

ESPACIO ABIERTO

El déficit habitacional tampoco disminuirá...

César Barros
Economista



En 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.