

## LA COLUMNA DE...



**MARCELA RUIZ-TAGLE O.**  
ECONOMISTA

## ¿Endeudamiento hipotecario a la baja y riesgo al alza?

**D**urante los últimos años, la evolución y sostenibilidad del endeudamiento de los hogares fue motivo de preocupación por parte de las principales autoridades económicas y financieras del país. Las medidas aplicadas para la reducción de la inflación y normalización de la tasa de política monetaria, junto al endurecimiento de las condiciones de acceso al financiamiento bancario permitieron no solo contener su avance, sino que el inicio de su reducción.

En el país existen cerca de 7 millones de deudores bancarios, de los cuales 82% corresponden a personas naturales, con un endeudamiento cercano a los US\$ 116 mil millones. De este monto, 26% corresponde a créditos de consumo y un 74% a créditos hipotecarios; no obstante, el número de deudores en la categoría hipotecaria representa menos del 17% del total. En términos agregados, la evolución del nivel de endeudamiento bancario de las personas evidencia una disminución en la mediana de la deuda, lo que ha estado acompañado por una menor carga financiera y apalancamiento, lo que resulta consistente con un menor nivel del indicador de morosidad a más de 90 días, el cual, en el agregado, se ha mantenido estable.

Sin embargo, al descomponer este indicador según categoría de deuda, se aprecia que esta situación se ha logrado gracias a disminuciones sostenidas y significativas en la morosidad de la cartera de consumo, ya que la correspondiente a la cartera de vivienda mantiene una tendencia sostenida al alza desde 2022. En 12 meses la morosidad a 90 días o más de los créditos de consumo disminuyó un 18%, mientras que la de vivienda aumentó en un 24%, alcanzando el pasado mes de enero su mayor registro desde el primer semestre de 2020.

¿Dónde se concentran estos riesgos? A nivel regional, resaltan Coquimbo y O'Higgins con un deterioro en la morosidad de la deuda hipotecaria significativamente mayor al promedio nacional; en deudores con menores niveles de ingreso y menores de 30 años; y en créditos hipotecarios inferiores a 1.000 UF. Mientras que institucionalmente, destacan los mayores índices de cartera morosa en los bancos asociados al retail y en BancoEstado, este último como resultado de políticas públicas asociadas al acceso a la vivienda.

Debido a lo anterior, cabe reflexionar sobre las consecuencias del proyecto de ley que establece un subsidio transitorio y una garantía estatal para el financiamiento hipotecario ingresado por el Ministerio de Hacienda en enero de este año a la Cámara de Diputados. Si bien se espera estimule la compra de viviendas nuevas, es probable que ello también incentive solicitudes crediticias de postulantes más riesgosos de lo esperado, las cuales de ser aprobadas podrían reforzar el deterioro de la cartera hipotecaria. Si ello ocurre, el mayor riesgo será cubierto con incrementos en la tasa de financiamiento, lo que neutralizaría al menos en parte los efectos del subsidio contemplado. Y es que la solución solo llegará cuando se aborden los problemas de fondo: crecimiento económico y precariedad laboral de las familias.

**“En Chile hay cerca de 7 millones de deudores bancarios, de los cuales 82% son personas naturales, con un endeudamiento cercano a los US\$ 116 mil millones”.**