

## **Préstamos hipotecarios en crisis**

*De Gustavo Volmar*

Como miles de familias están perdiendo sus viviendas por no poder pagar los préstamos con que las compraron, el Congreso de los EE.UU. aprobó un plan de rescate a expensas de los contribuyentes.

La crisis se originó por la concesión de préstamos hipotecarios a tasas variables de interés (cuando esas tasas estaban a un nivel bajo) a personas que apenas podían pagar las cuotas mensuales.

Cuando los intereses comenzaron a subir los bancos otorgaron refinanciamientos (aumentando plazos y montos) con la garantía de las viviendas, cuyos valores estaban subiendo. Pero cuando esos valores empezaron a bajar y los intereses siguieron subiendo, los prestatarios no pudieron pagar y se presentó la crisis. El plan contempla fijar los intereses y reducir la deuda.

Algunos consideran que en la RD podría ocurrir algo similar. Las tasas de interés son variables y están subiendo. Muchos tomaron préstamos a bajas tasas. Las viviendas han subido de valor continuamente y podrían empezar a bajar.

Hay, sin embargo, importantes diferencias. Las tasas han sido variables desde hace muchos años para todos los préstamos, no sólo para los prestatarios más riesgosos. La inversión en viviendas es un medio de preservar el valor de los ahorros, dado que hay pocas alternativas de inversión.

No hay precedentes de una baja general en el valor de las viviendas. En los EE.UU. los años más riesgosos de un préstamo hipotecario son del tercero al sexto, pero aquí la plusvalía de la vivienda luego de tres años facilita su traspaso sin necesidad de ejecutar la garantía. Las normas bancarias son estrictas.

En la RD, las nuevas construcciones pueden ser afectadas por la inflación y los más altos intereses. Pero una crisis hipotecaria, aunque posible, es menos probable. Otros préstamos, como los de vehículos, son más vulnerables.