

DESARROLLO ECONÓMICO

IMPEDIMENTOS PARA EL ACCESO A LA PRIMERA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE VILLARRICA. AÑO 2021**IMPEDIMENTS FOR ACCESS TO THE FIRST HOUSE IN THE CITY OF VILLARRICA. 2021**

[Victorio Román Cuyer Gómez](#)¹, [Larissa Rojas Meaurio](#)², [Fernando Soto Servian](#)²,
[Belén Irala Gallardo](#)², [Elisa Martínez](#)²

¹Fundación Saraki, ²Universidad Nacional de Asunción

Recibido: 30/09/2021

Aceptado: 10/12/2021

RESUMEN

El presente estudio se enfocó en evaluar los principales impedimentos y limitaciones de la población de Villarrica para el acceso a la primera vivienda, se aplicó una encuesta a personas que han accedido o intentado acceder a la vivienda en los últimos años tanto con programas estatales como a través del financiamiento privado de bancos, financieras y cooperativas en Villarrica. Pudo determinarse de que el ingreso promedio de las familias de Villarrica es uno de los principales impedimentos esta es una variable que está relacionada con la falta de acceso a empleo decente (40%), otra variable importante en la gran cantidad de documentación solicitada para el acceso a los préstamos, que en muchos casos no puede ser completada. Se determinó que los programas implementados en los últimos años, son bastante accesibles, a decir de los encuestados en este punto la utilización de los servicios de asistencia técnica (SAT) facilitan la gestión documental de los comités que trabajan por la vivienda. Sobre el acceso a la vivienda considerando variables demográficas (edad, sexo, nivel salarial y educación), se puede concluir que en la variable sexo, según la muestra analizada, los hombres tienen en mayor porcentaje acceso a la vivienda, en cuanto al ingreso, los segmentos con mayores ingresos presentan menores dificultades para el acceso a la vivienda, mientras que las dificultades se acrecientan en la población con menor ingreso. Esto deja fuera tanto de los programas estatales como del financiamiento privado al sector más desfavorecido.

PALABRAS CLAVE: financiamiento, vivienda, Villarrica, acceso

ABSTRACT

The present study focused on evaluating the main impediments and limitations of the population of Villarrica for access to the first home. A survey was applied to people who have accessed or tried to access housing in recent years, both with state programs and through private financing from banks, finance companies and cooperatives in Villarrica. It was determined that the average income of the families of Villarrica is one of the main impediments, this is a variable that is related to the lack of

access to decent employment (40%), another important variable in the large amount of documentation requested for the access to loans, which in many cases cannot be completed. It was determined that the programs implemented in recent years are quite accessible, according to those surveyed at this point the use of technical assistance services (SAT) facilitate the document management of the committees that work for housing. Regarding access to housing considering demographic variables (age, gender, salary level and education), it can be concluded that in the variable gender, according to the sample analyzed, men have a higher percentage of access to housing, in terms of income, the segments with the highest income present fewer difficulties in accessing housing, while the difficulties increase in the population with the lowest income. This leaves the most disadvantaged sector out of both state programs and private financing.

KEY WORDS: financing, housing, villarrica, access

RESUMO

O presente estudo se concentrou em avaliar os principais impedimentos e limitações da população de Villarrica para o acesso à primeira moradia, aplicando-se uma pesquisa a pessoas que acessaram ou tentaram acessar moradia nos últimos anos, tanto com programas estatais quanto por meio de financiamento privado de bancos, sociedades financeiras e cooperativas em Villarrica. Foi determinado que a renda média das famílias de Villarrica é um dos principais impedimentos, esta é uma variável que está relacionada com a falta de acesso ao emprego digno (40%), outra variável importante na grande quantidade de documentação solicitada para o acesso a empréstimos, que em muitos casos não pode ser concluído. Constatou-se que os programas implementados nos últimos anos são bastante acessíveis, segundo os pesquisados neste momento a utilização dos serviços de assistência técnica (SAT) facilitam a gestão documental das comissões que atuam na habitação. Em relação ao acesso à moradia considerando as variáveis demográficas (idade, sexo, nível salarial e escolaridade), pode-se concluir que na variável sexo, de acordo com a amostra analisada, os homens têm maior percentual de acesso à moradia, em termos de renda, o segmentos de maior renda apresentam menos dificuldades de acesso à moradia, enquanto as dificuldades aumentam na população de menor renda. Isso deixa o setor mais desfavorecido fora dos programas estatais e do financiamento privado.

