



Prestamos injustos
**Efectos raciales y del origen étnico en el precio de las
hipotecas subpreferenciales**

Debbie Gruenstein Bocian, Keith S. Ernst y Wei Li

Centro para Prestamos Responsables

(Center for Responsible Lending)

31-de mayo de 2006

Resumen ejecutivo

www.responsiblelending.org

Resumen ejecutivo: Prestamos injustos...

Comenzando con el año 2004, se exigió por primera vez a los prestamistas que declararan los detalles de los costos de los préstamos hipotecarios subpreferenciales; es decir, de las hipotecas dirigidas a los prestatarios con crédito mancillado u otras características de alto riesgo.

Anteriormente, los prestamistas revelaban la información de precios de los préstamos subpreferenciales más caros (llamados aquí préstamos de alto interés), pero los préstamos de bajo interés en el mercado subpreferencial, y prácticamente todos los préstamos de alta calidad, quedaban exentos de los requisitos de revelación. Varios análisis de esta información, reunida bajo la Ley de Revelación de Prestamos Hipotecarios (Home Mortgage Disclosure Act, HMDA) han demostrado que los prestatarios latinos y afro-americanos reciben desproporcionadamente préstamos hipotecarios de alto interés, aun cuando se controlan factores como los ingresos del prestatario y la ubicación de la propiedad.

Una serie de grupos preocupados con esta situación han indicado que estas disparidades son prueba de una discriminación que previene el progreso económico de grupos de población ya con desventaja en cuanto a la acumulación de patrimonio familiar y específicamente de propiedad de vivienda. Sin embargo, otros han sostenido que las disparidades de precio no son significativas puesto que no toman completamente en cuenta legítimas diferencias de riesgo de crédito. Con este informe, intentamos avanzar el debate por medio de un examen más detallado de los patrones de fijación de precios en el mercado de los préstamos hipotecarios subpreferenciales. En nuestro estudio se analizan los precios de este tipo de préstamos hipotecarios asignados a diferentes grupos de población basado en sus características raciales y de origen étnico, y controlando los efectos de los puntajes crediticios o clasificación de crédito, la proporción que representa el préstamo comparado al valor de la propiedad, y otros factores de aseguramiento. Éste es el primer informe de investigación completa que estudia los datos de HMDA reportados para el año 2004 que evalúa los efectos raciales y del origen étnico en los precios del mercado subpreferencial y que al mismo tiempo controla los principales factores de riesgo con que se determina el precio de los préstamos.

Nuestras investigaciones demuestran que, en la mayoría de los préstamos hipotecarios subpreferenciales, los prestatarios latinos y afro-americanos corren más riesgo de recibir préstamos de alto interés que los prestatarios anglo-sajones, aun después de controlar los factores de riesgo legítimos. Las disparidades que encontramos son grandes y estadísticamente significativas. En muchos tipos de préstamo, los prestatarios latinos y afro-americanos de nuestra

Resumen ejecutivo: Prestamos injustos...

base de datos tenían 30% más probabilidades de recibir un préstamo de alto interés que los prestatarios anglos, aun después de tener en cuenta las diferencias de riesgo.

