



# TRANSAMERICA

## CONOCIMIENTOS EN BREVE

*Construyendo su conocimiento financiero y de finanzas*

### ¿QUÉ OCURRIÓ? EL PROBLEMA DE LAS HIPOTECAS SUBPRIME Y LAS CONSECUENCIAS

Durante varios meses, los reportes sobre los problemas en los sectores financieros y de vivienda han dominado los medios de comunicación, y con razón. Prácticamente todo el mundo se ha visto afectado, aunque sea indirectamente, por los valores descendientes de las viviendas, y la suspensión del crédito por parte de las instituciones financieras. Y aunque el gobierno ha tomado pasos para arreglar los problemas, es posible que las repercusiones se sientan durante mucho tiempo.

La historia de la deterioración del mercado de vivienda estadounidense tiene sus raíces en el acto ordinario de comprar una casa. Por años, los precios de la vivienda en EE.UU. han subido continuamente; pero a principios de la década actual, los precios de la vivienda subieron tanto que crearon una burbuja, es decir, subieron a niveles no sostenibles. Igual que todas las burbujas, eventualmente la burbuja de la vivienda explotó.

Mientras subieron los precios de la vivienda, las tasas de interés y por tanto las tasas de hipoteca, estaban relativamente bajas, poniendo la posibilidad de comprar una casa al alcance de millones de personas. Tradicionalmente, la compra de una vivienda

significaba obtener un préstamo hipotecario de una institución financiera y realizar un depósito inicial grande, usualmente hasta el 20% del precio de compra de la vivienda. La mayoría de la gente obtuvo *hipotecas convencionales*. Éstas solían ser préstamos de 15, 20 o 30 años con tasas fijas; el pago mensual en tales préstamos se dividía entre el capital y el interés del préstamo.

En el ambiente de bajas tasas de hipoteca de la década actual, algunas instituciones financieras relajaron sus estándares crediticios, y empezaron a ofrecer hipotecas a

propietarios de vivienda y especuladores que a lo mejor no calificarían para adquirir la propiedad de una casa en el pasado.

La mayoría de estas hipotecas fueron *subprime*, lo cual significa que los prestatarios que las

recibieron no satisficieron los criterios usuales para obtener una hipoteca. Quizás tenían poco o ningún dinero para el depósito inicial, pobres historiales de crédito o ingresos que fueron demasiado bajos para satisfacer los pagos mensuales de hipoteca.

Muchos de estos préstamos tenían tasas de interés que se reajustaron a niveles mayores después de meses o años. Como resultado,



## Continúa

muchos propietarios de vivienda vieron un aumento en sus pagos mensuales, a veces a niveles que ya no podían soportar. Normalmente, los propietarios de vivienda en esta situación venderían sus casas y pagarían sus hipotecas. Pero en ese momento, las tasas de interés se incrementaban y los precios de la vivienda se reducían. Como resultado, la burbuja de la vivienda explotó y los prestatarios subprime

no podían vender sus casas a los precios que pagaron. Muchas viviendas terminaron en la *ejecución hipotecaria (foreclosure)*, lo cual significa que las instituciones financieras que suministraron las hipotecas tomaron posesión de las viviendas. El incremento en las *ejecuciones hipotecarias* creó un excedente de viviendas en el mercado, y los precios de la vivienda se redujeron aún más.

## El papel de Fannie Mae y Freddie Mac

Para entender cómo el incumplimiento de las hipotecas *subprime* llevó a una crisis crediticia, es importante saber qué ocurre cuando un comprador de vivienda obtiene una hipoteca. La mayoría de las instituciones financieras no mantienen los préstamos hipotecarios en su cartera. Típicamente, los venden a otras instituciones financieras para recibir el efectivo para realizar préstamos a otros compradores de vivienda. La Federal National Mortgage Association (Fannie Mae) y la Federal Home Loan Mortgage Corporation (Freddie Mac) son los compradores más grandes de las deudas de hipoteca en EE.UU. Juntos, son los responsables de casi la mitad de las hipotecas en circulación, o casi \$5 millón de millones en préstamos de hipoteca.

Fannie Mae y Freddie Mac son empresas patrocinadas por el gobierno (Government Sponsored Enterprises, GSEs) que fueron creados por el Congreso de EE.UU. para el propósito específico de hacer que la compra de vivienda fuera asequible. Aunque Fannie Mae y Freddie Mac fueron constituidos por el gobierno, son empresas privadas y propiedad de sus accionistas. Fannie Mae y Freddie Mac no realizan préstamos hipotecarios a individuos. Trabajan con bancos, corredores y otras instituciones financieras para ayudar

a asegurar que estos tengan el dinero suficiente para prestar a los propietarios de vivienda a tasas asequibles.

Cuando Fannie Mae y Freddie Mac compran las hipotecas, muchas veces crean fondos comunes de préstamos, llamados *títulos respaldados por hipotecas (mortgage-backed securities, MBS)*. Estos fondos comunes contienen hipotecas semejantes, por ejemplo, aquellos con las mismas tasas de interés o duraciones de préstamo, y se venden a inversionistas. Cuando los propietarios de vivienda realizan sus pagos mensuales de hipoteca, los inversionistas que tienen estos títulos respaldados por hipotecas reciben su parte en los pagos de capital y del interés.