PALAVRAS-CHAVE: financiamento, habitação, villarrica, acesso

ÑEMOMBYKY

Ko jeporeka oma'ëkuri mba'éichapa oha'ãta umi mba'e ohape jokóva ha omboapýva Villarrica-yguápe ikatu'ỹ haḡua ohupyty hóga ypyrã, ojejapo porandu ha mbohová umi avakuéra ohupyty térã oñeha'áva'ekue ohupyty haḡua hóga ypyrã arykuéra ohasava'ekuépe jáma apopyrã tapiagua térã jehepyme'ẽ tetã pytyvõ'ỹgua banco, financiera ha cooperativa Villarrica-pegua. Péva rupi ikatu ojekuaa pe ogayguakuéra Villarrica-pegua viru ohupytyva jepi ha'e ñepysanga tuichavéva kóva ha'e peteĩ moambueha ojuajúva Tembiapo añeté'ỹva (40°) ambue moambueha avei ojuaju pe kuatiata ojejeruréva ojehepyty haḡua viru jeporuka, heta jey ndaikatúi oñemoĩmba ã kuatiakuéra ojejeruréva . Oñembopy'apeteĩ umi apopyrã ojeporúva arykuéra ohasava'ekuépe , ikatuete ojeporu ja'évo umi ombohováiva'ekue porãndu oipytyvõ porã tembiapo aporekogua (SAT) kuatiata ñembyatýpe umi comité (aty'i)

omba'apóva ógarã rehépe. Pe ojuhupyty haña ógarã ojejesareko avareta moambueha (ary, meña, mbovýpa ogana, ha hekombo'epy) ikatu oñemohu'ã moabueha meña rehegua , techapyre oñehesa'yijova'ekuepe , kuimba'e ikatúve ija ógarãme oganáva rupi , umi vore ogana porãvéva ndahasýive ohupyty hógarã, katu ñepysanga okakuaa tavaygua ogana'ivéva apytépe . Ko'áva omboyke apopykuéra tetãyguáva tepyme'ëporukapy ndaha'éiva tetãygua umi v ore sa'ive ohupytyva ñepytyvõ.

ÑE'Ë REKOKATU: tepyme'ëporukapy, ógarã , Villarrica, ija

CONTRIBUCIÓN DE LOS AUTORES: **Larissa Rojas:** Colaboración con la idea, redacción del problema, revisión bibliográfica y redacción de resultados. **Belén Irala:** Colaboración con la idea, redacción del problema, aplicación de instrumentos, tabulación de datos. **Fernando Soto:** Colaboración con la Idea, propuesta metodológica, aplicación de instrumentos. **Elisa Martínez:** Redacción y construcción del Marco Teórico, interpretación de resultados. **Victorio Cuyer:** Colaboración con la idea, redacción del problema, propuesta metodológica, redacción del informe final, interpretación de resultados y redacción de conclusiones.

AUTOR CORRESPONDIENTE: Victorio Román Cuyer Gómez. Contador Público. Especialista en Gobernabilidad, Gerencia Política y Gestión Pública. Fundación Saraki. Villarrica, Paraguay. Email: vcuyer051@eco.una.py

INTRODUCCIÓN

El presente proyecto de investigación busca realizar un análisis de las dificultades principales para el financiamiento de la vivienda en la ciudad de Villarrica, se plantea como problema las dificultades con la que cuentan dichos pobladores a la hora de acceder a una fuente de financiamiento, y el déficit habitacional que sigue siendo una realidad en toda América Latina y en Paraguay, aún cuando la densidad poblacional es baja. Es de destacar que el trabajo sería una segunda fase, de un primer trabajo realizado en la facultad sobre la temática donde se analizaron principalmente las fuentes de financiamiento para la vivienda otorgadas por el sector privado.