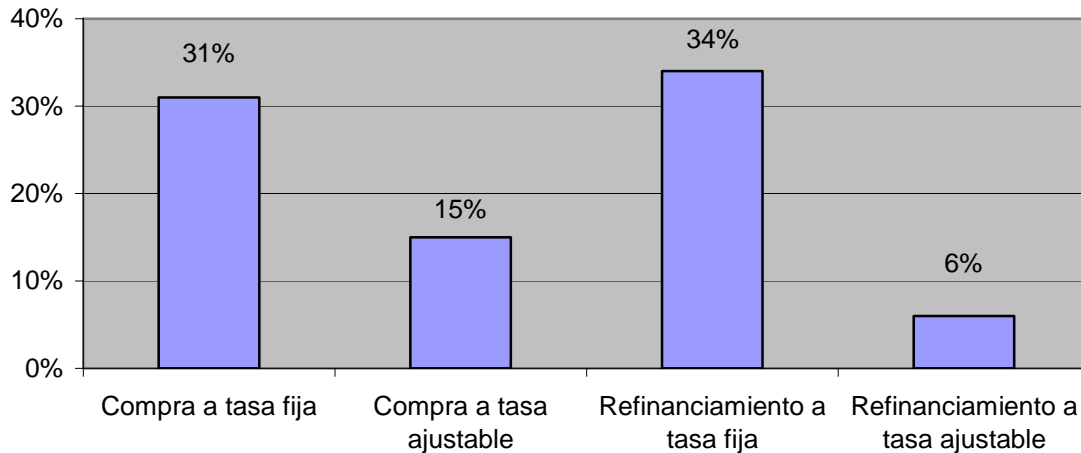
Este análisis fue posible porque complementamos los datos de HMDA del año 2004 con información de otra gran base de datos propietaria con registros hasta el nivel de préstamos. Individualmente, las dos bases carecen de ciertos datos que habrían sido útiles para hacer comparaciones exhaustivas de la fijación de precios de los préstamos subpreferenciales. Sin embargo, combinando la información de préstamos de las dos fuentes, obtenemos una información más completa en un mayor conjunto de préstamos. Utilizando un conjunto de datos de 177,000 préstamos subpreferenciales, analizamos si los prestatarios no anglo-sajones corrían más riesgo de recibir préstamos subpreferenciales y alto interés que los prestatarios anglos en situación similar.

Nuestras conclusiones básicas se bosquejan a continuación:

1) Los afro-americanos tenían más probabilidades de recibir préstamos de refinanciamiento y de compra de vivienda de alto interés que los prestatarios anglos en situación similar, particularmente en el caso de los préstamos con penalidades por pago adelantado.

- El efecto de ser prestatario afro-americano en el costo del crédito fue máximo en préstamos con penalidades por pago adelantado, lo cual comprendía el 60% de los préstamos que examinamos.
- Como se muestra en el gráfico a continuación, los prestatarios afro-americanos con penalidades por pago adelantado en sus préstamos hipotecarios tenían de 6 a 34 por ciento más probabilidades de recibir un préstamo de alto interés que los prestatarios anglos con calificaciones similares. Los resultados variaron dependiendo del tipo de tasa de interés (fija o ajustable) y del propósito del préstamo (de refinanciamiento o de primera compra).

Mayor probabilidad de que los prestatarios afro-americanos reciban préstamos subpreferenciales de alto costo con penalidades por pago adelantado* en comparación con los prestatarios anglos en situación similar

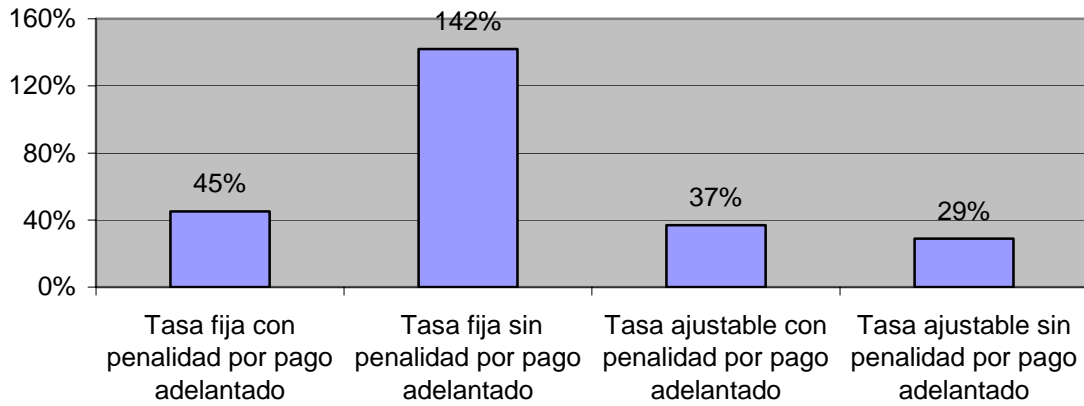


* Durante el 2004, aproximadamente dos terceras partes de los préstamos hipotecarios del mercado subpreferencial tenían penalidades por pago adelantado.

2) Los prestatarios latinos tenían más probabilidades de recibir préstamos de alto interés que los prestatarios anglos no latinos en situación similar en las hipotecas de compra de vivienda. Las diferencias en los préstamos de refinanciamiento no eran significativas a un nivel de confianza de 95%.

