

Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar, Ciudad de México, México.
ISSN 2707-2207 / ISSN 2707-2215 (en línea), Noviembre-Diciembre 2025,
Volumen 9, Número 6.

https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v9i6

ANÁLISIS DEL FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDAS EN EL SECTOR BANCARIO DEL DISTRITO DE SANTIAGO

**ANALYSIS OF HOUSING FINANCING IN THE BANKING
SECTOR OF THE SANTIAGO DISTRICT**

Liriol Miranda Pino

Universidad de Panamá, Panamá

Patricia L. Gil Miranda

Universidad de Panamá, Panamá

Diana Jaramillodianab

Universidad de Panamá, Panamá

Diana C. Montaña Jaramillo

Universidad de Panamá, Panamá

Yanina N. Lasso Alvarado

Universidad de Panamá, Panamá

DOI: https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v9i6.22118

Análisis del financiamiento para viviendas en el sector bancario del distrito de Santiago

Liriol Miranda Pino¹

liriol.miranda@up.ac.pa

<https://orcid.org/0009-0003-0045-2920>

Universidad de Panamá, Panamá

Patricia L. Gil Miranda

plgm0994@gmail.com

<https://orcid.org/0009-0008-3945-8402>

Universidad de Panamá, Panamá

Diana Jaramillodianab

jaramillo@up.ac.pa

<https://orcid.org/0009-0006-6930-6253>

Universidad de Panamá, Panamá

Diana C. Montaña Jaramillo

diana.montano-d@up.ac.pa

<http://orcid.org/0009-0003-6334-1187>

Universidad de Panamá, Panamá

Yanina N. Lasso Alvarado

yanina.lasso@up.ac.pa

<https://orcid.org/0009-0007-8553-2004>

Universidad de Panamá, Panamá

RESUMEN

El estudio aborda el acceso al financiamiento para vivienda en Santiago, Panamá, resaltando que la Constitución garantiza el derecho a una vivienda digna, pero que la urbanización y el crecimiento poblacional han dificultado el cumplimiento de este derecho. A pesar de la existencia de programas gubernamentales de subsidios, muchos ciudadanos enfrentan restricciones para acceder a créditos hipotecarios debido a factores como la informalidad laboral, altos costos de vida y estrictos requisitos crediticios. La investigación utiliza un enfoque mixto, combinando métodos cualitativos y cuantitativos, para analizar experiencias, percepciones y obstáculos que enfrentan las familias, especialmente aquellas con ingresos mínimos. Los resultados indican que un 60% de los encuestados ha solicitado un préstamo hipotecario, pero un 40% no lo ha hecho debido a requisitos complejos y falta de información sobre los productos hipotecarios disponibles. El estudio concluye que es crucial implementar estrategias que fomenten la inclusión financiera y la educación sobre opciones de financiamiento. También sugiere que políticas adaptadas a las necesidades del mercado inmobiliario y del contexto socioeconómico de Santiago son esenciales para mejorar el acceso a viviendas dignas, reconociendo la importancia de un enfoque colaborativo entre el gobierno y las instituciones financieras.

Palabras claves: vivienda Social, financiamiento hipotecario, subsidios, inclusión financiera, sostenibilidad.

¹ Autor principal

Correspondencia: liriol.miranda@up.ac.pa

Analysis of housing financing in the banking sector of the Santiago district

ABSTRACT

The study addresses access to housing financing in Santiago, Panama, highlighting that the Constitution guarantees the right to decent housing, yet urbanization and population growth have hindered the fulfillment of this right. Despite existing government subsidy programs, many citizens face restrictions in accessing mortgage loans due to factors such as informal employment, high living costs, and strict credit requirements. The research employs a mixed-methods approach, combining qualitative and quantitative methods, to analyze experiences, perceptions, and obstacles faced by families, particularly those with minimum incomes. Results indicate that 60% of respondents have applied for a mortgage loan, while 40% have not done so due to complex requirements and a lack of information about available mortgage products. The study concludes that it is crucial to implement strategies that promote financial inclusion and education on financing options. It also suggests that policies tailored to the needs of the housing market and the socioeconomic context of Santiago are essential for improving access to decent housing, recognizing the importance of a collaborative approach between the government and financial institutions.

