

### **RESUMEN EJECUTIVO**

Desde que los precios de las viviendas empezaron su caída brusca en enero del año 2007 y los embargos hipotecarios aumentaron rápidamente, nadie ha evaluado exactamente cuantas de esas viviendas han terminado en ejecuciones hipotecarias y quienes han sido afectados. Aunque existen varias bases de datos útiles con ese tipo de información, aún no existe una lista oficial nacional que sea disponible públicamente detallando todas las ejecuciones hipotecarias concluidas o la información demográfica asociada con esas ejecuciones. En este informe, tratamos de arrojarle luz a la crisis nacional de las ejecuciones hipotecarias por medio de los datos y las calculaciones disponibles de la industria y el gobierno sobre el número de ejecuciones hipotecarias hechas durante los últimos años y su impacto comunitario en términos de raza y origen étnico. Específicamente, calculamos los índices de las ejecuciones hipotecarias desde el 2007 hasta el 2009 para más de 1.632 combinaciones de tipos de préstamos, regiones geográficas, tipos de ocupación y los años de cierre, y luego le aplicamos esos índices a los datos disponibles del inicio de esos préstamos hipotecarios. Lo que resulta de eso son ciertas calculaciones claves del número de ejecuciones hipotecarias concluidas:

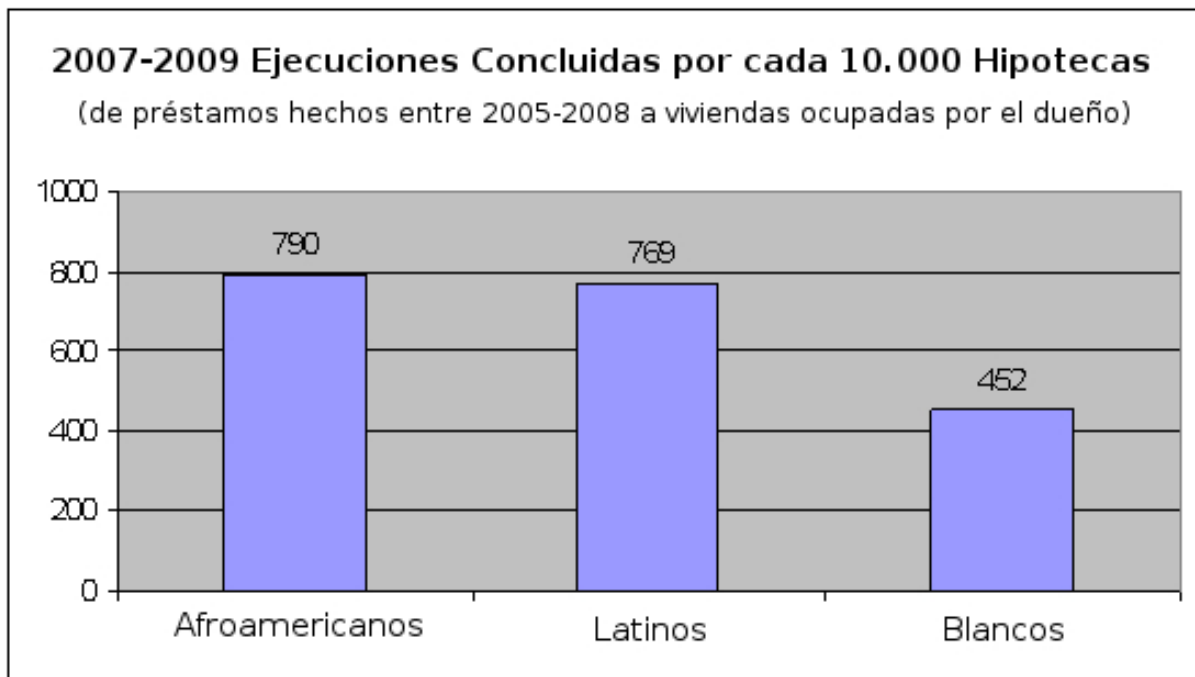
**Durantes los primeros tres años de la crisis de las ejecuciones hipotecarias, desde 2007 hasta los fines de 2009, estimamos que más de 2.5 millones de ejecuciones fueron concluidas.** La gran mayoría de esas ejecuciones fueron concluidas en viviendas ocupadas por el dueño con hipotecas originadas entre 2005 y 2008.

- La mayoría (aproximadamente el 56 por ciento) de las familias que perdieron sus hogares eran blancas y no latinas; las familias afroamericanas y latinas fueron afectadas desproporcionadamente en relación con su número de hipotecas iniciadas.
- Entre los prestatarios más recientes, estimamos que casi el 8 por ciento de los afroamericanos y los latinos han perdido sus hogares a causa de una ejecución hipotecaria, comparado al 4.5 por ciento de los prestatarios blancos.

Informe: Las ejecuciones hipotecarias en términos de la raza y la etnicidad: las demográficas de una crisis

- Las diferencias raciales y étnicas en estas calculaciones de los índices de ejecuciones hipotecarias se mantienen puestas aun después de controlar otras diferencias en los niveles de ingresos entre los grupos demográficos.