En dicha investigación destaca que la mayor parte de los pobladores recurren a un crédito (otorgado principalmente por entidades cooperativas) para obtener su vivienda en suma con ahorros o venta de otros bienes, también llama la atención que los créditos a los que acceden no necesariamente son los destinados a la vivienda y esto se debe a la burocracia para el acceso a estos últimos. En consecuencia, los créditos para la vivienda siguen siendo dirigidos a sectores más favorecidos, dejando por fuera a otros sectores más vulnerables cuyo acceso a créditos se ve dificultado por diferentes factores que se pretenden analizar en este estudio. Se pretende realizar encuestas a pobladores de Villarrica que hayan accedido a la vivienda entre 2020 y

2021, tanto de manera particular (autofinanciada) como también aquellos que hayan recurrido a financiamiento privado como también a beneficiarios de programas estatales para la vivienda.

El trabajo no solo presentará una síntesis de estos datos sino los relacionará y analizará según género, nivel de ingresos, educación y edad para poder abordar la problemática de manera integral. Las encuestas serán complementadas con revisión bibliográfica como también entrevistas y encuestas a personas relacionadas al financiamiento público y privado de la vivienda.

MATERIALES Y MÉTODOS

El estudio fue cuali-cuantitativo, el método deductivo, la técnica fue la encuesta y el instrumento de investigación el cuestionario semiestructurado. El estudio fue cuali-cuantitativo, el método deductivo, la técnica fue la encuesta y el instrumento de investigación el cuestionario semiestructurado.

Se complementó con revisión documental de documentos oficiales del gobierno y entidades financieras. La distribución de la muestra se explica en la tabla 1.

Tabla 1. Metodología de la investigación

Objetivo	Muestra	Cantidad	Instrumento	Muestreo
Identificar las dificultades relacionadas con el acceso a fuentes de financiamiento para la vivienda	Personas que han accedido a la vivienda entre 2020 y 2021 en loteamientos de la ciudad de Villarrica	50	Encuesta semiestructurada	No probabilístico
	Personas que han solicitado financiamiento pero que no han podido acceder a los mismos	50	Encuesta semiestructurada	No probabilístico
	Agentes de crédito de entidades financieras locales que ofrecen créditos dirigidos a la vivienda	10	Encuesta semiestructurada	No probabilístico
Evaluar la accesibilidad de la población a programas de vivienda social implementados por el gobierno nacional en la ciudad de Villarrica	Personas que han accedido a programas de viviendas del gobierno nacional entre 2020- 2021 en la ciudad de Villarrica	30	Encuesta semiestructurada	Probabilístico-aleatorio
	Personas que no han accedido a programas de viviendas del gobierno nacional entre 2020- 2021 en la ciudad de Villarrica	30	Encuesta semiestructurada	No probabilístico
Analizar el acceso a la vivienda considerando variables demográficas (edad, sexo, nivel salarial y educación)	Personas que han accedido o buscan acceder a la primera vivienda en la ciudad de Villarrica considerando entre franja de edad entre 18 a 50 años de edad, 50% mujeres y 50% hombres de los diferentes barrios del área urbana y periurbana de la ciudad.	100	Encuesta estructurada	No probabilístico

Fuente: Elaboración propia.

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Con relación al acceso a la vivienda en general se observa que uno de los principales motivos mencionados por los encuestados es que no contaba con ingresos suficientes para poder acceder a una vivienda esto es coherente con las demás variables de mayor frecuencia como ser la imposibilidad de ahorrar y la falta de estabilidad laboral. otras variables que refieren importancia son la localización de las viviendas a las cuales podía acceder, la falta de documentación adecuada, así como la falta de acceso a los servicios básicos (figura 1).