Keywords: social housing; mortgage financing; subsidies; financial inclusion; sustainability

*Artículo recibido 10 diciembre 2025
Aceptado para publicación: 10 enero 2026*



INTRODUCCIÓN

La Constitución Política, de Panamá de 1972 en su artículo 117, establece que toda persona tiene acceso a una vivienda digna. Esto es un derecho humano fundamental y un pilar esencial para el desarrollo socioeconómico de cualquier nación. Es deber del Estado crear las condiciones para que este derecho se cumpla a través de buenas políticas públicas. En Panamá, la creciente urbanización y el aumento poblacional han impulsado la demanda de viviendas, especialmente en distritos emergentes como Santiago, en la provincia de Veraguas. Sin embargo, el rápido crecimiento urbano también ha generado desafíos significativos, como la necesidad de financiamiento accesible para la adquisición de viviendas. A pesar de los esfuerzos del estado y las instituciones financieras, la capacidad de las familias para acceder a créditos hipotecarios a menudo se ve limitada por factores como: el ingreso familiar, la informalidad laboral, desempleo, alto costo de la vida y las estrictas exigencias crediticias (Morales, 2025, p. 45).

Esta investigación, busca ofrecer una visión integral de las condiciones de financiamiento para viviendas ofrecidas por el sector bancario en el distrito de Santiago, identificando las oportunidades y limitaciones que enfrentan los ciudadanos al acceder a créditos hipotecarios y proponiendo alternativas que favorezcan una mayor inclusión financiera. Sin embargo, a pesar de que existen programas de subsidios gubernamentales y diversas alternativas de crédito hipotecario, muchos hogares no logran calificar debido a factores como la informalidad laboral y los altos abonos exigidos (Rodríguez, 2022, p. 18). Estas limitaciones resultan en que una parte considerable de la población se vea obligada a optar por viviendas de menor calidad y extremadamente pequeñas, lo que amplía la brecha entre la demanda habitacional y la capacidad real de financiamiento (Pérez, 2020, p. 25).

Además, el financiamiento hipotecario, no solo permite a las familias adquirir propiedades, sino que también actúa como motor del dinamismo económico en sectores como la construcción y el comercio local (García, 2018, p. 12). A pesar de los esfuerzos, el acceso uniforme al crédito sigue siendo un desafío. Muchos hogares enfrentan limitaciones debido a requisitos estrictos de las instituciones financieras, como ingresos estables y un historial crediticio limpio, lo que refleja desigualdades en la disponibilidad de recursos financieros (Hernández, 2019, p. 30). De acuerdo con Mishkin (2019) en su teoría del crédito señala que los préstamos se otorgan en función de la evaluación del riesgo asociado al



prestatario (p. 89). También, la teoría de intermediación financiera propuesta por Diamond (1984) explica que los bancos actúan como intermediarios entre ahorradores y prestatarios, facilitando el acceso al financiamiento que es fundamental para el desarrollo habitacional (p. 232). Según, Demirgüç-Kunt et al. (2018), destaca que la falta de inclusión financiera genera desigualdades sociales y limita la capacidad de las personas para mejorar su calidad de vida (p. 12). Esto sucede mucho en el distrito de Santiago en donde no hay facilidades de acceso al crédito hipotecario, lo que conduce a que algunas familias por años vivan en hacinamiento o alquilados por décadas sin tener una vivienda digna.

Por otra parte, la forma de otorgar créditos hipotecarios ha cambiado con la nueva era digital y los intermediarios financieros se basan en modelos de evaluación de riesgo crediticio usando herramientas estadísticas y aplicaciones que de una vez observan la volatilidad del demandante de estos productos. La detección de *probabilidad de incumplimiento* es descrita por Saunders y Allen (2020), en su modelo de evaluación del riesgo crediticio, en donde la importancia de criterios como: estabilidad laboral, ingresos e historial son relevantes en la aprobación de créditos (p.95). El crecimiento demográfico en Santiago y la cantidad de proyectos habitacionales ha generado una demanda que requiere el apoyo del gobierno. Adicionalmente, (Alonso, 1964, p.214), sostiene que la planificación urbana, la disponibilidad de suelo y la infraestructura tienen una relación directa en la oferta de vivienda y en la demanda de financiamiento.

