

Hipotecas subprime

Fecha publicación: 21 de octubre de 2007

En los últimos meses, se ha dado mucha importancia a todo lo concerniente con las hipotecas subprime, cuya concesión se generaliza a partir de 2005 por la falta de regulación de unos intermediarios financieros que tenían incentivos para vender el máximo número de ellas por las elevadas comisiones que percibían (en función del volumen) y la posibilidad de eliminar del balance el riesgo incurrido. Además, la innovación financiera se ha encargado de transferir el riesgo, que hasta entonces había permanecido en los balances de las entidades financieras, a inversores repartidos por todo el mundo.

Todo funcionaba bien hasta que los precios de las viviendas comenzaron a bajar y las condiciones de este tipo de hipotecas a endurecerse; la mayoría disponen de métodos de pagos muy flexibles que permiten durante los primeros años disponer de cuotas muy bajas que, en años posteriores, se ajustan y pueden aumentar entre un 25% y un 50%, en función del tipo de hipoteca contratada (algunos ejemplos son las llamadas 2/28 y aquellas que permiten modificar la forma del pago). Todo esto se ha traducido en un aumento de la morosidad que en agosto alcanzó el 5%, un 2,7% para el caso de las hipotecas de mejor calidad y un 15% para las de alto riesgo. Además, ese mismo mes 245.000 hogares comenzaron los procesos de ejecución hipotecaria, es decir un 115% más que en agosto 2006; en principio, parecen cifras alarmantes, sin embargo sólo representan el 0,3% del número total de hipotecas americanas.

La mayor facilidad y rapidez de las ejecuciones hipotecarias en Estados Unidos puede haber influido también en la concesión de hipotecas de alto riesgo. El proceso tiene una duración mínima de 4 a 6 meses, mientras que en España es mucho más largo, siendo el periodo de 1 año en el mejor de los casos. Dependiendo del Estado donde vivas, el proceso puede ser judicial o no judicial y la duración oscila entre los 37 días del Estado de Georgia y los 445 de Nueva York.

Para ayudar a los agentes endeudados, la Reserva Federal y otras agencias incentivan a las instituciones financieras a que utilicen todos los medios disponibles para evitar la ejecución hipotecaria y, así evitar las mayores caídas de precios que esta mayor oferta de viviendas provocaría.

Por otra parte, a pesar de la creciente importancia de estas hipotecas (20% de subprime) en el total de hipotecas concedidas, el volumen de estos productos con elevados riesgos de impago tan sólo suponen el 3,3% del saldo vivo de las hipotecas.

Con estos datos se quiere relativizar la importancia dada a esta parcela del mercado hipotecario americano, que es muy diferente al español, tanto en su regulación como en los distintos productos que se comercializan.

En España no existen productos similares a los ofertados en EEUU y los más parecidos, en cuanto al mayor riesgo en que incurren, son las hipotecas destinadas a la reunificación de deudas o refinanciadoras que suponen tan sólo el 1,5% del saldo vivo hipotecario. La tasa de morosidad de estos productos se encuentra en torno al 3%, superior al 0,5% del total del sistema hipotecario español.

