PROVIDENT TITLE COMPANY

Las preocupaciones de que una ola de ejecuciones hipotecarias se estrellaría contra el mercado de la vivienda una vez que terminaran las protecciones pandémicas, como las moratorias de ejecución hipotecaria y los programas de indulgencia, no se materializaron, y las ejecuciones hipotecarias permanecen cerca de mínimos históricos.

¿Aumentarán las ejecuciones hipotecarias a medida que se enfríen los mercados?

JAN 2023 — Ahora, la Reserva Federal está elevando las tasas de interés para controlar la inflación y, como resultado, el mercado inmobiliario se está enfriando rápidamente. Algunos se preguntan si las ejecuciones hipotecarias se acelerarán a medida que se desacelera la apreciación del precio de la vivienda.

“La ejecución hipotecaria es el resultado de dos desencadenantes simultáneos: la falta de capacidad de pago (morosidad) y la falta de equidad en una vivienda”, dijo la primera economista estadounidense Ksenia Potapov. “Pero no toda delincuencia se convertirá en una ejecución hipotecaria. Con suficiente capital, el propietario tiene la opción de vender la casa o aprovechar ese capital para capear un revés financiero temporal.

“Lo contrario, una falta de equidad en la vivienda sin un revés financiero que conduzca a la morosidad, nuevamente no terminará en una ejecución hipotecaria”, dijo. “Solo, las dificultades económicas o la falta de equidad son necesarias, pero no suficientes para desencadenar una ejecución hipotecaria. Ambos desencadenantes deben estar presentes para crear las condiciones para una ejecución hipotecaria”.

Si bien los pensamientos de ejecución hipotecaria traen recuerdos de la gran crisis financiera de hace una década, el mercado inmobiliario es muy diferente hoy en día, dijo Potapov. A nivel nacional, el patrimonio familiar alcanzó el 70 por ciento en el segundo trimestre de 2022, el nivel más alto en más de 35 años. Y el mercado laboral continúa mostrando fortaleza, con la tasa de desempleo cerca de los mínimos previos a la pandemia.

“Sin embargo, el mercado de la vivienda se ha enfriado considerablemente en medio del shock de asequibilidad provocado por el rápido aumento de las tasas hipotecarias, y están surgiendo signos de una desaceleración del mercado laboral”, dijo Potapov. “Ambas tendencias amenazan con aumentar el riesgo de ejecuciones hipotecarias a corto plazo”.

La apreciación del precio de la vivienda se está desacelerando en todos los mercados principales, dijo, y los precios están a punto de caer aún más a medida que el mercado de vendedores de 2021 y principios de 2022 se vuelve hacia los compradores, lo que podría socavar parte del capital que los propietarios han acumulado.

“El crecimiento de los precios inevitablemente continuará desacelerándose para reflejar la realidad de las tasas hipotecarias más altas”, dijo Potapov. “La apreciación de dos dígitos del precio de la vivienda de los últimos dos años no fue sostenible a largo plazo y estuvo muy por fuera de la norma histórica: la apreciación promedio anual del precio de la vivienda a nivel nacional desde 1990, sin incluir la pandemia, es del 3,6 por ciento”.

“Pero, incluso si los precios de la vivienda se vuelven negativos, la caída tendría que ser sustancial para acabar con todo el capital que muchos propietarios han acumulado en los últimos años”, agregó. “Por ejemplo, para el propietario nacional promedio que compró una casa en julio de 2020, los precios de la vivienda tendrían que disminuir un 27 por ciento para eliminar todas las ganancias de capital de la apreciación”.

Los propietarios de viviendas tienen altos niveles de capital inmobiliario utilizable, lo que proporciona un colchón para posibles caídas de precios y para evitar que los problemas de vivienda se conviertan en una ejecución hipotecaria.

“De hecho, si se requiere que los propietarios de viviendas en dificultades resuelvan la morosidad, dadas sus reservas de capital, las ventas involuntarias son mucho más probables que las ejecuciones hipotecarias”, dijo Potapov. “Las ejecuciones hipotecarias en el tercer trimestre de 2022 aumentaron, pero se mantuvieron por debajo de los niveles previos a la pandemia. Si bien podemos esperar que el número aumente a medida que el mercado laboral se desacelera y los precios de la vivienda caen desde su punto máximo, el resultado probablemente será más un "goteo" de ejecuciones hipotecarias que un "tsunami".

SOURCE: The Title Report https://bit.ly/3UPSGGJ