Para llevar el estudio y obtener información robusta y significativa se aplicó un enfoque mixto, descriptivo y explicativo, con un diseño de investigación no experimental en el cual no manipulará variables, sino que observará y analizará datos tal como se presentan en el entorno natural. Es transversal porque se llevará a cabo en un solo punto temporal. En la fuente primaria está la encuesta hecha en google forms, la cual nos proporciona la micro-base y gráficas que permiten hacer inferencias acerca del financiamiento hipotecario y los requisitos del mismo, para que un asalariado tenga su propia vivienda.

Por último, el gobierno actual ha reemplazado la ley de interés preferencial del 3 de 1985, por la Ley 468 y la Ley 481 en donde se ha buscado abordar estas desigualdades, al extender los subsidios y mejorar las condiciones de financiamiento para viviendas de interés social. Sin embargo, la implementación



efectiva de estas políticas requiere un análisis crítico de sus efectos, así como una evaluación de las condiciones de construcción necesarias para *asegurar la seguridad y sostenibilidad* de estas viviendas.

METODOLOGÍA

La metodología de esta investigación se ha estructurado de manera que permita un análisis exhaustivo y riguroso del acceso a la vivienda y el financiamiento hipotecario en el distrito de Santiago, Panamá. Para ello se ha establecido los siguientes pasos.

Enfoque

La presente investigación utiliza un enfoque mixto que combina métodos cualitativos y cuantitativos.

- **Cualitativo:** Se centra en la recolección de datos a través de entrevistas y grupos focales con familias y expertos en financiamiento y construcción. Este enfoque ayudará a comprender en profundidad las percepciones, experiencias y dificultades que enfrentan los solicitantes de vivienda y en especial que ganan salario mínimo.
- **Cuantitativo:** Según datos numéricos que se obtienen a través de encuestas estructuradas dirigidas a una muestra representativa (n=15) de la población objetivo. Este enfoque permitirá medir variables como la tasa de acceso al financiamiento, la tasa de aprobación de préstamos y la satisfacción con los servicios de vivienda.

Tipo de Investigación

El tipo de investigación por los objetivos que se pretenden conseguir es descriptiva y explicativa.

- **Es descriptiva**, porque se busca retratar el contexto del financiamiento hipotecario y las características de los proyectos de vivienda de interés social en Santiago. Se detallan las condiciones actuales del mercado, los tipos de préstamos disponibles, y las regulaciones relevantes como son la Ley 468 de 2025 que sustituye la Ley 3 de 1985 en lo referente a lo de interés preferencial y la Ley 468 de 2025, que modifica algunos de los artículos de la Ley 468.
- **Es explicativa**, porque la investigación intentará explicar relaciones causales y factores que influyen en el acceso a la vivienda, como la documentación requerida por las instituciones financieras, las barreras sociales y económicas, y las implicaciones de las leyes recientes.

Diseño de la Investigación



- **No Experimental:** La investigación no manipulará variables, sino que observará y analizará datos tal como se presentan en el entorno natural. Esto permitirá capturar la realidad del acceso a financiamiento, tipo de interés, plazos y la calidad de las viviendas.
- **Transversal:** Se llevará a cabo en un solo punto temporal, donde se recogerán datos en el período definido para ofrecer una instantánea de la situación actual del financiamiento y la vivienda en el distrito de Santiago. Esto facilitará la comparación entre diferentes grupos de consumidores y condiciones en el contexto de la investigación.
- **Población y muestra**
De acuerdo a Morales, J. (2025), para obtener una comprensión completa del acceso al financiamiento para la vivienda, se estudiarán dos grupos clave: los bancos (oferta) y los hogares (demanda). Esta estrategia nos permite analizar las dinámicas entre ambos, identificando las dificultades y las oportunidades que existen en el proceso. En la realización de esta investigación se eligió la muestra de forma arbitraria (muestreo por conveniencia), debido a la facilidad de acceso que tienen las investigadoras, al trabajar en este ambiente.

Técnicas de Recolección de Datos

- **Encuestas:** Se diseñaron cuestionarios estructurados que se aplicarán a un grupo diverso de familias que han solicitado financiamiento para vivienda. Esto ofrecerá información sobre sus experiencias, satisfacción y dificultades.
- **Entrevistas a Profundidad:** Se realizarán entrevistas semiestructuradas con expertos en el área de financiamiento hipotecario, promotores de vivienda, y funcionarios del gobierno. Estas entrevistas permitirán explorar opiniones y relatos que ofrecen un contexto a los datos cuantitativos recolectados.
- **Grupos Focales:** Se organizaron sesiones de grupos focales con beneficiarios de proyectos de vivienda de interés social a través de una empresa privada que se dedica a hacer los análisis respectivos de la capacidad que tiene el demandante de este tipo de producto. Esto permitió, a los investigadores, obtener un rango más amplio de las perspectivas y mensajes sobre la calidad del financiamiento y del tipo de vivienda.

