



Prestatarios rurales tienen mayor probabilidad de ser multados al refinanciar los préstamos hipotecarios a intereses subpreferenciales

Hallazgos claves de CRL

Septiembre del 2004

Comuníquese con Keith Ernst al (919) 313-8500

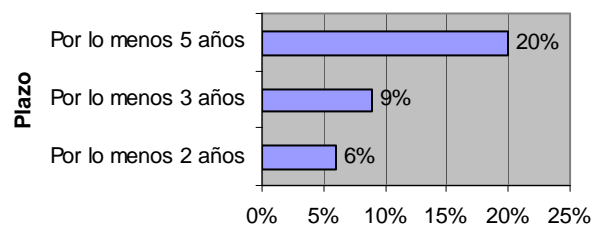
Ahora que los créditos no tradicionales se encuentran más disponibles en Estados Unidos, las personas responsables de formular políticas y los que abogan por el consumidor han observado un aumento en las prácticas abusivas en la concesión de préstamos en el mercado hipotecario a intereses subpreferenciales. Aunque gran parte del enfoque ha sido en zonas metropolitanas, la concesión de préstamos abusivos también puede ser un gran problema para los prestatarios de hipotecas a intereses subpreferenciales en zonas rurales. Para comprobar esta hipótesis, el Centro para Préstamos Responsables (Center for Responsible Lending – CRL) investigó el uso de las multas por el pago adelantado del préstamo en los mercados hipotecarios a intereses subpreferenciales en diferentes lugares.¹

Al examinar un muestreo nacional de aproximadamente dos millones de préstamos hipotecarios abusivos, los investigadores de CRL estudiaron la incidencia y el plazo de las multas por pago adelantado del préstamo en los mercados hipotecarios a intereses subpreferenciales. El análisis produjo los siguientes hallazgos:

- **Los propietarios rurales tienen mayor probabilidad que los prestatarios similares urbanos de que se les impongan multas de tres años o más cuando pagan por adelantado los préstamos hipotecarios a intereses subpreferenciales.**
- **Una mayoría de los prestatarios rurales que recibieron préstamos hipotecarios a intereses subpreferenciales en el 2002 – casi 63% – tuvieron multa por pago adelantado del préstamo con un plazo de dos (2) años o más.**
- **Parece que esta discrepancia crece con el transcurso del tiempo. En el año 2000, los propietarios rurales de préstamos a intereses subpreferenciales tenían un 8% más probabilidad que los prestatarios similares urbanos de recibir una multa por pago adelantado del préstamo por un plazo de por lo menos cinco (5) años. Para el 2002, la discrepancia había subido al 20%.**

Estos hallazgos son asombrosos, dadas las consecuencias para los prestatarios de estas multas por el pago adelantado de la hipoteca. Aunque se necesitan más estudios para determinar si las zonas rurales están corriendo mayor peligro debido a las prácticas de la concesión de préstamos abusivos, este estudio claramente demuestra que los investigadores y las personas responsables por la formulación de políticas, deberían considerar el efecto de los préstamos abusivos sobre los electores rurales así como los prestatarios de zonas más urbanizadas.

Probabilidad de multas por el pago adelantado de hipotecas subpreferenciales para los prestatarios rurales a diferentes plazos en el 2002



Mayor probabilidad sobre prestatarios similares urbanos

Antecedentes

Las hipotecas a intereses subpreferenciales típicamente se orientan hacia los prestatarios con puntajes crediticios más bajos que quizás no califiquen para un préstamo “a intereses preferenciales” en el mercado hipotecario dominante. El mercado de préstamos a intereses subpreferenciales puede prestar un servicio beneficioso a aquellas personas que históricamente han tenido menos acceso al crédito. Por otro lado, cuando las hipotecas a intereses subpreferenciales contienen términos abusivos, éstos pueden causar enormes perjuicios a familias y a comunidades.