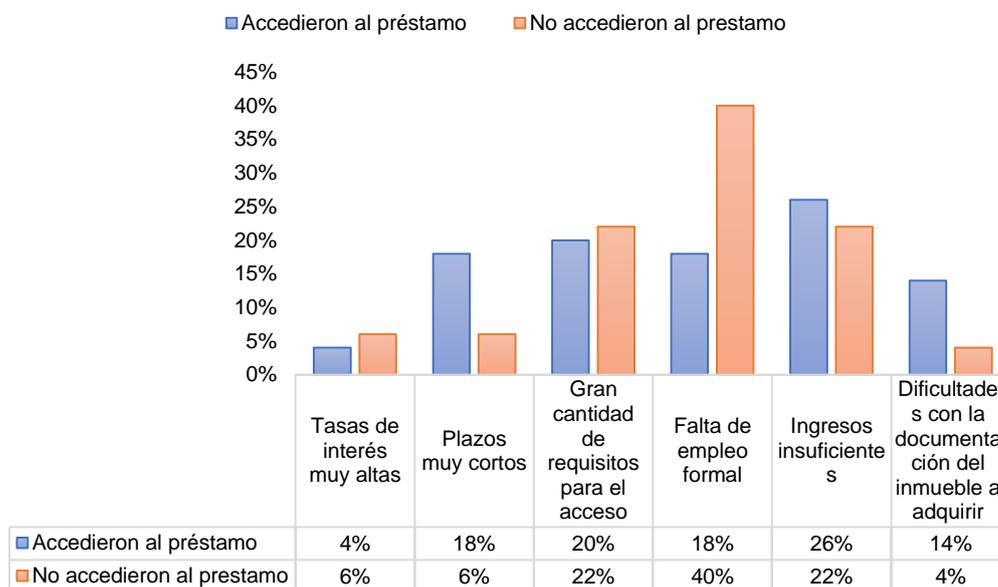
Figura 1. Principales dificultades para el acceso a la vivienda en general



Fuente: Elaboración propia con datos recolectados.

Estas últimas variables tienen relación con los factores que hacen parte del acceso al derecho a la vivienda mencionados por ONU hábitat, que explica que la vivienda debe garantizar la disponibilidad de servicios materiales instalaciones e infraestructuras como uno de los requisitos para ser considerada adecuada (ONU HABITAT, 2021)

Figura 2. Dificultades relacionadas con el acceso a fuentes de financiamiento para la vivienda