Análisis de Datos



El análisis de datos se recogió a través de encuestas digitales, usando la aplicación de google forms, que proporciona las gráficas y base de datos. Esta información permite ver tendencias y relaciones entre las principales variables cuantitativas. También, para el análisis cualitativo relacionado con las entrevistas y grupos focales se usaron técnicas de codificación para extraer variables y patrones recurrentes y significativos que le proporciona información de primera mano a los investigadores.

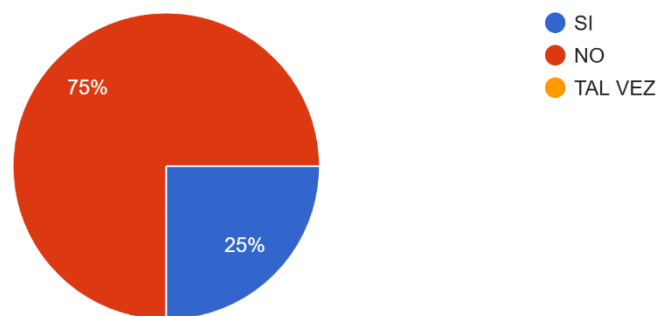
Consideraciones Éticas

Se respetaron principios éticos fundamentales en la investigación. La participación fue voluntaria y se mantuvo el anonimato de los encuestados. Además, se les proporcionó la oportunidad de retirar su participación en cualquier momento sin ninguna repercusión.

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Figura1.

¿Ha solicitado alguna vez un préstamo hipotecario en Santiago?
16 respuestas



Nota. Elaborado por Google forms.

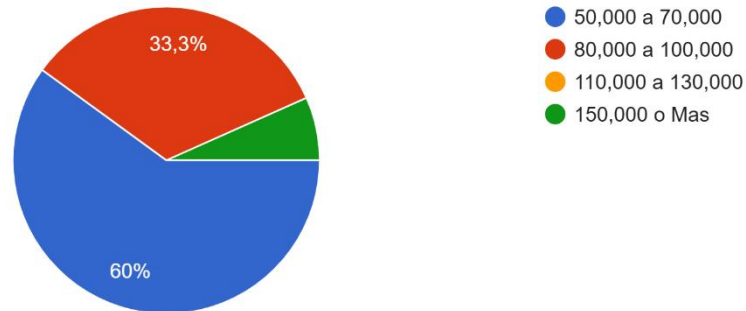
La figura 1 revela que, de los encuestados, un 60% ha solicitado alguna vez un préstamo hipotecario en Santiago, mientras que un 40% no lo ha hecho. Este hallazgo plantea varias reflexiones sobre el acceso y la percepción del financiamiento hipotecario en la región. El 60% indica una demanda significativa de financiamiento de vivienda. Esto es el aumento de la población en Santiago, donde es necesario ofrecer programas de vivienda al rango de 25 a 54 años de edad, que representan un 38.5% de hipoteca fija y variable, dependiendo del tipo de crédito. Sin embargo, el 40% de quienes no han solicitado un préstamo podría señalar varios obstáculos, incluyendo:

- **Altos requisitos de elegibilidad:** Aquellos que no han solicitado pueden sentir que no cumplen con los criterios necesarios, como ingresos formales o historial crediticio adecuado. Las personas que dieron entrevistas y trabajan para instituciones financieras, dice que hay una gran cantidad de deudas con tarjetas de crédito y pensiones alimenticias, por lo tanto, al hacer el análisis no clasifican. También, que se acercan a endeudarse y no hacen planificación familiar. El nivel de endeudamiento (Zscore) les refleja que no pueden clasificar para una vivienda.
- **Desconocimiento de productos hipotecarios:** La falta de información sobre las opciones disponibles puede ser un factor limitante, lo que sugiere la necesidad de programas de educación financiera en la comunidad. Aparte que el precio de las viviendas se ha elevado, porque hace 20 años atrás se conseguían viviendas por un monto de \$28,000.00 dólares con tres recámaras, baño, sala, comedor, portal y estacionamiento. Hoy día, están por arriba de \$80,000.00 dólares y es importante comparar también la calidad de los materiales y los parámetros de construcción.