- Los prestatarios latinos que compraron vivienda tenían del 29 al 142 por ciento más probabilidades de recibir un préstamo de alto interés que los anglos no latinos, dependiendo del tipo de préstamo – ya sea de tasa de interés fijo o variable y si el préstamo tenía penalidad por pago adelantado.
- Las disparidades de precio entre los prestatarios latinos y los anglos no latinos en cuanto a préstamos de refinanciamiento no eran significativas a un nivel de confianza de 95% en nuestro conjunto de datos.

Mayor probabilidad de que los prestatarios latinos reciban préstamos subpreferenciales de alto interés en comparación con prestatarios anglos en situación similar



Este análisis no nos permite calcular con precisión en qué medida la raza y la identidad étnica aumentan el precio que se cobra a los prestatarios. También, está fuera del alcance de este análisis y reporte la determinación de las causas por las cuales qué existen estas disparidades. Sin embargo, planteamos varias posibilidades, tales como la considerable libertad que los originadores de hipotecas tienen para imponer cargos no justificados por la fijación de precios basada en el riesgo.

Hay una notable y perversa incidencia en la fijación discrecional de precios a través de los " bonos de rendimiento", que son incentivos monetarios para que los corredores hipotecarios aumenten el interés en los préstamos subpreferenciales. Otras de las causas de estas disparidades de precio pueden incluir: primero, la aplicación no uniforme de criterios objetivos en la fijación de precios; segundo, los prestamistas y corredores hipotecarios que cobran más marcan como blanco a las familias y comunidades latinas y afro-americanas para venderles sus productos; y tercero, la falta de inversión de los prestamistas de bajo costo en estas comunidades. Es probable que todos estos factores contribuyan a que los préstamos hipotecarios subpreferenciales sean más costosos de lo necesario.

En la población afro-americana, las disparidades más notables que emergieron en nuestra investigación estaban asociadas con las penalidades por pago adelantado. En la población latina, las mayores disparidades se referían al tipo de préstamo (compra o refinanciamiento). Examinando estas diferencias, comentamos varias hipótesis. Primero, creemos que la gran

Resumen ejecutivo: Prestamos injustos...

disparidad que se observa en la población afro-americana en cuanto a préstamos subpreferenciales con penalidades por pago adelantado puede estar relacionada con los bonos de rendimiento, dado que los prestamistas están a menudo más dispuestos a pagar estos bonos por préstamos que contengan penalidades por pago adelantado. Los originadores de hipotecas hacen normalmente excepciones a las pautas, pero es posible que los afro-americanos reciban menos excepciones favorables que los prestatarios anglos. En segundo lugar, creemos que las disparidades que muestra la población latina en cuanto a las hipotecas de compra pueden provenir de una mayor concentración de inmigrantes recientes en la bolsa de prestatarios. Si es así, la mayor disparidad en el mercado de compra puede ser causada por que los prestamistas de alto costo concentran sus negocios en comunidades de inmigrantes recientes.

Aunque estos resultados son especialmente alarmantes para los prestatarios no anglo-sajones, los resultados tienen implicaciones negativas para todos los prestatarios del mercado subpreferencial, dado que las prácticas comerciales comunes, tales como la fijación discrecional de precios, pueden afectar a cualquier persona. El costo de las hipotecas es más importante que el costo de los bienes de consumo general. Que una familia reciba o no un préstamo hipotecario con precio justo es un factor importante en su seguridad financiera. El mayor costo de los préstamos disuade a posibles prestatarios de invertir en la propiedad de vivienda y aumenta el riesgo de ejecución de préstamo de aquellos que lo hacen.

Los prestamistas y los encargados de formular políticas públicas pueden adoptar una serie de medidas constructivas para asegurar que los precios sean más equitativos para todos los prestatarios. Entre ellas, se encuentran las siguientes:

- Reducir la desviación de prestatarios no anglo-sajones hacia préstamos más caros exigiendo normas objetivas de precio;
- Responsabilizar a los prestamistas y corredores de hipotecas por dar préstamos apropiados a sus clientes;
- Enmendar HMDA para expandir los requisitos de revelación de riesgo y de información de fijación de precios;
- Asegurar que se dediquen recursos adecuados para aplicar en su totalidad las leyes de préstamo justo; y
- Crear incentivos y apoyar un marco normativo que conduzca al mercado a prestar mejores servicios a las comunidades afro-americanas y latinas.