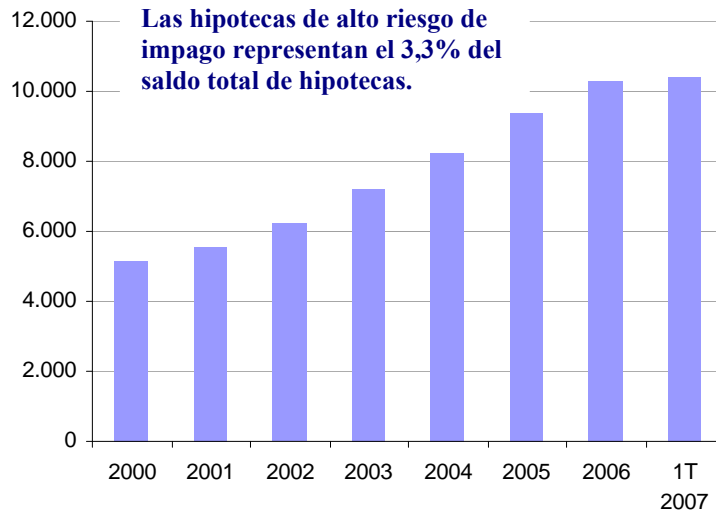
El número de hipotecas de baja calidad en España es pequeño por la regulación y por los pocos incentivos de las entidades financieras a concederlos ya que éstas deben conservar un porcentaje del riesgo asumido. Las titulaciones hipotecarias, instrumento clave en las estrategias de financiación de las entidades financieras, ha sido utilizado en EEUU como diversificador del riesgo, mientras que en España se emitieron para crecer, ya que Bancos y Cajas han tenido el riesgo bajo control.

Por tanto, el 98,5% de las hipotecas son concedidas por entidades financieras reguladas de forma muy estricta por el Banco de España; tan sólo el 1,5% restante escapa a su jurisdicción. Para paliar este vacío jurídico, se ha elaborado un proyecto de ley que regula a las reunificadoras de deudas, en donde, se exige una mayor transparencia e información y que queden inscritas en un registro. Hasta ahora estaban tan sólo reguladas por las CCAA, ya que éstas tienen competencias en todo lo referente a la protección del consumidor.

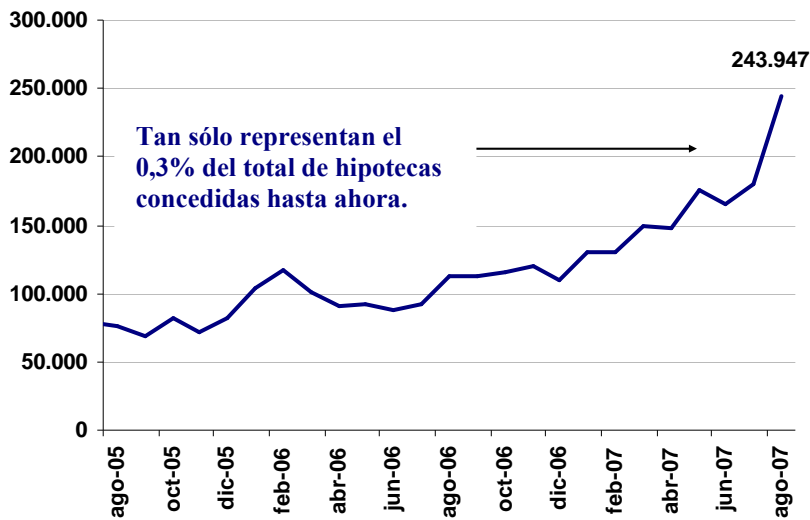
DEFINICIONES

Hipoteca 2/28: cerca del 65% de las nuevas hipotecas a tipo ajustable eran 2/28, es decir, dos años a tipo fijo muy inferior al de mercado y 28 a tipo variable; al término de los dos primeros años el incremento de la cuota a pagar por el ajuste de tipos suele ser muy elevado.

Posibilidad de modificar la forma de pago: tienen la posibilidad de elegir la forma de pago de los intereses y el principal (amortización negativa, pago de intereses) hasta la finalización del quinto año (fecha de rescate) o si se alcanza el 110% del principal. La concesión de este tipo de hipotecas se dispara a partir de 2003. Su tasa de morosidad permanece bajo; sin embargo se espera que aumente a partir de 2007 cuando se vayan aproximando a las fechas de rescate.

Importe total de hipotecas existentes. (billones de \$)


Fuente: Elaboración propia con datos del Boletín mensual de la FED.

Evolución de las hipotecas que inician el proceso de ejecución. EEUU.


Fuente: Elaboración propia con datos del RealtyTrac.