A. Multas por pago adelantado del préstamo

La multa por pago adelantado es un recargo cobrado por el prestamista cuando el prestatario paga la cantidad designada como la deuda hipotecaria antes de la fecha de vencimiento. En un caso típico, los prestatarios liquidan la hipoteca entera para poder refinanciar y obtener un préstamo a un costo menor. Las multas por pago adelantado pueden perjudicar a los prestatarios en el mercado de los intereses subpreferenciales de diferentes maneras:

1. Drena el valor neto de la propiedad. Muchos propietarios con préstamos hipotecarios a intereses subpreferenciales han trabajado mucho por varios años para acumular el valor neto de su propiedad. Una multa por pago adelantado del préstamo, que muchas veces llega a miles de dólares, directamente drena el valor neto de la propiedad cuando el prestatario refinancia la vivienda.
2. Crea una trampa carísima. A veces los prestatarios sencillamente no pueden pagar el costo de la multa por pago adelantado de la hipoteca. En casos así, se pueden ver forzados a continuar con una hipoteca de costo alto cuando de otro modo, podrían refinanciar el hogar y cumplir los requisitos para un préstamo más costeable.
3. Provee un incentivo para el soborno. Cuando corredores hipotecarios entregan préstamos a un tipo de interés más alto de lo que el prestamista requiere, el prestatario a veces le paga al corredor un soborno que se conoce como “primas sobre el margen de rendimiento”. Debido a que los prestamistas están más dispuestos a pagar las primas sobre el margen de rendimiento en los

Datos y metodología

Chris Richardson y John Farris, dos investigadores de CRL, usaron modelos multivariados de regresión para entender la manera en que 14 variables influenciaron la probabilidad de recibir una multa por pago adelantado y el plazo de la multa.² Para realizar este análisis, ellos usaron una subserie pertinente de la base de datos del rendimiento de préstamos con valores y títulos garantizados (Loan Performance Asset-Backed Securities database) de los préstamos a intereses subpreferenciales garantizados.³

Características de la base de datos

- Número de préstamos: aproximadamente 2 millones
- Período de originación: 2000-02
- Refinanciamientos: 65%
- Viviendas unifamiliares: 81%
- Cantidad promedio de los préstamos: \$129,257
- Tasas ajustables: 47%
- Préstamos con multas por pago adelantado: aproximadamente 68%

Variables

- Geografía
- Factores de colocación a nivel de préstamo, p.ej., cantidad del préstamo, puntaje crediticio, relación préstamo : valor
- Características de los préstamos individuales, p.ej., ajustable o fijo, préstamo “balloon” (reembolsable al vencimiento), ninguna documentación o documentación reducida
- Concentración racial/étnica por código postal

Hallazgos claves: Prestatarios rurales tienen mayor probabilidad de ser multados...

préstamos que incluyen multas por pago adelantado, la inclusión de una multa por pago adelantado indirectamente facilita los tipos de interés más altos para los prestatarios.

Las multas por pago adelantado del préstamo en años recientes se han puesto más comunes en el mercado de hipotecas a intereses subpreferenciales, a un nivel totalmente fuera de proporción al mercado hipotecario a intereses preferenciales. Aunque menos de un dos (2) por ciento de las hipotecas a intereses preferenciales contienen disposiciones para multar el pago por adelantado, dichas multas ocurren en casi un 80% de las hipotecas a intereses subpreferenciales. Esta discrepancia da lugar a cuestionamientos sobre la medida en que la opción del consumidor explica la preponderancia de las multas por pago adelantado en el mercado secundario, especialmente en consideración del incentivo que los prestatarios de intereses subpreferenciales tienen en acumular un buen historial crediticio y refinanciar en cuanto sea factible.

B. Características del mercado de viviendas rurales

En general, hay menos prestamistas en las zonas rurales, lo cual resulta en menos competencia en los mercados de créditos rurales que en lugares urbanos o suburbanos. Las zonas rurales, por lo general, tienen mayores índices de pobreza, mayor inestabilidad económica y poblaciones menos densas. El efecto combinado de estos factores crea un ambiente económico en el cual los prestatarios tienen pocas opciones. Los defensores del consumidor que tienen electores rurales han acusado que los prestamistas abusivos se aprovechan de los vulnerables residentes rurales, arruinando a las familias y contribuyendo al deterioro económico general de las comunidades más aisladas.⁴

Hallazgos⁵

Al controlar una variedad de factores, incluyendo la solvencia y los términos del préstamo, los resultados demuestran que dos grupos de prestatarios tienen mayor probabilidad de recibir multas por el pago adelantado de hipotecas a intereses subpreferenciales: prestatarios que viven fuera de las ciudades centrales y prestatarios que viven en zonas con una alta concentración de minorías étnicas.

