

C

Columna

Carlos Tarragó

Past president Corporación Proa



Financiamiento bancario y la construcción

“Volver a mejores condiciones de precio de la vivienda y de tasas de financiamiento, va a requerir, tal vez, el término de esta década”, sentenció recientemente José Manuel Mena, presidente de la Asociación de Bancos, en una entrevista de un diario capitalino. (La Tercera 30/11/24).

Sin duda que esta opinión es altamente preocupante, porque es sabido que la construcción es uno de los sectores que más mueve la economía del país. En efecto, la construcción es una palanca que gravita fuertemente en el empleo, el transporte, en variadas industrias y en el comercio en general, por citar algunos rubros, los cuales contribuyen positivamente en el crecimiento de la economía.

En diversos contactos sostenidos con empresarios de la construcción, me han comentado que el estancamiento que actualmente exhibe el sector es debido al financiamiento bancario, pues estas entidades, a través de sus áreas de evaluación comercial y de riesgo, le buscan las cinco patas al gato, para rechazar las solicitudes que presentan las constructoras e inmobiliarias.

Hoy el crédito habitacional ronda el 5% de interés anual y su plazo puede llegar hasta los 30 años. Recuerdo que, a inicios

de la década del 80, con el país enfrentando una enorme crisis económica, surgió un crédito hipotecario que se conoció como “20 con 8”, lo que significaba obtener financiamiento para adquirir una vivienda a 20 años plazo con un 8% de interés. Este crédito derivó en un vital impulso para bajar el stock de viviendas que ofrecía el mercado y a su vez el surgimiento de nuevos proyectos.

O sea, actualmente las condiciones crediticias son mucho mejores a las que existían en los ochenta y con las cuales cambió el estado desfavorable que presentaba la construcción. La pregunta que más de alguien suspicaz se podría hacer sería: ¿el comportamiento bancario actual ultra restrictivo, corresponde a una práctica previsoras habitual de la banca o a un sesgo extrafinanciero concertado?

Volviendo al señor Mena, él informa que hace ocho años, la banca poseía un capital de US\$ 20 mil millones y que hoy tiene US\$ 44 mil millones o sea más del doble, lo que significa que ha tenido un crecimiento promedio anual de un 8%. Nada de mal ¿cierto? A su vez, la utilidad de los bancos en los últimos dos años ha sido de US\$ 11 mil millones.

Es por todos conocido, que el negocio bancario es el que menor riesgo asume en la economía de un país y el que menores quiebras experimenta. A la luz de lo comentado precedentemente, se podría asegurar que también es el que menos empeño le hace para reactivar la economía.

En resumen, dado el actual estado de la economía nacional, la banca debería protagonizar un papel de impulsor relevante en su crecimiento, sin embargo, sus políticas de financiamiento, lamentablemente, se aprecian alejadas de esta acción.