El siguiente dibujo demuestra las ejecuciones hipotecarias concluidas por cada 10.000 hipotecas hechas a prestatarios afroamericanos, latinos y blancos.



Además de las 2.5 millones ejecuciones hipotecarias ya concluidas, los datos disponibles sugieren que aun faltan muchas más hasta que la crisis termine. Según los datos disponibles de la Asociación de Banqueros Hipotecarios (MBA por sus siglas en inglés), la porción de las hipotecas en medio del proceso de ejecución hipotecaria esta en un nivel histórico de 4.63 por ciento, un nivel casi cinco veces más alto de los niveles típicos reportados por el grupo desde 1979 hasta al inicio de la crisis y tres veces más alto que el nivel más alto documentado antes de la crisis. La combinación de los prestatarios que están dos o más pagos atrasados en sus hipotecas con las personas que están en medio de un embargo hipotecario, **nos deja estimar que hay más de 5.7 millones de personas en riesgo eminente de una ejecución hipotecaria.**

Informe: Las ejecuciones hipotecarias en términos de la raza y la etnicidad: las demográficas de una crisis

Mirando el futuro, analistas independientes pronostican entre 10 y 13 millones de ejecuciones hipotecarias para cuando la crisis termine. Cuando se examina al grupo de prestatarios en riesgo eminente de una ejecución hipotecaria, como fue definido anteriormente, se ve que las pautas raciales y étnicas que han sido identificadas en este informe probablemente continuaran en el futuro:

- Las personas blancas y no latinas representan la mayoría de los prestatarios en peligro, pero es más probable que los prestatarios latinos y afroamericanos estén en riesgo eminente de una ejecución hipotecaria (21.6 por ciento de los prestatarios afroamericanos y el 21.4 por ciento de los latinos) en comparación a los prestatarios blancos (el 14.8 por ciento).
- Las personas indígenas (16.5 por ciento), los nativos de Hawai o de las Islas del Pacífico (18.6 por ciento) y las personas de origen asiático (15.7 por ciento) también demuestran un probabilidad más alta de estar en peligro en comparación a los prestatarios blancos.

Cuando el número de hogares que están en riesgo eminente de una ejecución hipotecaria es combinado con el número de hogares que ya han sido perdidos, se aclara el hecho de que la crisis hipotecaria está afectando a un gran número de familias. Si eso se expresa como una porción de la población de dueños de viviendas según los datos del 2006, calculamos que el 17 por ciento de los propietarios latinos, el 11 por ciento de los propietarios afroamericanos y el 7 por ciento de los propietarios blancos ya han perdido o están en riesgo de perder sus hogares.

Aun si las ejecuciones hipotecarias representarán nada más que un costo de solamente una ocasión para las familias involucradas en la crisis, estas conclusiones serían preocupantes. Pero los costos son extensivos, multifacéticos y de largo plazo, extendiéndose más allá de las familias individuales hacia sus vecindarios, comunidades, ciudades y estados. Mientras que la crisis de las ejecuciones hipotecarias amenaza la estabilidad y movilidad de miles de familias a lo largo del país, la crisis será particularmente más devastadora para las familias latinas y afroamericanas, las cuales ya se ha quedado atrás en comparación a las familias blancas en términos de sus ingresos, patrimonio y niveles educativos. Además, las pérdidas indirectas de riqueza que resultan de las ejecuciones hipotecarias a causa de la baja de precios de las viviendas cercanas afectarán

Informe: Las ejecuciones hipotecarias en términos de la raza y la etnicidad: las demográficas de una crisis

desproporcionadamente más a las comunidades latinas y afroamericanas. Según nuestras pronósticos, entre 2009 y 2012, \$193 y \$180 billones, respectivamente, serán perdidos en las comunidades afroamericanas y latinas solamente a causa del derrame indirecto de la crisis actual.

El costo significativo de estas ejecuciones hipotecarias destacan las consecuencias negativas de los préstamos abusivos e imprudentes. Con millones de ejecuciones más en el horizonte, todavía existe la necesidad urgente que los legisladores tomen las acciones necesarias para estabilizar el mercado de viviendas, que ayuden a las familias para que se queden con sus hogares y que prevengan las posibles prácticas abusivas del futuro.

#### **Sobre el Centro para préstamos responsables**

El Centro para Préstamos Responsables (Center for Responsible Lending, CRL, por sus siglas en inglés) es una organización nacional de investigación y formulación de políticas no partidista y sin fines de lucro dedicada a la protección del derecho de todo individuo a ser propietario de vivienda y del patrimonio familiar a través de los esfuerzos dirigidos a eliminar las prácticas financieras abusivas. CRL está afiliado al Centro para la Autoayuda Comunitaria (Self-Help), que es una de las mayores instituciones nacionales de desarrollo financiero comunitario.

Para obtener información adicional, visite nuestra página de Internet: [www.responsiblelending.org](http://www.responsiblelending.org).