

El sistema financiero teme una segunda oleada de créditos impagados desde 2010

22/02/2009

ABC.- Hasta hace unos pocos meses, casi nadie había oído hablar de una hipoteca «subprime», ahora es un término maldito. Pero una vez familiarizados con el concepto y, sobre todo, pagadas las consecuencias de su existencia, llegan malas noticias de nuevos créditos hipotecarios estadounidenses en riesgo.

Ahora las hipotecas objeto de un seguimiento exhaustivo se llaman «Alt-A» y «ARM» y los cálculos realizados indican que existen un billón (español) de dólares en este tipo de créditos, por lo que no se trata de una pequeña tormenta, sino de un nuevo problema a añadir.

Los dos tipos de hipotecas incorporados al diccionario de vocablos financieros malditos son, al decir de los expertos, un producto típicamente estadounidense, aunque una vez adentrados en cada producto, puede apreciarse que las «Alt-A» pueden tener correspondencia con algunos créditos concedidos en algunos países, en particular en España.

Francisco López, analista de X-Trade Brokers, destaca que las hipotecas «Alt-A» son «las concedidas por los bancos en las que el cliente no ha aportado toda la documentación necesaria». Se autorizan en base al convencimiento de la solvencia del peticionario del crédito, pese a que éste no cumpla con todos los requisitos exigidos.

Otras fuentes financieras van un paso más allá y aseguran que «estos créditos se han concedido en España a clientes con ingresos irregulares en el sentido de no constantes o sometidos a nómina mensual» y, añaden, que «en el caso español, la entidad conoce al cliente y su nivel real de ingresos, por lo que el riesgo es más controlable, pero en el caso de EE.UU. y su peculiar método de comercializar las hipotecas, éste conocimiento no es el necesario para que la entidad pueda saber la situación real del cliente al que ha concedido la hipoteca, porque no le conoce, igual que con las «subprime».

Esta calificación del crédito es la concedida a hipotecas a medio camino entre las «prime» y las «subprime» y los expertos subrayan que a medida que la crisis se prolongue, son las candidatas más seguras a entrar en mora, porque su concesión se concentra entre colectivos cuya actividad depende de la evolución de las finanzas familiares. Las hipotecas «Alt-A» son «las concedidas por los bancos en las que el cliente no ha aportado toda la documentación necesaria». Se autorizan en base al convencimiento de la solvencia del peticionario del crédito, pese a que éste no cumpla con todos los requisitos exigidos.

En el caso de las «ARM» (Adjustable Rate Mortgage), la explicación es más compleja, aunque Francisco López se atreve con ella. «Las hay en todos los tramos de calidad del créditos, desde el prime al subprime y tienen la característica de que en los plazos

pactados en el contrato pueden ajustarse a unas variables del crédito a elección del cliente, que puede optar por pagar más capital, más intereses o, incluso, la mitad de los intereses que le corresponderían normalmente».

Este analista, no obstante, explica que existe una gran diferencia con las hipotecas españolas (a tipo variable) y añade que, en los tiempos de crisis muchos clientes van a optar por pagar menos intereses, pero el problema es que lo pagado de menos se capitaliza y, a la larga, genera una cadena que lleva a que con menores tipos de interés el cliente tenga que pagar una cuota mensual mucho más elevada de lo que debería de haber seguido la vida normal del crédito. «Si a eso le unes que la casa vale cada vez menos, la consecuencia es que el cliente estadounidense dejará de pagar».

Estas hipotecas nacen como alternativa a la de tipo fijo con la que suelen trabajar las entidades estadounidenses y en los años precedentes al estallido de la crisis alcanzaron cierto auge en el mercado americano.

El problema radica en que el propio contrato de este tipo de hipotecas fija el límite en el que el cliente debe sentarse con la entidad a refinanciar todo el crédito y este tope suele situarse en el momento en el que los intereses capitalizados más el principal alcanzan el 20% del capital concedido.

En el caso de hipotecas al estilo europeo, con amortización simultánea de capital e intereses, no habría un excesivo problema, pero en las del «sistema americano» no se amortiza el capital hasta el final, por lo que aplazando intereses es bastante más fácil llegar al límite.