Durante los últimos años, las instituciones financieras empaquetaron los títulos respaldados por hipotecas en una nueva forma, se les ocurrió las inversiones llamadas obligaciones de deuda con colateral (*collateral debt obligations, CDOs*) las cuales muchas veces se vendieron a bancos, a fondos mutuos y a otros inversionistas nacionales y extranjeros. Con una CDO, miles de hipotecas, tanto subprime como convencionales, podrían agruparse. La idea fue que si se representaban 1000 viviendas en una CDO, y 50 de ellas pasaron a la

**Los títulos respaldados por hipotecas son combinaciones de hipotecas que se venden a inversionistas que buscan ingreso. A medida que los propietarios de vivienda pagan el capital e interés de sus hipotecas, los inversionistas que tienen estos títulos respaldados por hipotecas reciben pagos de los propietarios del capital e interés.**

## Continúa

ejecución hipotecaria, las otras 950 contrarrestarían cualquier pérdida que un inversionista pudiera sufrir de los 50 préstamos malos.

Normalmente, el mercado de títulos respaldados por hipotecas opera con pocos problemas, pero a medida que los propietarios de vivienda empezaron a incumplir con sus hipotecas, los títulos respaldados por hipotecas *subprime* perdieron valor y los inversionistas perdieron dinero. No había quien compraría los títulos respaldados por hipotecas y las instituciones financieras que los vendían y los inversionistas que los compraban se encontraron atados con mil millones de

dólares en hipotecas devaluadas. Muchas instituciones reportaron pérdidas nunca antes vistas sobre el valor de títulos respaldados con hipotecas *subprime*. Su efectivo se agotó. No podían realizar préstamos a individuos ni a comercios. Debido a este *colapso de crédito*, los préstamos de corto plazo sobre los cuales depende todo tipo de empresa, ya no estaban disponibles. Cuando las empresas no pueden recibir la financiación, no pueden expandir, pagar los salarios, ni invertir en nuevos equipos ni el desarrollo de productos. El crecimiento económico empieza a desacelerarse y muchas veces sigue una recesión.

## El efecto de la globalización

A lo largo de los últimos 25 años, las políticas del comercio abierto, el incremento en la inversión en los mercados extranjeros de acciones y de ingreso fijo, y un aumento en la inversión directa en el extranjero (en la cual las compañías en un país llevan a cabo las operaciones comerciales en otro país) han creado un ambiente económico global. Muchas veces se le da crédito a esta *globalización* de las economías del mundo por haber producido muchos resultados positivos. Pero también se le ha culpado a la globalización por el declive económico

mundial profundo que resultó del problema de las hipotecas *subprime* que empezó en los Estados Unidos. Se comercializaron los títulos respaldados por hipotecas a inversionistas internacionales y bancos por todo el mundo. Como resultado, muchas instituciones financieras en el extranjero tienen inversiones significativas en los títulos respaldados por hipotecas estadounidenses. Estos inversionistas extranjeros también han visto la parálisis de sus mercados crediticios y la contracción de sus economías.

## Los gobiernos por todo el mundo intervienen

Durante estos últimos meses, los bancos centrales y los gobiernos alrededor del mundo han tomado pasos para apoyar sus instituciones financieras y reforzar sus economías. En los Estados Unidos, la Reserva Federal redujo las tasas de interés, igual que el Banco de Inglaterra, el Banco

Central de Europa, el Banco de Japón y el Banco de la China, entre otros. Las tasas de interés más bajas deberían reducir las tasas en los préstamos a los individuos y a las empresas. Además, los gobiernos han realizado grandes infusiones de dinero en sus instituciones financieras en un intento

Este artículo está disponible  
como podcast en  
[www.TA-Retirement.com](http://www.TA-Retirement.com).

## Continúa

por descongelar los mercados crediticios y estimular los préstamos.

En los Estados Unidos, la Federal Housing Finance Agency (FHFA) estableció una curaduría para Fannie Mae y Freddie Mac. Como el curador, la FHFA ha tomado a su cargo los activos y ha asumido todos los poderes de los accionistas, directores y gerentes. La FHFA puede tomar cualquier acción necesaria para restaurar a Fannie Mae y Freddie Mac a una condición financiera sana. Además, el Congreso de EE.UU. recopiló un paquete de \$700 mil



millones, parte del cual se ha usado para comprar acciones de algunas de las instituciones financieras más grandes del

país. Al invertir mil millones de dólares en varios bancos, el gobierno estadounidense se ha convertido en propietario parcial de estas instituciones y ha suministrado un respaldo de efectivo que se puede usar para crear préstamos a individuos y empresas solventes. Cuando los

bancos vuelvan a sus condiciones normales de operación y empiecen a prestar dinero, se habrá tomado un paso importante para que la economía vuelva a crecer.

## Transamerica. Domine el retiro.®

**PODER OPCIONES LIBERTAD**

Transamerica es financieramente fuerte. Llevamos más de 70 años ayudando a los individuos a ahorrar para su jubilación, y nos dedicamos a suministrarle a usted con las herramientas que necesite para desarrollar estrategias de inversión inteligentes para lograr sus metas de jubilación.

Para aprender más, visítenos en [www.TA-Retirement.com](http://www.TA-Retirement.com).

Transamerica Retirement Services ("Transamerica"), una unidad de mercadeo de Transamerica Financial Life Insurance Company ("TFLIC"), 4 Manhattanville Road, Purchase, New York 10577, y Transamerica Life Insurance Company ("TLIC"), 4333 Edgewood Road NE, Cedar Rapids, Iowa 52499, y de otros filiales de TFLIC y TLIC, se especializa en la promoción de productos y servicios para planes de retiro. TFLIC no está autorizado y no comercia en las siguientes jurisdicciones: Guam, Puerto Rico, y las Islas Vírgenes de EE.UU. TLIC no está autorizado en Nueva York y no comercia en Nueva York.