

EN PRÓXIMOS 12 MESES

# Retiro de fondos de AFP moverá compra de inmuebles por S/ 10,000 millones

—Medida permitirá absorber oferta de 16,000 viviendas que existe hoy para entrega inmediata. En los primeros días de agosto se aprobarán las primeras hipotecas con fondos de AFP.

MARCO ALVA PINO  
marco.alva@diariogestion.com.pe

A partir de hoy los afiliados a las AFP de cualquier edad podrán iniciar los trámites para disponer de hasta el 25% de sus fondos previsionales para pagar la cuota inicial de un crédito hipotecario que les permita comprar su primera vivienda, terreno o local comercial.

Los recursos también se podrán usar para amortizar una hipoteca vigente (o futura) que haya financiado (o financie) la adquisición de un primer inmueble.

Bajo supuestos “relativamente razonables”, la Superintendencia de Banca Seguros y AFP (SBS) estima que unos 600,000 afiliados al Sistema Privado de Pensiones (SPP) que hoy no registran hipotecas en la banca, podrían usar de manera progresiva sus ahorros previsionales para la cuota inicial de la compra de un primer inmueble, lo que significaría un retiro de S/ 8,800 millones.

Solo en los próximos 12 meses saldrán unos S/ 2,000 millones de los fondos administrados por las AFP para pagar la inicial de las hipotecas,

## Agenda clave para nuevo gobierno

La SBS confía en que durante el próximo periodo de gobierno se forme una comisión de expertos que tenga los espacios y tiempos para reevaluar todo el sistema de pensiones en el Perú, tanto público como privado.

Entre los temas clave que debería tocar dicha comisión están la baja cobertura

previsional, redefinir cómo se cubrirán los riesgos de longevidad y riesgo de inversión tras las normas aprobadas por el Congreso, la estructura de competencia del sistema pensionario y el impulso a la educación financiera y previsional, señaló Michel Canta, superintendente de AFP de la SBS.

## CIFRAS

**231,954**

DEUDORES de créditos hipotecarios reporta el sistema financiero hasta abril.

**30,000**

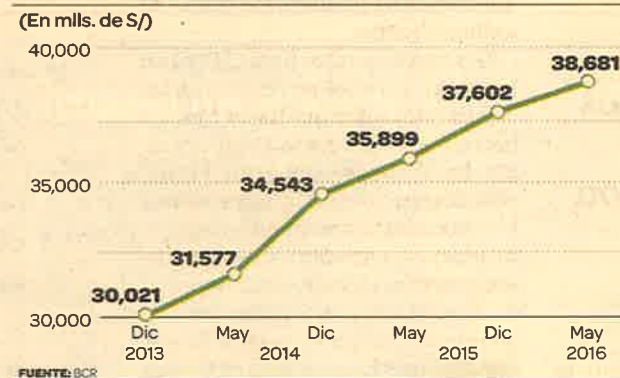
NUEVAS hipotecas se colocaron en últimos 12 meses.

cas, proyectó el jefe de la SBS, Javier Poggi.

La cuota inicial de los préstamos hipotecarios que exigen las entidades financieras representa entre 10% y 20% del valor total de la vivienda, detallaron expertos del sector inmobiliario.

Si se considera la exigen-

## EVOLUCIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS



cia de una inicial 20%, los S/ 2,000 millones de los fondos pensionarios a retirar permitirían financiar la compra de inmuebles hasta por S/ 10,000 millones, estimaron.

## Dos motores

“Hay mucha gente que hoy no puede comprar una vi-



Motores. Uso de fondos de AFP y ampliación de precios de inmuebles bajo el programa Mivivienda impulsarán la demanda de departamentos.

los fondos de pensiones junto con la ampliación del precio de las viviendas que se financian bajo el programa Mivivienda, son dos motores para reactivar la demanda inmobiliaria, consideró Layseca.

Puesto que el proceso de otorgamiento de hipotecas por parte de la banca toma, en promedio, un mes, y en vista de los plazos operativos fijados por la SBS, en la primera o segunda semana de agosto se aprobarán las primeras hipotecas con los fondos de AFP, estimaron en el sector inmobiliario.

## Prepagos

La SBS reveló, además, que hay cerca de 150,000 afiliados que ya tienen un crédito hipotecario y que podrían ser elegibles para disponer del 25% de su ahorro previsional

para amortizar tal préstamo. Este grupo podría retirar hasta S/ 3,500 millones, dijo el regulador.

Manuel Balcazar, exdirector nacional de Vivienda, estimó que el prepago de hipotecas será muy dinámico y dará un alivio a las familias que tienen problemas para cumplir con sus obligaciones financieras en un contexto de menor crecimiento económico.

En esa misma línea, Layseca consideró acertado este beneficio porque en la medida en que las deudas se acorten hay posibilidad de seguir comprando otro tipo de inmuebles.

## Impacto

Michel Canta, superintendente de AFP de las SBS, estimó que alrededor de un millón de afiliados accederán ya sea al retiro del 25% de sus fondos para la compra de vivienda o al 95.5% en el momento de su jubilación (incluyendo a los que optan por la jubilación anticipada y a los de retiro programado).

La SBS estima que en 12 meses podrían salir S/ 15,000 millones de los fondos manejados por las AFP, lo que representa el 12% del tamaño actual de fondo de pensiones (S/ 127,671 millones).

“Los efectos sobre el fondo de pensiones dependerán mucho de la velocidad de retiro”, dijo Canta. Explicó que habrá un impacto significativo sobre la rentabilidad de los fondos para todos los afiliados.

Así, las AFP necesitarán invertir en instrumentos más líquidos para atender los retiros y eso generará inversiones con menores rendimientos. Además, para quienes dispongan de parte de sus fondos y no los repongan, eso les llevará, a futuro, a recibir pensiones de jubilación más bajas, advirtió el funcionario.