

Bernanke y sus propuestas de vivienda

La Reserva Federal de Ben Bernanke lleva tiempo preocupada por la evolución del mercado inmobiliario en Estados Unidos. Desde antes de la crisis de agosto de 2007, está auspiciando reuniones de varios actores para analizar la legislación y los fallos de regulación.

Tras el estallido de la crisis, recomendó medidas de implementación rápida, como congelar los pagos mensuales de las hipotecas para evitar una mayor tasa de mora y de embargos.

En los últimos meses, la caída en el precio de la vivienda, junto con la práctica en los últimos años de conceder hipotecas por el precio total de la vivienda, ha llevado a que numerosas familias tengan hoy un capital negativo en sus casas; es decir, que su deuda sea superior al valor de mercado de la vivienda.

Ante el riesgo de que esto lleve a más embargos, Bernanke ha dicho esta semana, que “se puede y se debe hacer más”. ¿A qué se refiere? En pocas palabras, a que los prestamistas deben estudiar una reducción del principal de la hipoteca que, además, les resultaría rentable porque incrementaría el pago esperado de la hipoteca concedida.

Todo esto lo explica, claro está, tras anunciar lo importante que es no generar riesgo moral y, por ejemplo, “evitar que el prestatario que fue prudente y responsable se sienta penalizado por estos acuerdos”. Esto es difícil, porque es un sentimiento bastante natural pensar que si en vez de haber comprado una casa pidiendo un crédito por el 80% de su valor, y teniendo ahora un capital positivo, se hubiera optado por comprar una casa mucho más cara pidiendo un crédito del 100%, ahora le estarían condonando parte de esa deuda, podría deber lo mismo que ahora, pero viviendo en una casa mejor.

Hay otros problemas. Uno es que esto puede llevar a condiciones promedio de las hipotecas peores para todos. Otro es que los prestamistas pueden no percibir que esto sea rentable. Si los precios siguen cayendo, al final se llegará a la mora en cualquier caso, pero más tarde y con un precio de recuperación de la hipoteca más bajo. Obviamente este cálculo no incorpora el hecho de que a lo mejor la medida es socialmente óptima, dado que si esto se hace de forma mayoritaria se reduce la probabilidad de que los precios de las casas sigan cayendo.

Supongo que atento a esta cuestión, Bernanke también comenta en el mismo discurso que el principal del préstamo se puede reducir hasta el punto en que el prestatario pueda refinanciar el crédito a través de otra fuente, tal vez pública, como la Administración de Vivienda Federal (FHA). Si esto fuera así, el prestamista, una vez asumida la pérdida de la rebaja del principal, dejaría de tener riesgo de esa hipoteca si lo desea. ¿Y si sale bien? Pues propone que haya cláusulas en el contrato para garantizar que el prestamista que perdona parte de la deuda se beneficie si el precio de la vivienda sube en el futuro.

Para un banquero central, que tiene en su ADN la prudencia incorporada, esta petición suena audaz. Pero dado que algunas estimaciones (como la de Mark Zandy en Moody's) apuntan a que sin intervención estatal en los próximos años una caída del 20% en el precio de la vivienda puede dejar a más de 10 millones de familias con un capital negativo (lo que por cierto no quiere decir que vayan a abandonar su vivienda), se entiende esta recomendación. Especialmente considerando que si se logra detener la caída de precios, la economía se recuperaría más rápidamente. Interesante y arriesgada propuesta, con muchas aristas. Merece más debate del que ha generado hasta ahora.

Jorge Sicilia
Economista Jefe para Norteamérica