

## ESPACIO ABIERTO

# El déficit habitacional tampoco disminuirá...

**César Barros**  
Economista



**E**n esto de la regulación, no es solo la de los permisos, que de solucionarse sería un tremendo avance. El discurso del Presidente Kast lo dejó muy claro y las diversas intervenciones del ministro Quiroz, también. Pero hay otras regulaciones que no dejan de ser muy preocupantes, y tienen que ver con la regulación del sistema financiero.

Miren la relación "créditos hipotecarios/PIB". En EE.UU. la relación bordea el 100%, en Alemania por sobre el 50%. En Chile tuvo un crecimiento acelerado durante los tan denostados 30 años: tasas razonables, plazos cada vez más lar-

gos. En el periodo enero-julio 2011 ya era de un 18%, y siguió creciendo hasta alcanzar en enero-julio del 2021 un 29% del PIB, aunque muy lejano al parámetro de países desarrollados. Y de ahí en adelante, comienza a disminuir, llegando entre marzo/agosto del 2025 a 25%, pero con tendencia negativa.

Vamos evolucionando de ser un país de propietarios a un país de arrendatarios, o peor aún, de allegados. Y esto es causado por una cada vez más estricta regulación bancaria: Basilea I, II, III y las que seguirán en su loca carrera por hacernos la vida más difícil, pero muy segura; y al impedimento que las AFP y otras instituciones que manejan ahorros de largo plazo, puedan otorgar créditos hipotecarios en forma directa a las personas.

Lo mismo ocurre con el financiamiento a Pymes, que ha sido colonizado por empresas de factoring -a tasas muy elevadas- porque se financian a su vez con la banca -regulatoriamente, es más sencillo para la banca prestarle a un factoring o a un fondo de inversión de deuda privada, que directamente a esas empresas que son el corazón del empleo en Chile-. Se alega que para bancos y AFP resulta muy caro tener equipos de evaluación de riesgos, monitoreo y cobranzas. Esto está lejos de ser cierto: la industria del factoring lo hace con estructuras livia-

nas, y con un éxito financiero sorprendente. No solo en Chile, sino en todo el mundo los fondos de deuda privada le van "comiendo la color" a los bancos y no hay razón para que las AFP y compañías de seguros tengan que usar intermediarios para atender a quienes adquieran una vivienda, o a quienes requieran capital de trabajo. Y para qué decir, una validación social no menor para ellas y para los bancos. Es al final un problema regulatorio. El costo y el trabajo de análisis de atender a esos segmentos lo han solucionado sin problemas el factoring, los fondos de inversión y las casas comerciales, y con harto éxito, además.

Quitarle esa ganancia al sistema previsional no parece ser una buena idea. Que la seguridad y el riesgo mínimo del sector bancario y previsional estén por encima de su labor social de hacer a Chile un país de propietarios y de emprendedores porque Basilea X lo impide, es una locura. Tenemos bancos menos riesgosos que los suizos, pero en un país que no es Suiza. La industria financiera debe reconocerlo y el regulador también, porque a punta de regulaciones los chilenos no tornarán a suizos, y si el crédito hipotecario no crece, el déficit habitacional tampoco lo hará. Y el sueño de la casa propia se transformará en la pesadilla de la casa arrendada. Y con suerte.