Por otro lado, la **Teoría de inclusión financiera**, que afirma que el acceso efectivo a servicios financieros es un determinante clave en la calidad de vida de las personas (Demirgüç-Kunt et al., 2018). Sin embargo, existen barreras que limitan la capacidad de diferentes grupos para acceder a financiamiento, incluyendo ingresos insuficientes, informalidad laboral y falta de educación financiera. En el escenario del distrito de Santiago la inclusión financiera se ve afectada por: factores socioeconómicos y educación financiera limitada. Es necesario que el demandante de estos productos hipotecarios conozca lo que va adquirir, porque es donde va a vivir a lo largo de su vida y tomar decisiones acertadas evaluando la capacidad de respuesta que tiene hoy.

Figura 2.

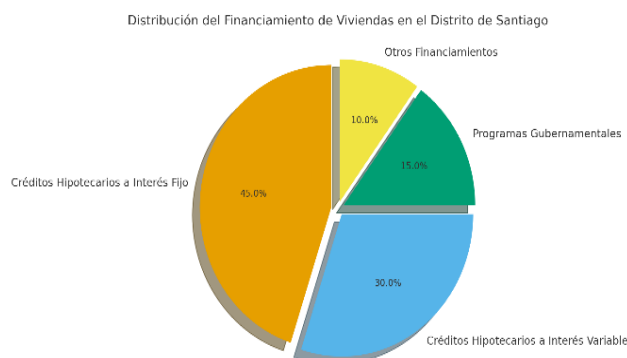
En que rango esta el valor de tu casa
15 respuestas



Nota: elaborado por google forms

La Figura 2 presenta los rangos de valor de las viviendas que los encuestados consideran relevantes. Este análisis revela datos importantes para comprender el mercado de la vivienda en el distrito de Santiago y las percepciones de los individuos sobre el costo de adquirir una vivienda. De \$50,000 a 100,000.00 dólares representa el 93.3% el valor de la propiedad y el resto 6.7% refleja un valor de \$150,000.00 y más. Supongamos que estos valores se sitúen en el rango bajo a medio, esto indica, que, a pesar de los precios accesibles, existe una necesidad de financiamiento para apoyar a las familias a adquirir sus viviendas dignas. Se espera que con las la nueva Ley de interés preferencial los habitantes del distrito de Santiago que no tienen vivienda y puedan acceder a una. No obstante, será posible con la intervención del Estado y del sector bancario.

Figura 3.



El tipo de interés influye considerablemente en el financiamiento hipotecario, porque es un componente crucial para la adquisición de vivienda, y las condiciones del crédito. Ellos juntos, juegan un papel determinante en la accesibilidad y sostenibilidad del financiamiento para los hogares.

La figura 3. indica que el 45% de las personas que solicitan créditos hipotecarios optan por intereses fijos. Esto tiene implicaciones significativas para los solicitantes, pues los préstamos a interés fijo garantizan que la tasa de interés permanecerá constante a lo largo de la vida del préstamo. Esto ofrece estabilidad y previsibilidad en las cuotas mensuales, algo esencial en un contexto económico variable como el de Panamá.

Por otro lado, los préstamos a interés variable, aunque pueden comenzar con tasas más bajas, presentan un riesgo mayor, ya que las cuotas pueden incrementarse a medida que suben las tasas de interés del mercado. Además, cuando el plazo se termina con la nueva Ley 468 de 2025 de interés preferencial, que va a 15 años. El consumidor, debe ir analizando esto, porque se le establece a su préstamo de hipoteca la tasa del mercado una vez terminado el período de los quince años.

Cabe destacar, que el predominio del financiamiento a interés fijo refleja la creciente necesidad de los hogares por garantizar la estabilidad financiera a largo plazo. Es importante que se tome en cuenta los aumentos de los precios y las fluctuaciones económicas. Además, las familias deben estar conscientes del riesgo que implica un préstamo a interés variable e interés preferencial. Es necesario protegerse de cargas en tipo de interés excesivo.

