

¿QUÉ SE NECESITABA PARA TENER UNA CASA EN LA AMÉRICA DE GEORGE BAILEY (1907-1941)?

La película *It's a Wonderful Life* parte de la base de que el deseo de poseer una casa es importante para las personas porque las conecta de forma positiva con el mundo que las rodea. Al estar conectados, se vuelven más confiados y afectuosos con las personas que son sus vecinos y que también desean tener una casa propia. Como muestra la película, el proceso de comprar y poseer una casa no es fácil, pero hay instituciones que han hecho posible que la gente lo haga.

El sistema financiero estadounidense depende de varias instituciones diferentes para ayudar a las personas y a las empresas a gestionar el dinero que necesitan para hacer frente a sus obligaciones diarias. Estas instituciones también proporcionan a la gente formas de ahorrar el dinero suficiente para comprar una casa. **Los bancos y las firmas de corretaje** son las más antiguas de estas instituciones. Al principio, estas instituciones existían porque la gente que ganaba suficiente dinero podía permitirse abrir una cuenta de ahorros en su banco local. Sin embargo, los bancos no eran una buena opción para la familia trabajadora porque los bancos podían reclamar sus préstamos con poca antelación, y el estadounidense típico de clase trabajadora no podía permitirse que sus fondos quedaran retenidos indefinidamente o desaparecieran por completo. Como alternativa, a finales del siglo XIX se crearon las **asociaciones de "construcción y préstamo"** para dar al "hombre trabajador" una forma de ahorrar el dinero suficiente para comprar una casa.

Las asociaciones de construcción y préstamo fueron las precursoras de dos tipos de instituciones financieras que son comunes hoy en día. **Las asociaciones de ahorro y préstamo** son propiedad de sus clientes o accionistas y, aunque ofrecen una amplia variedad de servicios bancarios, su principal objetivo es proporcionar a los propietarios de viviendas hipotecas asequibles. **Las cooperativas de crédito** son instituciones financieras sin ánimo de lucro que pertenecen a sus miembros y son gestionadas por ellos, pero ofrecen los mismos servicios que un banco típico.

Las asociaciones de construcción y préstamo hicieron posible la propiedad de la vivienda a través de un proceso inteligente. Cada depositante podía abrir una cuenta de ahorro y comprar una sola acción de la empresa. Los propietarios de la empresa podían reunir los pequeños depósitos de cientos de personas y prestar el dinero a quienes quisieran construirse una casa. El nuevo propietario devolvía el préstamo a plazos con una comisión añadida, que volvía a los fondos mancomunados. Este proceso permitía a las personas que no disponían de grandes sumas de dinero disponer de dinero suficiente para comprar una casa pagando a plazos. Los estadounidenses que usaban las asociaciones de construcción y préstamo no habrían podido permitirse pedir dinero prestado de otro modo. Estos préstamos provocaron el crecimiento de las asociaciones en la década de 1920.

Una asociación de construcción y préstamo podía ayudar al aspirante a propietario de dos maneras. Podían ofrecer un tipo de interés más alto en una **cuenta "colchón"**, que es una cuenta en la que una persona guarda una gran cantidad de dinero para un propósito futuro, como comprar una casa o jubilarse. Además, la asociación podría ofrecer financiar hasta dos tercios de la primera hipoteca del propietario en doce años. Pero incluso en estas condiciones, la propiedad de la vivienda seguía estando generalmente restringida a la clase media alta y superior.

En el último siglo, a los estadounidenses les ha resultado cada vez más fácil comprar una casa. Antes de que el presidente Franklin D. Roosevelt promulgara el Nuevo Tarto (*New Deal*) en 1933, el gobierno federal no había proporcionado ninguna ayuda ni a los prestatarios ni a los prestamistas. La economía anterior sencillamente no disponía de dinero para respaldar acuerdos crediticios que pudieran ampliarse para poner la propiedad de la vivienda al alcance de la gran mayoría de los estadounidenses asalariados. Aunque en 1950 el número de estadounidenses que eran propietarios de su vivienda no superaba el 50%, hoy en día casi dos tercios de los estadounidenses son propietarios de su vivienda. Esta cifra se ha mantenido notablemente estable durante los últimos cincuenta años.

Mientras que la Gran Depresión de los años 30 y principios de los 40 sumió a muchos estadounidenses en la pobreza e hizo imposible la propiedad de la vivienda, las tasas de interés de las hipotecas bajaron gradualmente e hicieron posible que más estadounidenses compraran casas. Las tasas de interés actuales (del 7.00% al 7.5%) son un poco más altas que los de la Gran Depresión. En aquella época, las tasas de interés bajaron un poco (del 6.25% al 5%), pero se mantuvieron altos porque la Reserva Federal quería evitar que los grandes depositantes huyeran en pánico. Durante la Segunda Guerra Mundial, la Reserva Federal mantuvo las tasas bajas (por debajo del 1%) para ayudar a financiar el esfuerzo bélico.

Aunque la creación de asociaciones de construcción y préstamo permitió a algunos inmigrantes blancos encontrar el éxito en Estados Unidos y adquirir una vivienda, este es un hecho que está ausente en *It's a Wonderful Life*. El proceso de adquisición de una vivienda retratado en esa película estaba generalmente reservado sólo a los blancos.

Fuentes:

Dehan, A., Segal, T., & Beal, J. (2023, 6 de septiembre 6). What is a savings and loan association (S&L)? Bankrate. <https://www.bankrate.com/mortgages/savings-and-loan-associations/>

DiLallo, M. (2023, 11 de diciembre). What is a nest egg? The Motley Fool. <https://www.fool.com/terms/n/nest-egg/>

Grant, M., Anderson, S., & Petrick, B. (2024, 13 de marzo). Credit unions: Definitions, membership requirements, and vs. banks. Investopedia. <https://www.investopedia.com/terms/c/creditunion.asp>

Halbert, B., ed. (1931). *The better homes manual*. University of Chicago.

Mason, J.B. (1982). *History of housing in the United States, 1930-1980*. Gulf Publishing Co.

Soule, G. (1947). *Prosperity decade: From war to depression: 1917-1929. Volume VIII: The economic history of the United States*. Rinehart and Co.