

## El verdadero ‘terror hipotecario’ de los banqueros

por Lonnie Wolfe

Tras meses de tratar de ocultar que el mercado inmobiliario estadounidense está en serios aprietos, los altos banqueros y especuladores del mundo expresan su alarma por el tamaño de la burbuja —la más grande de la historia— que ellos mismos crearon. Con la colisión del gran número de casas nuevas sin vender, con el aun más grande de las existentes que los propietarios le han embutido al mercado en medio del pánico en las últimas semanas, la preocupación de Wall Street, la City de Londres y otras capitales financieras no es el crac del valor de la vivienda, que muchos dizque expertos ahora aceptan es inevitable, sino las consecuencias de este estallido para el sistema financiero.

Ese sistema, como lo ha advertido en repetidas ocasiones el principal economista del mundo, Lyndon LaRouche, está irremediablemente quebrado; ha recibido vida artificial mediante el flujo especulativo con el que se desangra a la economía física real para mantener la especulación financiera, incluyendo los activos hipotecarios. La hiperinflada burbuja inmobiliaria fue financiada con flujos gigantescos de crédito hipotecario, los cuales han penetrado hasta el último poro del sistema financiero y bancario, y aparecen en la contabilidad de dichas instituciones. Conforme esas hipotecas se desvanecen y los activos físicos (casas, dúplex, condominios, etc.) que dizque las respaldan se rematan por embargo o en otras “ventas de liquidación” con pérdidas, las instituciones que las poseen revientan y todo el destartado sistema financiero se va al caño.

Fue este reconocimiento el que hizo de la burbuja inmobiliaria estadounidense una preocupación considerable, en especial en los corrillos a puerta cerrada de los caporales globales del sistema financiero en la reciente reunión del Fondo Monetario Internacional en Singapur. La sección “Riesgos” del informe *Perspectiva económica mundial* del FMI, que se dio a conocer antes de la conferencia, aborda la burbuja inmobiliaria estadounidense en el tono sereno que acostumbra el lenguaje fondomonetarista: “Se espera que el crecimiento en Estados Unidos aminore, de 3,4 por ciento en 2006, a 2,9 por ciento en 2007, en medio de un mercado inmobiliario

que se enfría”. En su junta del 23 de agosto, los directivos del FMI señalaron: “Los riesgos para la perspectiva [económica] parecen cobrar un sesgo desventajoso, en el que un enfriamiento abrupto del mercado inmobiliario es de especial preocupación”.

Aunque se han acallado los comentarios públicos al respecto, se informa que el crac hipotecario estadounidense y otras crisis relacionadas de los fondos especulativos flotaron como una nube gris sobre la reunión.

Si bien en el pasado algunos necios pudieron haber desatendido las advertencias de LaRouche sobre la burbuja, las señales visibles del crac en marcha, entre ellas las advertencias de personalidades públicas de la propia industria de la vivienda y las finanzas, han puesto el problema en el centro del debate.

### Los números no mienten, para variar

En el condado de Loudoun, en el estado de Virginia, EU, el más candente de los mercados inmobiliarios especulativos en “auge”, al que LaRouche identificó como “protagonista” del gran estallido venidero de la burbuja inmobiliaria, se cuenta el chiste de que la flor oficial del condado son los letreros de “se vende” que adornan casi todas las calles y caminos vecinales de este ex suburbio de Washington, D.C. Con más de 20.000 casas nuevas a terminarse en los próximos meses, y con una oferta de vivienda existente que, al menguado ritmo actual de venta, daría abasto para varios años, Loudoun es ahora un ejemplo de la tendencia nacional, llevada al extremo. En un año, el tiempo promedio que una propiedad dura en venta en el mercado aumentó, de menos de un mes, a más de tres. Los agentes de bienes raíces dicen que incluso esa cifra se queda corta, pues muchas de las propiedades no han podido venderse a ningún precio, y se han retirado del mercado.

Al mercado de Loudoun en gran medida lo impulsaban los especuladores que compraban casas con la expectativa de revenderlas en unos cuantos meses, con pingües ganancias. Ahora esos especuladores básicamente han dejado el mercado, al deshacerse de sus propiedades, en muchos casos con

pérdidas. Muchos propietarios cayeron en este frenesí especulativo, no tanto para tener dónde vivir, sino para revender en cosa de un año; ahora estos propietarios están atrapados en casas carísimas que no pueden, ni pensaron nunca que tendrían que pagar. Según agentes de bienes raíces locales, es este segmento del mercado el que alimenta el pánico, al deshacerse de las casas y, cuando no se venden, presionar la baja de los precios.

Como señaló un agente local, el pánico empieza a cundir entre otros propietarios, que ahora temen resultar afectados por un desplome del valor de la propiedad. “Cuando ves a uno, dos, y luego a tres y cuatro de tus vecinos que ponen sus casas en venta, empiezas a pensar que más te vale salirte también”, dijo el agente de bienes raíces, quien también comentó que, aunque en circunstancias normales le alegraría tanto movimiento, demasiados vendedores “significa que todos perderán dinero”.

