



6 Jul 2019 - 9:00 PM
Por: Marc Hofstetter

Hidrantes con gasolina

Es la historia de muchas crisis económicas. El precio de un activo, con frecuencia la vivienda, sube. Muchos compradores acuden a los bancos para apalancar su adquisición, cuyo precio -creen- seguirá subiendo. Los bancos prestan; mucho a muchos. El precio sube en exceso; luego retrocede. Los clientes tienen dificultades para pagar las cuotas hipotecarias; algunos desisten: la deuda es mayor que el valor del activo. Los bancos entran en dificultades y la gente retira sus depósitos. Algunos bancos se quiebran. La actividad económica cae, el desempleo se trepa, el gobierno enfrenta dificultades fiscales y políticas.

Colombia, tras sufrir una crisis de ese tipo al final del siglo XX, mejoró la supervisión bancaria, desarrolló los seguros de depósitos y aumentó los estándares de capital y provisiones bancarias. Impuso también un techo al valor del crédito hipotecario relativo al valor de la vivienda: 70 % (para no-VIS).

El gobierno Duque ha anunciado la intención de relajar esta última restricción permitiendo créditos por hasta el 90 % del valor del predio. Eso ha desatado preocupaciones; relajar la seguridad nunca es recibido con aplausos unánimes.

En 2000, en una muestra de 31 países emergentes, Colombia era el único junto con Chile en exigir una cuota inicial para créditos hipotecarios. Ahora 17 países tienen restricciones que en promedio permiten préstamos por hasta el 84 % del valor del predio, casi 15 puntos por encima de Colombia.

Algunos estudios muestran que apretar esas restricciones reduce el crecimiento del crédito y de los precios de la vivienda. Hay pocas experiencias en la dirección de relajamientos como el propuesto, pero es plausible esperar aumentos en créditos hipotecarios y presiones sobre la demanda por vivienda y su precio. Justo lo que buscaría el Gobierno.

Desde finales del segundo gobierno de Uribe hemos estado impulsando al sector con sucesivas rondas de subsidio a la tasa de interés hipotecaria. Reemplazar ese impulso, pagado por los contribuyentes, por uno en que los que quieran vivienda tengan acceso a una bolsa de financiación más amplia es razonable.

Pero no queríamos estar sembrando la semilla de la próxima crisis. El relajamiento debe venir acompañado de una vigilancia al crecimiento del crédito hipotecario y los precios de la vivienda de cara a apretar las reglas ante señales de alarma. Dado que gobiernos futuros podrían caer en la tentación de creer que esos aumentos son perennes, se deberían escribir cláusulas que prendan esos frenos automáticamente.

Lo que ciertamente no se debería hacer es acompañar el relajamiento con una garantía pública a los créditos hipotecarios, anunciada por el Minvivienda. Estas crisis son bolas de nieve entre crédito hipotecario y precios de la vivienda. Una garantía a los créditos les quitaría recato a los bancos a la hora de prestar. Es como lidiar con la eventualidad de un incendio con una nueva red de hidrantes llena de gasolina. Por si lo han olvidado, el crédito hipotecario creció 165 % en términos reales entre 1990 y 1997. ¿Y luego? La peor crisis económica de los últimos 70 años.

Twitter: @mahofste

Le puede interesar: "Vía al Llano: crónica del abandono a una región"



Buscar columnista

Seleccione columnista

Últimas Columnas de Marc Hofstetter

¡Panorama fiscal despejado!
22 Jun 2019

La negación
9 Jun 2019

Comprando caro
25 May 2019

Derecho a vetar obras
10 May 2019

Reaganomics a la colombiana
4 May 2019



VER TODOS LOS COLUMNISTAS