

[Imprimir esta página](#)
[Volver](#)

De crisis a 'epidemia'

El problema comenzó con las hipotecas de alto riesgo llamadas 'subprime', pero ahora familias con buen crédito también tienen dificultades para pagar por sus propiedades

Yolanda Arenales

Jueves, 26 de julio de 2007

Lo que comenzó con el nombre de "oleada de embargos" se está convirtiendo en una epidemia financiera que se extiende más allá de los préstamos a personas con más riesgo y el cobro de intereses más altos, conocidos como subprime.

La bajada de un 33% en los ingresos netos anunciada por Countrywide Financial Corporation esta semana cayó como un balde de agua fría sobre la industria, confirmando los peores pronósticos sobre la crisis en el mercado hipotecario.

"La noticia indica que la situación es peor de lo que originalmente se pensó", dice Phil Immel, agente de Prudential y fundador de Realestateguru.com.

Immel señala que dentro de la industria los problemas de pago entre personas con crédito A (el mejor) han subido del 2% al 5% en los últimos meses, lo que indica que la crisis está afectando también a los que, en principio, estaban en mejor posición para pagar sus préstamos.

"Esto es sólo el principio. La situación va a empeorar antes de empezar a mejorar", augura Immel.

La Bolsa de Valores acusó inmediatamente los resultados de Countrywide, que origina el 17% de las hipotecas nacionales y es considerado el "buque insignia" del mercado hipotecario. Al día siguiente del anuncio, los principales índices, como el Standard & Poor's 500, el Nasdaq y el Dow Jones, cayeron en casi un 2%, un 1.9% y un 1.6%, respectivamente.

Pero también las acciones de American Express bajaron en más del 5%, a pesar de haber sobrepasado los resultados esperados en el segundo trimestre del año, aunque tras reportar un aumento en los retrasos de pago entre los usuarios de sus tarjetas.

"La situación hipotecaria dispara un problema acumulativo de deuda", señala Michael LeFevre, presidente y director ejecutivo de la Asociación Nacional de Profesionales Hipotecarios (NAMP).

LeFevre puntualiza que con la subida en los pagos mensuales que están experimentando muchos propietarios de vivienda por el ajuste de sus préstamos variables u otras modalidades arriesgadas, los consumidores tienden a resolver el dilema de si pagar la hipoteca o el balance de la tarjeta de crédito, a favor de la primera, lo que probablemente siga traduciéndose en mayores tasas de impago de deudas de consumo.

A ello se suma el hecho de que en el pasado reciente mucha gente utilizó la plusvalía de sus viviendas para sacar efectivo a través de líneas de crédito o refinanciando.

"Ahora no es tan fácil sostener esa euforia que llevó a muchos a comprar lavadoras, televisores de plasma o carros contando con la apreciación futura de la vivienda", matiza Immel.

En California, donde los precios de las casas siguen siendo altos y muchas propiedades continúan manteniendo el beneficio acumulado de las altas tasas de apreciación de los últimos años, la crisis hipotecaria presenta ciertos factores, tanto positivos como negativos, que la diferencian del resto del país.

Entre los negativos está el hecho de que los altos precios llevaron a muchos a estirar al máximo sus posibilidades para no perder el tren de comprar vivienda cuando los intereses estaban a mínimos históricos. Ahora quienes no pueden afrontar sus préstamos tampoco tienen una salida fácil vendiendo la vivienda por el valor que se consideró al otorgar la hipoteca.

"Yo pude escapar por un pelo", dice Alvin Clavon, residente de Los Ángeles, quien en los últimos meses —cuando apenas empezaba la oleada de impagos— consiguió vender su vivienda sacando lo suficiente para liquidar el préstamo.

Clavon comenta que tras vivir efímeramente el sueño americano, volver con sus tres hijos y esposa a una casa de alquiler no es agradable, pero se considera afortunado de haber podido evitar un embargo y el desastroso lastre que éste habría dejado en su historial de crédito.

Doug Duncan, economista en jefe de la Asociación de Banqueros Hipotecarios (MBA), señala que la situación se desdobra en dos grandes categorías, que geográficamente se ubican en diferentes partes del país. Por un lado están las causas habituales de embargos y retrasos de pago debidos a contratiempos laborales y financieros de las familias.

"Eso está ocurriendo sobre todo en la región del medio oeste, en torno a las áreas de manufactura de autos, una industria ahora en declive", comenta Duncan.

Pero por el otro están las áreas con una economía relativamente saneada, como California, Florida o Nevada, con gran demanda de vivienda o que atrajeron a inversionistas durante el boom inmobiliario, cuando las apreciaciones subían como la espuma.

El panorama inmediato no es muy alentador en ningún caso. El propio Ángel Mozilo, presidente de Countrywide, anticipa desde la perspectiva que dan las más de mil sucursales de su compañía, que los problemas persistirán por el resto del año. Muchos analistas consideran que irán más allá, estimando que la situación no comenzará a estabilizarse hasta dentro de unos 18 meses.

Pero para quienes se encuentren ahora en el ojo del huracán, LeFevre señala que también hay esperanza.

"Más que nunca los prestamistas están dispuestos a negociar, a encontrar una solución consensual con sus clientes en apuros", dice el experto. LeFevre aconseja a quienes tengan problemas con sus hipotecas o los prevean para el futuro que hablen cuanto antes con sus prestamistas.

"Yo creo que el alivio a esta situación va a llegar por la vía de diálogo entre la industria y los consumidores, más que mediante una moratoria de pago u otras medidas establecidas por el gobierno", opina LeFevre.

Nota de La Opinión