

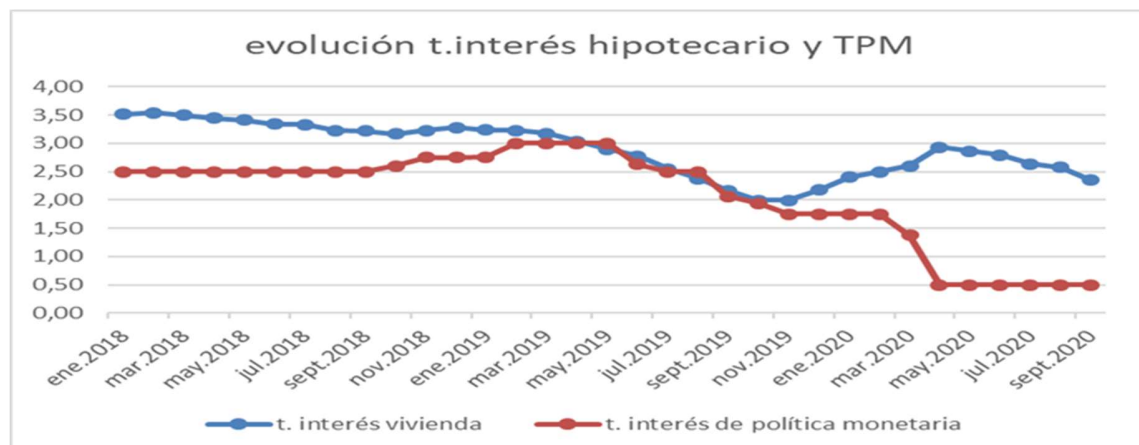


Competencia hipotecaria y efectos reactivadores

Víctor Salas Opazo
Departamento de Economía
Profesor Titular, USACH

Interesante situación de competencia es la que se observa actualmente en el mercado hipotecario, que bien vale la pena analizar para no levantar falsas ilusiones de reactivación de la economía por esta vía.

Las tasas de crédito hipotecario muestran una tendencia declinante en el mediano plazo, desde enero de 2018 hasta octubre de 2019 bajan lentamente, caen 3,5% a 1,99%. Desde junio a octubre 2019, se observa un comportamiento de caída, similar al de la tasa de política monetaria, TPM, del Banco Central. Pero, desde noviembre 2019, la tasa de interés hipotecaria tiende a subir, llegando en abril 2020 a 2,86%, cayendo posteriormente hasta llegar a 2,35% en setiembre pasado y se espera que a fin de año esté cerca de 2,0%. Mientras que la TPM ha estado reduciéndose continuamente y llega, en abril de 2020, a 0,5%, tasa mínima que, con el fin de contribuir a la expansión económica, el Banco Central ha mantenido hasta la fecha.



Esta conducta en el mercado de créditos hipotecarios tiene que ver con las situaciones críticas que ha estado viviendo la sociedad y la economía chilena, primero, por el “estallido social” de octubre 18 y, enseguida, por la pandemia del corona virus. Situaciones como movilización social, vandalismo y descontrol social, primero y largas cuarentenas y confinamiento, después, generan incertidumbre para el funcionamiento productivo y aumentan los riesgos de las decisiones económicas. Esto significa fuertes aumentos en la tasa de desempleo (INE), que alcanza alrededor del 13% promedio, en los trimestres que terminan en los meses de junio, julio y agosto; fuertes caídas de la actividad productiva (el IMACEC cae en 11,0% promedio en los meses de junio, julio y agosto); y, finalmente se traduce en la reducción en los ingresos de la población. Situaciones negativas que resultan en caídas de la demanda interna y, lógicamente, se traducen en menor demanda de créditos hipotecarios para comprar viviendas.



La reciente rebaja de la tasa hipotecaria del BancoEstado, a 1,99%, puede verse, expresan algunos, como una medida reactivadora, pero observamos que tiene límites en el impulso reactivador.

Aunque todos los bancos “siguieran” al BancoEstado en su rebaja de tasa de interés hipotecaria ello podría, al menos inicialmente, provocar sólo una reducción del sobre stock de viviendas acumulado en el mercado inmobiliario en el período de crisis, que está asociado con la reducción de las colocaciones hipotecarias y las ventas de viviendas. La rebaja podría ser, en parte, efecto de la ley de portabilidad financiera, pero se debe tener presente que, el mercado inmobiliario representa, a junio 2020, el 28,5% de las colocaciones del sistema bancario financiero y, además, la baja liquidez de las hipotecas, haría poco atractiva la competencia en tasas. Aunque está en perspectiva un potencial segundo retiro del 10%, que será para aquellos que han mantenido su capacidad de cotizar, lo que reduce el riesgo.

El último informe de la Cámara Chilena de la Construcción corrobora la caída del mercado inmobiliario. La venta de viviendas (número) cae, en el Gran Santiago, en 58,1% en junio 2020 respecto del primer semestre de 2019 (CCHC, Informe 32 de 09.10.2020). La mala situación del sector se manifiesta en el aumento del stock de viviendas, subiendo al doble el número de meses necesarios para agotar la oferta (40,4 meses en junio 2020 versus 16,5 meses en junio 2019) y, en la caída del valor de las ventas anuales de viviendas en el Gran Santiago de 63,8%, en junio 2020. Datos que muestran la profundidad en la caída de la demanda de vivienda. Luego, se puede esperar que se venda el mayor stock, pero difícilmente ello incentivará al mercado para realizar una rápida construcción de viviendas, especialmente, porque, a junio 2020, el inicio de viviendas tenía un descenso anual de 65%.

También, la rebaja de la tasa de interés hipotecaria del BancoEstado puede verse, según indican algunos, como una medida destinada a cumplir su rol social, pero ello podría considerarse como tal si orientara su oferta a los sectores de más bajos ingresos y vulnerables, especialmente a los grupos de allegados que forman parte de los sectores que viven en hacinamiento.

Se sabe que Chile tiene un serio problema habitacional. Según la CASEN 2017, en la región metropolitana el déficit habitacional es de 270.714 viviendas y el hacinamiento alcanza un 8,1% del total de sus hogares, siendo aún más alto (16,8%) en hogares del primer quintil de ingresos. Luego, una acción que atendiera a sectores de más bajos ingresos o vulnerables, para que postulen a subsidios habitacionales, debiera dar cierta certeza de que se les asignará crédito con flexibilidad en la aplicación de mediciones de endeudamiento y capacidades de pago, peticiones que hace ordinariamente el mercado bancario respecto a créditos hipotecarios corrientes. Lo que no es el caso.

Así entonces, pese a los deseos manifestados, la competitividad hipotecaria es principalmente una acción de marketing que, aunque resulte exitosa no logrará resolver los problemas habitacionales de los sectores más vulnerables, ni tampoco dará un fuerte impulso a la reactivación económica del país.

Santiago, octubre 12 de 2020