La línea “oficial”, que cuenta con el apoyo de estadísticas de las agencias inmobiliarias, es que el precio de la vivienda, medida por el precio medio, aún no empieza a caer de forma absoluta en Loudoun; que los precios sólo han caído en relación con las expectativas y que siguen en aumento, aunque a un ritmo más modesto que en lo más álgido de la burbuja. Pero como cualquiera que conozca el mercado sabe, en una economía de burbuja tales expectativas son lo que impulsa —o infla— la burbuja, o lo que hace que revienta.

“Ya no me importa lo que digan los números —dijo el agente—, esta burbuja agoniza, punto. Vamos de bajada”.

Este sentimiento también lo incita a nivel nacional un torrente de nuevas cifras que muestran el gran decaimiento del mercado. Por ejemplo, el índice de confianza de los constructores, como informan la Asociación Nacional de Constructores de Vivienda y Wells Fargo Bank, cayó de 33 a 30 puntos, de agosto a septiembre. Según este índice ampliamente reconocido, cualquier lectura por debajo de 50 significa que los constructores consideran que hay condiciones “pobres”. Un economista de Countrywide Financial Corp. en California advierte que la caída es “muy aguda. . . La construcción residencial está convirtiéndose en un viento en contra para la economía, en vez de un viento en popa”.

A nivel nacional, el aumento en el precio de la vivienda, que alguna vez se remontó a cifras de dos dígitos, disminuyó a un mero 1,7% en el segundo trimestre, en tanto que el inventario nacional de casas sin vender se elevó a una nueva marca de más de 4,4 millones. Entre tanto, el economista de Lombard Street Research, Gabriel Stein, espera que el precio medio de la vivienda en EU caiga el año próximo por primera vez desde la Gran Depresión.

### La bomba de tiempo de las hipotecas con tasa de interés variable

En el norte de Virginia, bastante más de la mitad de las hipotecas, entre ellas las de refinanciamiento, tienen riesgosas tasas variables de “interés cero” no tradicionales y otras parecidas, que reflejan una peligrosa tendencia nacional. Estas



La burbuja de los bienes raíces está a punto de estallar, como lo refleja la plaga de letreros de “Se vende”, “Precio reducido”, “Sin enganche”, etc., que invaden todas las calles y caminos del condado de Loudoun, en EU. (Foto: Stuart Lewis/EIRNS).

hipotecas fueron diseñadas para alimentar el frenesí especulativo, al ofrecerle a los compradores bajas mensualidades en el corto plazo, con una bomba de tiempo programada para el largo plazo, cuando los pagos y las tasas de interés se disparan. Mientras hubo una rápida recirculación, y en tanto el aumento en el precio de la vivienda dio para pagar los préstamos, todo parecía ir bien para los compradores y los prestamistas, entre ellos instituciones financieras de todas las calañas.

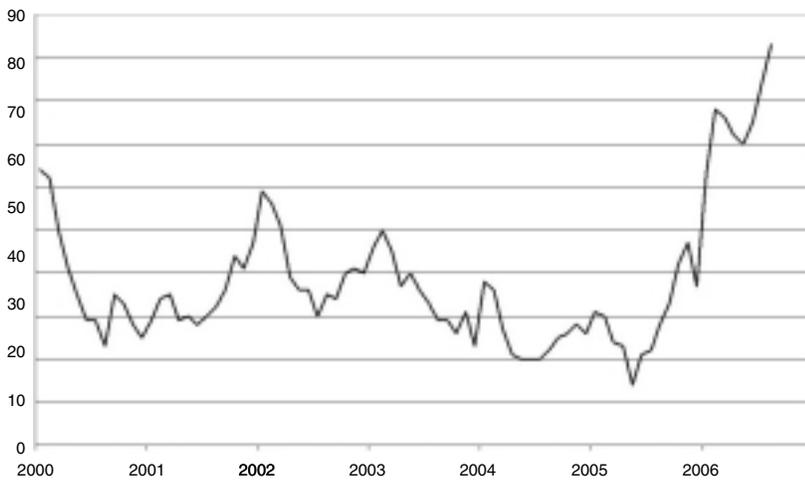
Ahora que el mercado va de picada, los propietarios se verán atrapados en sus casas cuando estalle la bomba del aumento de los costos financieros. Esto está obligando a los propietarios a incumplir sus pagos, lo que está precipitando un marcado aumento nacional de los embargos hipotecarios.

No es de sorprender que este aumento de los embargos, el peor desde la Gran Depresión, haya azotado con más fuerza a los llamados estados automotrices damnificados del Oeste Medio estadounidense. Los embargos en la zona metropolitana de Detroit se dispararon 137% —a más del doble— en los primeros 8 meses de 2006, en comparación con el año pasado. A fines de septiembre se celebraría una enorme subasta de casas embargadas en el estado, con más de 250 viviendas familiares, condominios y dúplex en manos de los bancos. La mayoría de las propiedades, unas 150, están en un radio de 60 millas de Detroit.