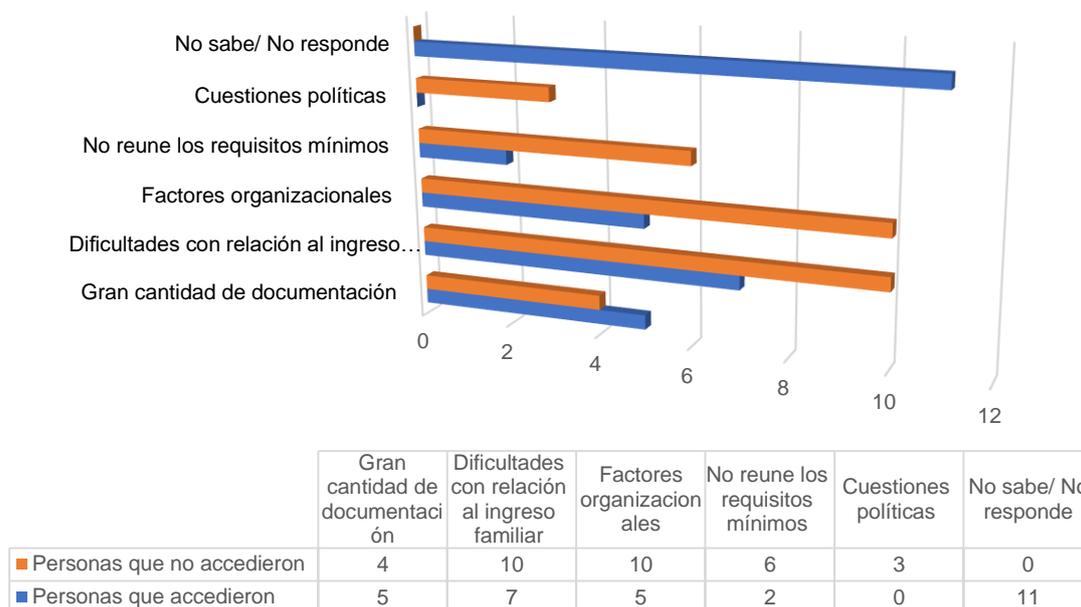


Fuente: Elaboración propia con datos recolectados.

La principal dificultad percibida por las personas no logró acceder al préstamo, tiene que ver con la falta de empleo formal, y la imposibilidad de demostrar los ingresos, seguido por no contar con ingresos suficientes para acceder a los préstamos para la vivienda, así como la gran cantidad de requisitos para el acceso a los mismos. Es de notar que también existen dificultades con la documentación del inmueble que se pretende adquirir como una dificultad importante. No se presentan como dificultades las tasas de interés ni los plazos establecidos.

Si se observa la variable ingreso, es también una dificultad importante para aquellos que lograron acceder a los fondos. Esto responde a que la mayoría de los fondos para el acceso a la vivienda exigen como mínimo un salario mínimo de ingreso mientras que el ingreso medio de la población es inferior al mismo (Dirección General de Encuestas, Estadísticas y Censos, 2019) dejando fuera de la posibilidad de acceso a fuentes de financiamiento a gran parte de la población más vulnerable.

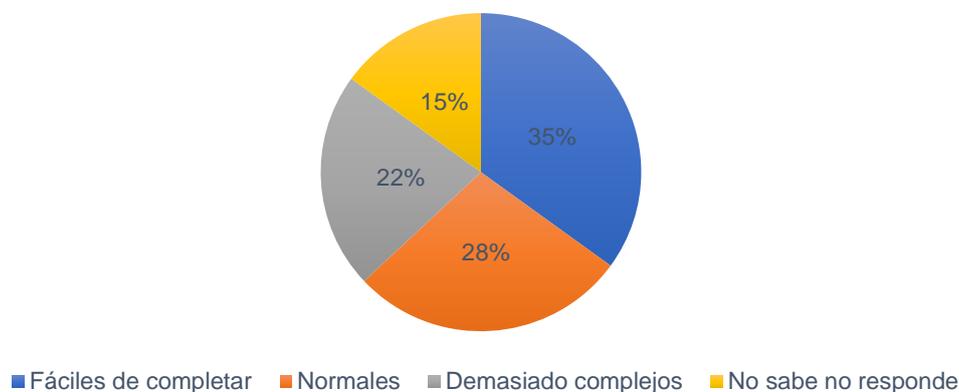
Figura 3. Accesibilidad de la población a programas de vivienda social implementadas por el gobierno nacional



Fuente: Elaboración propia con datos recolectados.

