

Tener casa propia prioridad de los más pobres de Medellín

Al contrario del imaginario popular al que se atribuye que las personas de escasos recursos gastan su dinero en bienes baja durabilidad, fiestas y regalos, el más reciente estudio de *Incidencia de la plataforma solidaria en los territorios San Javier, Villa Guadalupe y Moravia en el periodo 2006-2017* demuestra que **uno de los principales anhelos de los habitantes de estos territorios es obtener casa propia y su prioridad respecto al crédito y al ahorro es la vivienda.**

En general entre las 537 personas encuestadas, quienes hacen parte de la Plataforma Solidaria de Confiar compuesta por la Cooperativa Financiera Confiar, la Fundación, Sólida y Fomentamos, entre esta población existe un gran potencial para el ahorro programado y no se evidenciaron afirmaciones o actitudes que fomentaran el consumismo, contradiciendo el imaginario de quienes no viven en estas comunas, frente a la forma como estas personas gastan su dinero.

Según el estudio en estas comunas los gastos que más priorizan las personas son la canasta familiar (19%) en primer lugar, seguido de la unidad productiva (17%), el arriendo o cuota de vivienda (15%), pago de deudas (13%), pago de servicios públicos (13%), educación (12%) y transporte (10%). Para estas comunas, los gastos que quedan el última escala, son el transporte y la educación.

En esta perspectiva, aunque los gastos relacionados con la vivienda aparecen en tercer y cuarto lugar, cuando se mira para que ahorran la compra o mejoramiento de vivienda aparece en primer lugar con un 24%, seguido de recreación con un 23%.

Los casos más dicentes se encuentran en Aranjuez en el que el 24% de la población encuestada considera el arriendo o cuota de vivienda como principal prioridad, seguido de la canasta familiar (22%), pago de servicios públicos (18%), pago de deudas (16%), educación (12%) y transporte (9%). Mientras que en San Javier y Popular el ahorro para vivienda aparece en segundo lugar con un 19% y cuarto puesto con un 15%, respectivamente.

Para las personas que ahorran es indistinto hacerlo de forma informal o formal, con un mayor porcentaje en el ahorro programado (37%), seguido de natilleras (22%) y alcancías (22%). Realizando un análisis por comuna se confirma el ahorro programado como la principal forma de ahorro.

Si consideramos el tema de crédito la respuesta es similar, dado que la prioridad para las personas que deciden endeudarse en estas tres comunas es la vivienda, seguido de la educación, la compra de electrodomésticos y la recreación.

En usos del crédito se evidencia en primer lugar la mejora de vivienda con un 13%, seguido de la educación con el mismo porcentaje y la compra de vivienda con un 9%.

John Edwin Baena, economista de la unidad de investigación de la Cooperativa Financiera Confiar, explicó que “La vivienda fue un tema constante en las entrevistas y grupos focales, lo cual no es extraño si miramos el contexto en estas comunas donde existe el mayor hacinamiento a nivel local: el promedio de Medellín es 65 habitantes por hectárea, en el Popular habitan 419, en Aranjuez 332 y en San Javier 196 personas por hectárea”.

Además actualmente viven en arriendo el 45% de los habitantes de la Comuna 1 Popular y Comuna 4 Aranjuez, y el 41% de los habitantes de la Comuna 13 San Javier.

“Cabe acotar que el sentimiento generalizado se asocia a la construcción en sitio propio, pero si se construyeran proyectos en el barrio ellos también los considerarían para habitarlos” puntualizó Baena.

Problemas y soluciones

Según el **Informe de Calidad de Vida 2016 de Medellín Cómo Vamos** “Medellín es una ciudad fundamentalmente compuesta por estratos medios y bajos, pues son estos los de mayor participación: el estrato dos concentra el 35% de las viviendas, el estrato tres concentra el 30% y el estrato uno el 12%.

Los hogares deficitarios, tanto en términos cuantitativos como cualitativos, continúan concentrándose en las mismas comunas: Popular, Manrique, Villa Hermosa, Aranjuez, Santa Cruz y San Javier”

A eso se suma que muchas bandas criminales de la ciudad tiene como negocio el loteo o venta de terrenos de terceros a muy bajos precios a personas incautas, aprovechando la necesidad de vivienda en la ciudad; estos ubicados generalmente en zonas de alto riesgo.

Igualmente la Alcaldía identificó que en Medellín hay más de 80 mil personas que viven en zonas de invasión. Algunos de los barrios con más presencia de construcciones ilegales son Buenos Aires, Manrique, Comuna 13, Santa Cruz y los corregimientos de Santa Elena y San Cristóbal.

Frente a esta situación desde 2007, Confiar le apuesta decididamente a una realidad de dimensiones incommensurables, llenando de felicidad al 2017 a más de 20.000 familias que hoy tienen techo propio, trascendiendo de un portafolio enfocado solo en la línea de consumo al destino de vivienda.

En estos tres barrios se apostado por la vivienda Uno a Uno:

Adquisición de vivienda por oficina

AGENCIA	ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA		ADQUISICIÓN DE VIVIENDA USADA	
	Nº	Monto	Nº	Monto
MORAVIA	18	\$538.090.854	25	\$969.793.894
SAN JAVIER	24	\$518.161.563	29	\$1.223.767.661
VILLA GUADALUPE	8	\$291.347.856	38	\$1.290.269.776
TOTAL	50	\$1.347.600.273	92	\$3.483.831.331

En total se han beneficiado 142 familias, lo que evidencia que es posible hacer crédito hipotecario y que la Cooperativa puede trascender a la construcción de proyectos propios en estas tres comunas.

En cuanto a la economía propia de los barrios, el economista John Edwin Baena indicó que del estudio preocupa que a pesar de esta priorización en el tema de vivienda como forma de obtener un patrimonio familiar; “aún falta profundizar en la cultura del ahorro y el consumo responsable de los habitantes, lo que se ve reflejado en el uso de los paga diarios, pues no se cuenta con reserva para momentos económicamente complejos”.

Según cifras de Jesús A. Echeverri, presidente del Concejo de Medellín durante el periodo 2017, 53 % de quienes usan pagadario lo hacen para surtir su negocio y el 19 % por una calamidad familiar, también por cuentas de servicios públicos atrasadas, arriendo, el colegio de los hijos, situaciones apremiantes, especialmente en las comunas 10 (Centro), 1 (Popular) y 2 (Santa Cruz).

Frente a esta situación Confiar pone en marcha la estrategia de *círculos solidarios*, a través de la Corporación para el Fomento de las Finanzas Solidarias - Fomentamos, que reúne un grupo de personas de una misma comunidad para acceder a pequeños créditos con un propósito en común: fortalecer e impulsar sus negocios.

Las agencias de Moravia, San Javier y Villa Guadalupe cuentan a octubre de 2017 con una cartera de \$2.153 millones, beneficiando a aproximadamente 363 microempresarios de las comunas 1, 4 y 13; esto en promedio corresponde a \$5.9 millones de cartera por persona para capital de trabajo y activos fijos.

En Fomentamos se realiza un encuentro semanal con 76 círculos solidarios y 1.491 socios en las 3 comunas, actualmente estas personas que no pueden acceder al sistema financiero tradicional tienen un monto de ahorro de \$ 361 millones y créditos por valor de \$ 300 millones.

Comunicaciones – Territorios
Confiar Cooperativa Financiera
2017