A escala nacional, 115.292 propiedades pasaron a alguna

## Promedio de días que una casa permanece en el mercado en el condado de Loudoun, EU

(por mes, de enero de 2000 a agosto de 2006)



Fuente: Asociación de Agencias de Bienes Raíces de la Región de Dulles.

etapa de embargo en agosto, informó RealtyTrac, 24% más que en julio y 53% más que hace un año.

La bomba de tiempo de las hipotecas con tasa de interés variable y otros métodos fraudulentos con los que se ha financiado la burbuja, ha forzado el escrutinio tanto del Congreso como del dizque sector financiero. Aunque muchos senadores y reguladores están alarmados por la magnitud del problema y la laxa regulación de los préstamos, estos señores, o sabían de esto desde antes y no hablaron, o debieron haber sabido y se hicieron de la vista gorda. Pero eso no importa, tales protestas y propuestas para tapan el pozo vienen ahora, ¡ya que el niño tiene mucho tiempo ahogado y enterrado!

En una audiencia de la Comisión Bancaria del Senado de EU el 20 de septiembre se propuso imponer restricciones más severas a los “préstamos hipotecarios no tradicionales”. Tales hipotecas someten a un riesgo financiero mayor tanto a prestamistas como a prestatarios. “Me parece que esto ha sido una carrera para tocar fondo”, señaló el senador republicano Jim Bunning (por Kentucky), en referencia a las normas de préstamo. Dijo que si los valores reales de los bienes raíces siguen cayendo, el retroceso del mercado podría convertirse en el preludio de un crac. Aunque las hipotecas riesgosas originalmente se diseñaron para aquellos con un sólido historial financiero, según la Oficina General de Auditoría de EU, 75% de los que tenían semejantes hipotecas en paquetes de valores en el primer semestre de 2005 no tuvieron que justificar cabalmente su ingreso.

Y lo que es aun más preocupante, el prestamista hipotecario de segunda mano, Fannie Mae, una creación del gobierno federal a la que el ex presidente de la Reserva Federal convirtió en la gallina de los huevos de oro para financiar su burbuja inmobiliaria, está a punto de estallar por la sobrecarga que

tiene de hipotecas impagas. Fannie Mae puede perder más de la mitad de su capital con el estallido de las hipotecas de segunda clase, advierte Gilchrist Berg, fundador de la firma especulativa de dos mil millones de dólares, Water Street Capital. Berg dijo que Fannie podría perder entre 22 y 29 mil millones de dólares de su capital de 49 mil millones, si, como él espera, la burbuja inmobiliaria estalla y aumentan los embargos. “No estamos seguros de que los tipos que dirigen el circo correrán todo el riesgo del precio menguante de la vivienda”, escribió Berg en una carta a los inversionistas. Berg también dijo que la mayoría de los analistas e inversionistas subestiman el impacto del fin de la “histórica burbuja inmobiliaria e hipotecaria”.

Fannie financia una quinta parte de las hipotecas en EU mediante paquetes de valores con un respaldo hipotecario (VRH), y ha aumentado su número de hipotecas de segunda categoría en los últimos años. En 2004 compró 44% de todos los VRH de segunda; en 2005 compró 35%; y en el primer semestre de 2006, 25%. Berg dice que las hipotecas de segunda podrían representar 15% de la cartera de Fannie.

### ¡Sálvese el que pueda!

Los financieros porfiados que crearon la burbuja que ahora se derrumba, tratan con desesperación de manejar la desintegración financiera venidera. Ya no pueden mantener en “secreto” el colapso de la burbuja; pretenden darle un aire de “inevitabilidad”, al tiempo que tratan de limitar el pánico entre la población. Eso es lo que oculta el auge de reportajes noticiosos que pretenden decirle a la gente que, aunque perderá dinero y con toda certeza su casa dejará de ser una fuente de efectivo, las peores consecuencias pueden contenerse.

Entre tanto, fuentes bancarias han informado que el secretario del Tesoro estadounidense Henry Paulsen puede estar urdiendo una estrategia para tratar de salvar a los bancos y sus registros contables. Según estas fuentes, el Tesoro, junto con la Reserva Federal, quiere idear un mecanismo financiado por el gobierno que eliminaría la explosiva deuda de corto plazo y la de las tasas de interés variable de la contabilidad de los prestamistas, y la convertiría en una de más largo plazo; una treta que tiene un parecido increíble con la del Big Mac de Félix Rohatyn, la operación de reciclamiento de deuda que le “echó” la crisis de la misma a la ciudad de Nueva York hace 30 años.

Como advierte LaRouche, tales rescates financiados por los contribuyentes no pueden salvar al mercado inmobiliario ni al quebrado sistema financiero. La única solución a la crisis hipotecaria es la que propone LaRouche, la que hace que los especuladores y los financieros paguen por su incompetencia, al quitarles el poder de controlar la política financiera.