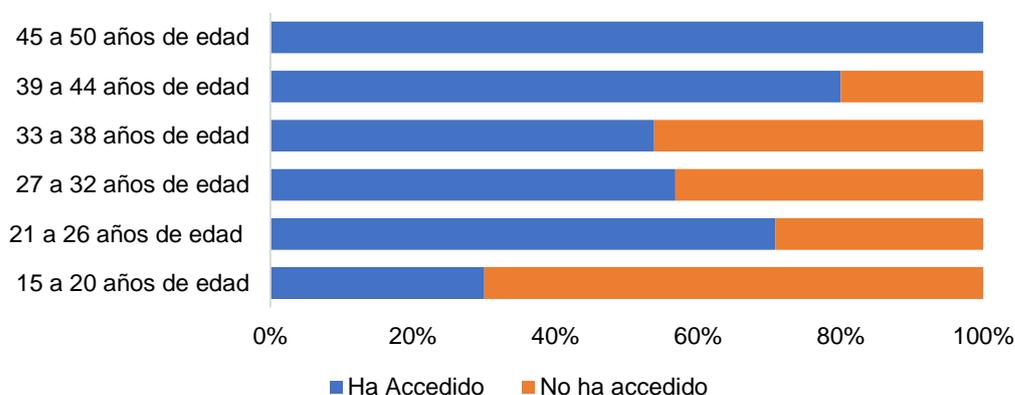
Al realizar un análisis de los problemas concretos que impidieron el acceso de la muestra a viviendas del Ministerio de Urbanismo, vivienda y hábitat pudo constatar que gran parte de los mismos quedaron fuera por contar con operaciones morosas, ya sea ellos o sus cónyuges. En segundo lugar, la falta de presentación de documentación fue otro de los motivos principales, seguidos por un ingreso inferior al mínimo establecidos. Aunque en menor medida, las razones políticas aparecen también dentro de las dificultades, principalmente de las personas que no accedieron a los beneficios de los programas otorgados por el gobierno. Es importante aquí hacer mención de que en el caso de las personas que lograron acceder a algún programa, actualmente se cuenta con los Servicios de Asistencia Técnica que realizan un asesoramiento continuo a los potenciales beneficiarios para el acceso, específicamente al fondo FONAVIS, por lo cual la gestión documental se hace mucho más simple para los mismos (Poder Ejecutivo, 2017) (figura 3).

Figura 4. Accesibilidad de los trámites para acceder a viviendas de programas del estado



Para esta consulta, se incluyeron solamente personas que han tratado de acceder o han accedido a viviendas de los programas del estado. Como se observa, el 63% de los encuestados refieren que los tramites son fáciles de completar o normales, mientras que un 22% refiere que son demasiado complejos y un 15% no responde al respecto (figura 4).

Figura 5. Acceso a la vivienda según variables demográficas



Fueron encuestadas personas de entre 18 a 50 años, entre los encuestados mayores de 45 años, todos habían accedido ya a la vivienda, aunque esta situación no se repite en los demás rangos.

La población con menos acceso a viviendas son los menores de 20 años, la población entre 21 y 38 años de edad accede mayoritariamente a la vivienda y esto depende del tipo de trabajo que tienen y suman, según lo mencionado al ser consultados, las variables motivacionales de la búsqueda de independencia (15%), el establecimiento

en parejas (33%) y la etapa reproductiva (13%) entre otras que acentúan la necesidad de contar con hogares (figura 5).

Debe considerarse que, en el caso de la búsqueda de financiamiento privado, principalmente de AFD, generalmente la edad mínima para solicitar es de 22 años (Banco Nacional de Fomento , 2017)

Si se analiza respecto al sexo, se pudo determinar un mayor acceso de los hombres a la vivienda, aunque dicha diferencia no es demasiado significativa, en ambos casos el acceso supera el 50% del total de la muestra consultada. Acotar en este punto que el estudio se basó solo en el acceso a la vivienda, pero no hizo énfasis en la propiedad de estas.

Con relación al nivel de formación y el acceso a la vivienda, puede notarse de que el problema del acceso afecta a todos los niveles formativos, aunque en menor medida a los que al menos han accedido a formación universitaria.

El estudio demuestra que el nivel de ingresos está relacionado directamente con la posibilidad del acceso a la vivienda, que parece ser algo intuitivo, pero no por ello deja de ser relevante, como se observa, la población que tiene un ingreso inferior al salario mínimo, que por cierto representa gran parte de la población del país, tiene menores posibilidades de acceso a viviendas, y claro, esta brecha se acentúa cuando hablamos de viviendas dignas.