Prestatarios rurales

En la mayoría de los modelos que controlan la concentración de minorías, los propietarios rurales tienen mucha mayor probabilidad que aquellos que viven en zonas urbanas de tener hipotecas a intereses subpreferenciales con multas por pago adelantado.

Parece que la discrepancia entre los prestatarios rurales y los no rurales está aumentando con el tiempo. En el año 2000, los propietarios rurales con préstamos a intereses subpreferenciales tenían un ocho (8) por ciento más probabilidad que los prestatarios similares

Cuadro 1. Mayor probabilidad de que los prestatarios rurales tengan una multa por pago adelantado

Plazo de la multa por pago adelantado	Mayor riesgo (en comparación con prestatarios similares urbanos)		
	2002	2001	2000
Más de 2 años	6%	11%	6%
Más de 3 años	9%	10%	3%*
Más de 5 años	20%	6%	8%

* Significativa a un nivel de confianza de un 95%. Todas las demás cifras son significativas a un nivel de confianza de un 99%.

Hallazgos claves: Prestatarios rurales tienen mayor probabilidad de ser multados...

Definición de urbano y rural

Nuestro análisis se fía de la definición para zonas estadísticas metropolitanas (*metropolitan statistical areas – MSA*) publicadas por la Dirección de Gestiones y Presupuestos de EE.UU. A menos que se indique lo contrario, hemos definido “prestatarios urbanos” como los prestatarios de las zonas de ciudades centrales de las MSA con una población de un millón o más. “Rural” se refiere a prestatarios que no se encuentran dentro de ninguna MSA.

urbanos, de recibir una multa por pago adelantado con un plazo de por lo menos cinco (5) años. Para el 2002, esta discrepancia había subido a un 20%.⁶

Otros hallazgos que son aplicables a los prestatarios rurales con préstamos a intereses subpreferenciales en 2002:

- Una mayoría – casi un 63% – tenía una multa por pago adelantado con un plazo de dos (2) años o más.
- Más de una tercera parte (39%) tenía una multa por pago adelantado de tres (3) años o más.
- Después de controlar los criterios de colocación y composición minoritaria por código postal, los prestatarios rurales tenían mayor probabilidad de recibir una multa por pago adelantado. Esa probabilidad aumentó con multas que quedaban en vigencia por más tiempo, como se muestra en el Cuadro 1.

Prestatarios en vecindarios con alta concentración de minorías étnicas

La probabilidad de recibir una multa por pago adelantado también aumenta significativamente cuando un prestatario vive en un código postal con poblaciones relativamente altas de minorías. En todo modelo pertinente, la concentración de minorías tenía una correlación positiva y significativa con las multas por pago adelantado. Sin embargo, debido a que los datos de los préstamos no indican la raza del prestatario, el estudio no pudo distinguir entre los efectos de raza en vecindarios y los efectos de raza en individuos.

Conclusiones y comentarios

Este estudio claramente comprueba que los prestatarios rurales tienen mayor probabilidad de recibir multas por pago adelantado del plazo que sea. El estudio también ha encontrado pautas consistentes con el uso desproporcionado de multas abusivas por pago adelantado con plazos de cinco (5) años.

Para las personas responsables de formular políticas, estos hallazgos representan una indicación alarmante de que los prestamistas abusivos están drenando el patrimonio de las familias rurales. Aunque este estudio no se compenetra en las causas subyacentes a la mayor incidencia de multas por pago adelantado entre los prestatarios rurales, sí sugiere temas adicionales que se podrían explorar.

Primero, las poblaciones rurales se caracterizan por ingresos promedios más bajos, sin embargo, la propiedad de vivienda es relativamente alta. Aunque la mayoría de los condados más pobres de Estados Unidos son condados rurales, los residentes no metropolitanos tiene mucha más probabilidad de ser propietarios de vivienda que las personas que viven en las ciudades

Hallazgos claves: Prestatarios rurales tienen mayor probabilidad de ser multados...

centrales.⁷ En esencia, esta situación crea un grupo grande de ciudadanos rurales quienes tienen un valor neto de la vivienda pero muy poco efectivo en mano, haciéndolos blancos atractivos para los prestamistas inescrupulosos.