Tabla 1 Instituciones financieras que ofrecen créditos hipotecarios

Banco	Participación (%)
-------	-------------------

La Hipotecaria Panamá	25%
Banco Nacional de Panamá	20%
Banesco Panamá	20%
Global Bank	20%
Caja de Ahorros	15%

Santiago, Veraguas, Panamá

Nota: autores

La Hipotecaria Panamá, lidera el mercado con una participación del 25%, indicando su fuerte presencia y especialización en créditos hipotecarios. El Banco Nacional de Panamá, Banesco Panamá, y Global Bank comparten una participación equilibrada del 20%, lo que refleja competencia en el sector.

CONCLUSIONES

El estudio resalta la necesidad de implementar estrategias que fortalezcan la inclusión financiera, mejoren la educación financiera de la población y flexibilicen los productos hipotecarios, de manera que un mayor número de familias en Santiago pueda acceder efectivamente a viviendas dignas. Esta síntesis proporciona una base sólida para la formulación de recomendaciones y para futuros estudios que busquen mejorar la equidad y eficiencia del sistema de financiamiento habitacional en la región.

El acceso al financiamiento hipotecario en Santiago presenta tanto oportunidades como desafíos. A pesar de que un porcentaje significativo ha logrado obtener préstamos, la considerable porción que no lo ha hecho resalta la necesidad de abordar las barreras que limitan la inclusión financiera. Implementar programas educativos que informen a la población sobre sus opciones podría ser un paso crucial para mejorar el acceso a viviendas dignas.

Este análisis del rango de valor de las casas es fundamental para comprender la dinámica del mercado inmobiliario en Santiago. Es necesario que las entidades bancarias y las políticas públicas se adapten a estos datos para promover el acceso equitativo a financiamiento y garantizar que más familias puedan aspirar a adquirir una vivienda adecuada.

El estudio, presenta una visión clara de la distribución de préstamos hipotecarios entre diferentes entidades bancarias, facilitando el análisis del mercado y la identificación de tendencias.

Por último, es importante, que el consumidor de este tipo de producto cotice en las diferentes instituciones financieras que ofrecen este tipo de crédito hipotecario. Lo principal es la tasa de interés. Este detalle, es importante que lo analices, porque hay bancos que suben las tasas y debes ver el incremento marginal de este aumento. Es necesario que leas la nueva Ley y sus modificaciones para que no te encuentres con hallazgos al final del plazo de interés preferencial.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alonso, W. (1964). *Location and Land Use: Toward a General Theory of Land Rent*. Harvard University Press.
- Demirgüç-Kunt, A., Klapper, L., & Panos, G. (2018). *The Global Findex Database 2017: Measuring Financial Inclusion and the Fintech Revolution*. World Bank. <https://doi.org/10.1596/978-1-4648-1250-5>
- Diamond, D. W. (1984). *Financial intermediation and delegated monitoring*. *Review of Economic Studies*, 51(3), 393-414. doi:10.2307/2297430".
- García, A. (2018). *Financiamiento de Viviendas y su Impacto en el Desarrollo Habitacional*. *Revista de Economía*, 19(3), 12-45.
- Hernández, R. (2019). *Acceso a la Vivienda en Panamá: Retos y Oportunidades*. Editorial Universitaria.
- Mishkin, F. (2019). *The Economics of Money, Banking, and Financial Markets* (11th ed.). Pearson.
- Morales, J. (2025). *Financiamiento y Acceso a Viviendas en Santiago: Un Análisis Crítico*. Tesis de maestría, Universidad de Panamá.
- Pérez, L. (2020). *Políticas de Subsidio Habitat en Panamá: Un Estudio Evaluativo*. *Journal of Housing Policy*, 24(1), 25-40.
- Rodríguez, F. (2022). *Desigualdad en el Acceso a Vivienda en Panamá: Un Estudio de Caso en Veraguas*. *Revista de Políticas Públicas*, 10(4), 15-78.
- Saunders, A., & Allen, L. (2020). *Credit Risk Management in an Economic Environment* (2nd ed.). Cengage Learning.
- Gaceta Oficial N° 17210 de 24 de octubre de 1972.
- Gaceta Oficial N° 20.312 de 24 de mayo de 1985. Ley 3 de 1985
- Gaceta Oficial Digital, jueves 24 de abril de 2025, N° 30264-A. Ley 468 de abril de 2025.