John Turner (1968) Citado por (Gilbert, 2001) explica que proveer a una familia pobre con una casa de tres dormitorios y con todos los servicios no resulta demasiado útil si es que la familia no cuenta con ingresos para poder sostener la vivienda, cuando es imposible que esa familia pueda pagar la renta o hipoteca. Hay que entender que este planteamiento no implica que la población en situación de pobreza no quiera ni deban acceder a viviendas, o que no haya que hacer esfuerzos para garantizar estos derechos, sino que el problema de la vivienda viene a ser el resultado de un problema multivariable más profunda, que en muchas ocasiones debe trabajarse, también, desde otras perspectivas, como los medios de vida. Evidentemente, basados den lo mencionado anteriormente, una familia cuyas

necesidades biológicas básicas no estén cubiertas, no tiene como prioridad siquiera el acceso a la vivienda y mucho menos a que esta sea adecuada.

CONCLUSIONES

El presente estudio se enfocó en evaluar los principales impedimentos y limitaciones de la población de Villarrica para el acceso a la primera vivienda., considerando que el problema habitacional sigue siendo uno de los más importantes para los gobiernos principalmente de los países en vías de desarrollo. se analizó tanto el financiamiento privado otorgado por los bancos, financieras, cooperativas, así como los programas estatales enfocados a garantizar el derecho a la vivienda a los paraguayos. en ese sentido se llegó a las siguientes conclusiones basados en los objetivos propuestos que condujeron el desarrollo del presente trabajo

Con relación a las dificultades relacionadas con el acceso a fuentes de financiamiento para la vivienda pudo determinarse de que el ingreso promedio de las familias de Villarrica es uno de los principales impedimentos esta es una variable que está relacionada con la falta de acceso a empleo decente (40%), esta variable también es reconocida como una dificultad incluso para quienes lograron acceder al préstamo, aunque en menor medida (18%), otra variable importante en la gran cantidad de documentación solicitada para el acceso a los préstamos, que en muchos casos no puede ser completada. Entre las variables de dificultad de acceso directo a la vivienda, el no contar con ingresos seguros se refleja como la principal dificultad manifestada por los encuestados, seguidos por la imposibilidad de ahorrar y la inestabilidad laboral.

Al evaluar la accesibilidad de la población a programas de vivienda social implementadas por el gobierno nacional en la ciudad de Villarrica se determinó de que los mismos, principalmente en los programas implementados en los últimos años, son bastante accesibles, en este punto la utilización de los servicios de asistencia técnica (SAT) facilitan la gestión documental de los comités que trabajan por la vivienda.

Sin embargo, nuevamente el ingreso medio familiar, por debajo del mínimo legal, así como la morosidad del beneficiario o su cónyuge son variables que impiden el acceso de las familias. La cuestión de lo político aparece, aunque escasamente, principalmente dentro del sector que no fue favorecido por los programas estatales,

mientras que en general, una gran parte de quienes lograron acceder, prefieren no contestar esta pregunta.

Sobre el acceso a la vivienda considerando variables demográficas (edad, sexo, nivel salarial y educación), se puede concluir que en la variable sexo, según la muestra analizada, los hombres tienen en mayor porcentaje acceso a la vivienda, en cuanto al ingreso, los segmentos con mayores ingresos presentan menores dificultades para el acceso a la vivienda, mientras que las dificultades se acrecientan en la población con menor ingreso.

Esto responde a que gran parte de los financiamientos privados están dirigidos a personas que ganen más de un salario mínimo por lo menos, y para los programas estatales se solicita también una constancia de ingresos similar, a pesar de que el ingreso medio a nivel país está por debajo del mínimo legal establecido, esto deja fuera tanto de los programas estatales como del financiamiento privado al sector más desfavorecido.

La garantía de la vivienda, y aún más, la vivienda digna, sigue siendo un desafío para el Paraguay, los resultados del trabajo evidencian que es necesario seguir trabajando otras variables que influyen en la posibilidad de acceder a este derecho, incluyendo aquellas que tienen que ver con el empleo decente, la formalización laboral, el acceso a mejores oportunidades y el desarrollo inclusivo.