Otro punto clave es que los residentes rurales tienen pocas opciones para obtener préstamos a intereses preferenciales. El mercado secundario desempeña un rol crítico en facilitar la disponibilidad de préstamos a precios razonables proveyendo una fuente confiable de liquidez a los prestamistas. Sin embargo, porque muchos préstamos rurales no cumplen con las directivas de colocación estándar, el mercado secundario es menos accesible en las zonas rurales, aumentando así los costos de los prestatarios rurales.⁸ Otro factor es la consolidación de la industria en los últimos años, que ha resultado en una disminución de los prestamistas comunitarios tradicionales que sirven a las zonas rurales. De acuerdo con un estudio en el año 2001 por la Coalición nacional de la vivienda rural (*National Rural Housing Coalition*), menos competencia significa que los consumidores rurales deben “aceptar los requisitos de los prestamistas o prescindir del préstamo”.⁹ Ese ambiente de mercado parece representar un semillero ideal para prestamistas que usan términos abusivos.

Los resultados de este estudio también destacan la necesidad de investigar aún más la manera en que las minorías en zonas rurales se ven afectadas por las prácticas de los préstamos abusivos. Debido a que este estudio de varios grupos étnicos y raciales no fue diseñado para evaluar el impacto sobre individuos, no se ha podido sacar ninguna conclusión definitiva con respecto a raza o identidad étnica. Sin embargo, los hallazgos sugieren enfáticamente que existe una incidencia desproporcionada de disposiciones de multas por pago adelantado entre las comunidades y los vecindarios en que viven muchas minorías. Otros estudios deberían dirigirse explícitamente a este tema.

Aunque se necesitan estudios adicionales, los resultados estrechos de este estudio – la incidencia mayor de multas por pago adelantado en zonas rurales – y sus implicaciones negativas para los prestatarios rurales están bien claras. El uso de multas por pago adelantado en préstamos hipotecarios a intereses subpreferenciales es una de las prácticas abusivas más preponderantes y costosas, especialmente las multas con plazos largos. En vista de los retos económicos que enfrentan los residentes rurales, los responsables de formular políticas deben considerar los beneficios de animar a prestatarios a que retengan el valor neto de la vivienda y de permitir a los propietarios de vivienda calificados que busquen préstamos más costeables sin el pago de multas.

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.

Hallazgos claves: Prestatarios rurales tienen mayor probabilidad de ser multados...

¹ Para obtener más información sobre el rol de las multas por pago adelantado en las prácticas de los préstamos abusivos, véase “Why Prepayment Penalties are Abusive in Subprime Home Loans,” Documento sobre formulación de políticas No. 4 de CRL por Debbie Goldstein y Stacy Strohauer-Son (2 de abril de 2003).

² Para un tratamiento más completo de la investigación, véase “The Geography of Subprime Mortgage Prepayment Patterns” por John Farris y Christopher A. Richardson, en *Housing Policy Debate* de la Fundación Fannie Mae, publicado en octubre de 2004.

³ Para obtener más información sobre esta base de datos, véase “North Carolina’s Anti-Predatory Lending Law: Doing What it’s Supposed to do: A Reply”, Stegman, Quercia and Davis. AEI-Brookings Joint Center for Regulatory Studies, noviembre de 2003.

⁴ Véase, *Rural Voices*, Spring 2002, Vol. 7, No. 2 del Housing Assistance Council (Consejo de asistencia con la vivienda); toda la edición se ha dedicado a los préstamos abusivos.

⁵ En estos comentarios, destacamos los hallazgos que enfocan la ubicación geográfica. Para obtener más información, véase “The Geography of Subprime Mortgage Prepayment Patterns” citado en la nota 2.

⁶ Las multas por pago adelantado con plazo de cinco años o más son de interés particular porque se las ha mencionado frecuentemente como siendo las que más perjudican a los prestatarios. Véase el monógrafo escrito por Goldstein y Son que se cita en la nota 1.

⁷ “Recommendations to the Millennial Housing Commission” (Recomendaciones al Consejo Milenario de la Vivienda), National Rural Housing Coalition – 30 de junio de 2001.

⁸ “Rural Housing Options for Optimizing the Federal Role in Rural Housing Development”, General Accounting Office, GAO/RCED-00-241. Informe al presidente del subcomité de oportunidades de vivienda y para comunidades, Comité de servicios financieros y bancos, Cámara de Representantes – septiembre del 2000.

⁹ “Recommendations to the Millennial Housing Commission” (Recomendaciones al Consejo Milenario de la Vivienda), National Rural Housing Coalition – 30 de junio de 2001, página 3.