

Debate con el ministro de Vivienda por las condiciones crediticias en medio de la crisis inmobiliaria

Banca privada responde al ministro Montes: "No es aconsejable caer en una posición voluntarista"

En entrevista con "El Mercurio", la autoridad afirmó que las acciones de BancoEstado no están "al nivel que requiere la realidad". La firma pública se quedó en silencio.

MARCO GUTIÉRREZ V.

La banca y la industria de la construcción reaccionaron a las declaraciones del ministro de Vivienda y Urbanismo, Carlos Montes, realizadas en entrevista con Economía y Negocios de "El Mercurio" —publicada ayer—, donde la autoridad analizó la crisis inmobiliaria y aludió a ciertas responsabilidades de ambos rubros en ese escenario.

En el caso de los bancos, el ministro los llamó a "generar mejores condiciones de crédito" y señaló que "estamos en condiciones muy estrictas". También solicitó a la banca pensar en cómo aportar a las distintas coyunturas económicas. "Al crecimiento, en este caso", agregó.

Consultada por el tema, la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras (ABIF) respondió: "Estimamos que no es aconsejable caer en una posición voluntarista que dé señales equivocadas a la opinión pública. La solución al acceso habitacional demanda esfuerzos coordinados en crecimiento económico, mercado laboral, planificación territorial y fortalecimiento del mercado de capitales, y no es resorte de las decisiones de una industria en particular".

Agregó que "estas acciones permitirán acortar la brecha entre los precios de las viviendas y la capacidad de pago de los hogares, fomentando un mercado accesible para más familias".



En el rubro inmobiliario afirman que los precios de los departamentos han bajado desde el último trimestre de 2022.

Créditos y tasas

La asociación de bancos añadió que la situación de los créditos hipotecarios en Chile se relaciona con una menor demanda de los clientes. Ello, argumentó, es "coherente con el deterioro del mercado laboral —empleo y salarios—, lo cual afecta la capacidad de los hogares para acceder a una vivienda propia. Por ejemplo, los cotizantes formales han disminuido en 315 mil personas desde diciembre de 2022, reflejando un aumento de la informalidad laboral".

La entidad señaló que existe un desfase entre el crecimiento del precio de las viviendas y el

ingreso de los hogares. Con relación al costo de financiamiento, la ABIF indicó que "en materia de tasas de interés de largo plazo, estas se encuentran afectadas por factores internacionales y la menor profundidad del mercado de capitales chileno. A pesar de ello, las tasas en Chile se ubican por debajo de las economías de la región y comparables con economías más avanzadas, por ejemplo, Australia y Nueva Zelanda".

En el caso de BancoEstado, Montes indicó que esa entidad "ha ido levantando algunas iniciativas, pero no al nivel que requiere la realidad. Nosotros quisieramos mucho más proactividad". El banco público declinó realizar comentarios.

Discusión por precios

Los valores de las viviendas también fue un aspecto que abordó Montes en la entrevista, quien dijo que han pedido a la inmobiliaria "que revisen los precios". Agregó que si bien en algunos casos pueden estar bajo los valores —como le han indicado las compañías—, eso no sería algo general.

Sobre este punto, el presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), Alfredo Echavarría, sostuvo que "el aumento en el precio de las viviendas se debe en gran medida a factores externos que se arrastran desde la pandemia; entre ellos, el aumento del costo de los materiales y del transporte. Pero también a causa de una serie de

La propuesta de menores tasas

Otro tema que generó controversia es la visión del ministro de Vivienda, Carlos Montes, sobre la propuesta de la banca con la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) para reducir en dos puntos las tasas hipotecarias. La autoridad asistió con la idea "representa un subsidio muy fuerte" e indicó que esos mismos recursos se podrían destinar a desarrollar viviendas públicas.

El presidente de la CChC, Alfredo Echavarría, afirmó que según sus estudios y cálculos, "la propuesta tiene un impacto fiscal que es muy bajo y que, además, se recupera con los efectos que genera esta medida. Está planteada con criterios responsables desde el punto de vista del cuidado fiscal".

Slaven Razmilic, director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), señaló que "el país requiere tanto de vivienda pública como de la existencia de un sólido mercado inmobiliario. No son mundos contradictorios, sino complementarios. Cualquier iniciativa que ayude a disminuir la tasa de crédito hipotecario tendría un efecto dinamizador de ambos mercados y, por ende, de la economía en general". Añadió que "la ADI ha propuesto estudiar otras alternativas para abaratar el crédito hipotecario, como fortalecer las garantías y seguros estatales para complementar el funcionamiento del sistema".

El presidente de la CChC aseguró que si no se implementa la medida que apunta a disminuir la tasa de interés de los hipotecarios, "la velocidad de venta seguirá bajando. Esto trae consecuencias negativas para la economía en general". En esa línea, explicó que no contribuye a bajar el déficit habitacional, "retarda y ralentiza la reactivación del sector que actualmente cuenta con 67.000 viviendas con permisos listos para ser iniciados; el desempleo seguirá aumentando en la construcción y la contribución al Fisco será menor al no existir los ingresos fiscales que generaría una reactivación".

En el rubro han señalado que actualmente existen 105.000 viviendas nuevas en stock, a la espera de ser comercializadas.

exigencias normativas que han ido encareciendo los proyectos. Un factor muy relevante es la falta de suelo disponible para proyectos, condicionados por los planos reguladores".

Añadió que cada empresa evalúa las posibilidades de hacer ofertas "y, de hecho, estas sí existen".

Slaven Razmilic, director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), aseguró que los valores de las vi-

viviendas están disminuyendo. "Los precios de los departamentos nuevos han venido bajando sistemáticamente desde el último trimestre de 2022, según recoge el Banco Central", añadió.

Razmilic sostuvo que "el valor del suelo y el costo de los materiales explican más del 50% del precio y ambos factores han acumulado un alza del 60% en la última década, según lo estableció el Centro de Políticas Públicas de la UC".