Las reflexiones finales de este trabajo apuntan a analizar si los mecanismos hoy establecidos son los adecuados y si responden al concepto de vivienda adecuada o vivienda digna, si la utilización de espacios estandarizados responde realmente al déficit habitacional que es cuantitativo y cualitativo y sobre todo si estas políticas están realmente dirigidas a la población menos favorecida.

Se requiere seguir ahondando en el tema, para comprender mejor el impacto real de la política pública de vivienda del país tanto en la calidad de vida de las familias como en el desarrollo general de la sociedad.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Agencia Financiera de Desarrollo . (2019). ¿QUÉ ES LA AFD? <https://www.afd.gov.py/que-es-la-afd>
- Banco Interamericano de Desarrollo. (1997). Diagnóstico de la situación del manejo de residuos sólidos municipales en América Latina y el Caribe. Washintong DC.

- <https://publications.iadb.org/publications/spanish/document/Diagn%C3%B3stico-de-la-situaci%C3%B3n-del-manejo-de-residuos-s%C3%B3lidos-municipales-en-Am%C3%A9rica-Latina-y-el-Caribe.pdf>
- Banco Nacional de Fomento . (2017). Productos- Vivienda . Obtenido de Sitio Web del Banco Nacional de Fomento : <https://www.bnf.gov.py/prestamos#vivienda>
- Congreso Nacional de la República del Paraguay (2016). Ley Fomento de la vivienda y desarrollo urbano. <https://www.bacn.gov.py/leyes-paraguayas/5155/ley-n-5638-fomento-de-la-vivienda-y-desarrollo-urbano>
- Congreso Nacional de la República del Paraguay. (2009). Ley 3637 Que crea el fondo nacional de la vivienda social – FONAVIS. <https://www.bacn.gov.py/leyes-paraguayas/1820/crea-el-fondo-nacional-de-la-vivienda-social-fonavis>
- CEPAL-JICA. (2013). Estudio sobre el desarrollo inclusivo en el Paraguay . Santiago de Chile: CEPAL.
- Congreso Nacional de la República del Paraguay. (1992). Constitución de la República del Paraguay.
- DGEEC. Dirección General de Encuestas, Estadísticas y Censos. (2008). Censo Económico . Asunción.
- DGEEC. Dirección General de Encuestas, Estadísticas y Censos. (2019). Encuesta Permanente de Hogares: Principales resultados de Pobreza Monetaria y Distribución del Ingreso. Asunción. Obtenido de https://www.ine.gov.py/Publicaciones/Biblioteca/documento/5781_Pobreza%20Monetaria%202019_Boletin.pdf
- Gilbert, A. (2001). La vivienda en América Latina. BID. Recuperado el 21 de octubre de 2021, de <https://publications.iadb.org/publications/spanish/document/La-vivienda-en-Am%C3%A9rica-Latina.pdf>
- MENTU . (2021). Brechas del mercado laboral limitan cumplimiento del ODS 8 en Paraguay. <https://www.mentu.com.py/blog/1881/brechas-del-mercado-laboral-limitan-cumplimiento-del-ods-8-en-paraguay>
- ONU HABITAT. (2012). Estado de las ciudades de América Latina y el Caribe 2012. Rumbo a una nueva transición urbana . Kenia. http://www.zaragoza.es/contenidos/medioambiente/onu/newsletter12/887_spa.pdf
- ONU HABITAT. (2015). Déficit habitacional En América Latina y el Caribe: Una herramienta para el diagnóstico y el desarrollo de políticas efectivas en vivienda y hábitat. Kenia: Programa de la Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Habitat). <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/D%C3%A9ficit%20habitacional.pdf>
- ONU HABITAT. (2021). El derecho a una vivienda adecuada. https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf
- Poder Ejecutivo de la República del Paraguay. (2017). Resolución 3075, Por la cual se aprueba el Reglamento de Servicio de Asistencia Técnica (SAT) en el marco de la ley 3636 "Que crea el Fondo Nacional de la Vivienda FONAVIS".