

La mayoría de las operaciones son alquileres (70%) y el resto, compra-venta, sobre todo en el mercado secundario, normalmente de personas que venden un inmueble propio para invertir en otro, indica López.

Las operaciones se realizan normalmente a través de transferencias entre bancos extranjeros el día antes de la firma, precisó Quintero.

«Algunas veces el comprador da 5, 15 o 20 por ciento de reserva en efectivo para trámites y comisiones», señaló.

Esos billetes son fotocopiados y pasados por una máquina para descartar falsificaciones.

Redes sociales

Las ofertas de ventas inmobiliarias son numerosas en redes sociales. La mayoría muestran apartamentos o casas en sectores ricos con vista a El Ávila, aunque hay alternativas en sectores de clase media y populares.

Ciertos promotores optaron por brindar financiamiento propio.

En Guatire un proyecto ofrece apartamentos en obra con 33% de inicial y 11 meses para pagar. Un apartamento de 67 m², a 16.300 dólares de contado, quedaría en 5.830 de inicial y 11 cuotas de 1.000.

Quintero advierte que hay que estudiar muy bien a las constructoras para evitar estafas.

Existen también prestamistas particulares, con fama de usureros, que cobran 15% de interés mensual y exigen garantías que incluso triplican el valor de la suma que conceden.

Gustavo busca maneras de ahorrar, con pequeñas inversiones, con miras a tener algo propio.

«Si hubiera ese tipo de crédito en dólares para que la gente que pueda pagarlo con su trabajo, yo creo que sería buenísimo», dijo.

Con información de AFP