

No es voluntarismo reducir el déficit habitacional

Señor Director:

En respuesta al editorial del jueves 26 de diciembre sobre el voluntarismo ministerial del Minvu, queremos decir que no es voluntarista perseguir la reducción del déficit habitacional, y nos mantenemos firmes a nuestras convicciones sobre disminuir en un 40% el déficit habitacional del país.

En el mismo se indica que la crítica del Gobierno a pedir que los bancos flexibilicen sus condiciones de acceso al crédito hipotecario es ingenua y no se basa en la realidad imperante del país. Recientemente, en medio de una crisis financiera para la industria de la construcción, se publicó que las utilidades de la banca alcanzaban poco más que US\$ 4.000 MM, y en los últimos cuatro años su ROE ha variado entre el 11% y el 20%. Creemos que la banca tiene un rol que cumplir en la reactivación del país, pero no ha estado a la altura de las circunstancias.

El Ministerio no ha sido ingenuo; desde el año 2017 que se ha prestado directamente a las constructoras que trabajan con nosotros, estrategia que hemos acentuado para enfrentar la crisis antes mencionada. Además, hemos acompañado a los deudores habitacionales con apoyo al pago oportuno del dividendo, seguro de cesantía y de remate. A pesar de esto, y de demostrar que el primero tiene un alto impacto en baja de morosidad y *default*, la banca no los considera en sus evaluaciones de riesgo, manteniendo una estrategia conservadora y poco innovadora. Sus competidoras logran ser más flexibles y han aumentado su participación (mutuarias y

sociedades inmobiliarias), pero aún no logran un tamaño suficiente para competir de igual a igual.

El editorial señala que el Gobierno actúa de manera voluntarista al ignorar la baja confianza y las expectativas negativas en la economía chilena, especialmente en el sector inmobiliario. Para abordar esta situación y fortalecer la demanda, ha impulsado medidas como el Fogaes Vivienda, que redujo al 10% el pie exigido para acceder a un crédito hipotecario, y el Decreto Supremo N° 15, que aumentó el subsidio de 250 a 400 UF, elevó el precio máximo de las viviendas a 3.000 UF y duplicó el apoyo en ahorro para las familias. Además, ante las dificultades de acceso al crédito, el Gobierno busca un subsidio a la tasa de interés para mejorar las condiciones de financiamiento y reducir el costo de la vivienda.

También se menciona que el estallido social sería el causante del aumento de los campamentos cuando no hay evidencia de esto. De lo que sí hay evidencia es de que la crisis migratoria aumentó el precio de arriendo, haciendo que sea más inaccesible la vivienda adecuada y fomentando la entrada a campamentos. Por eso trabajamos en mejorar el acceso a la vivienda y esperamos que la banca se pueda sumar a este desafío cumpliendo el rol social que se espera.

CARLOS MONTES CISTERNAS
Ministro de Vivienda y Urbanismo