

HOJA INFORMATIVA: Ser dueño de casa ahora es posible y sustentable

Cuando el Presidente Obama tomó el cargo, el sector de vivienda estaba en picada y el desempleo a la alza y los precios de las casas a la baja provocaron muchos desafíos para las familias y la economía en general. El Presidente tomó medidas inmediatas para estabilizar el mercado de vivienda y proteger a la clase media. Estas medidas ayudaron a miles de familias de la media clase a conservar su casa, ahorrar dinero en su hipoteca y lograr la recuperación en sus comunidades.

Hoy, el sector de la vivienda tiene bases sólidas. Los precios al alza de las casas han sacado a muchas familias del problema de deber más de lo que cuestan, las ejecuciones hipotecarias nuevas están a su nivel más bajo desde 2006 y las ventas de viviendas han aumentado considerablemente. La presión que ejerció el Presidente para hacer cumplir la ley contra abusos del pasado y las nuevas protecciones al consumidor han ayudado a reducir el otorgamiento irresponsable de créditos y les han dado a las personas que viven en Estados Unidos más confianza y seguridad en una de sus inversiones máspreciadas. Y la Oficina de Protección Financiera al Consumidor ha sido pionera en establecer nuevas y más simplificadas formas de obtener hipotecas para facilitarles a las familias comprar una casa.

Sin embargo, aún queda mucho trabajo por hacer: muchas familias solventes que pueden afrontar el gasto de ser dueño de casa propia quedan fuera de esta oportunidad debido al estricto mercado de préstamos de hoy.

Es por ello que el día de hoy el Presidente anuncio una nueva importante medida que está tomando su Administración para que las hipotecas sean más asequibles para las familias solventes. La Administración de Vivienda Federal (FHA, por sus siglas en inglés) reducirá las primas de seguro anuales para hipotecas en un 0.5 punto porcentual, de 1.35 a 0.85 por ciento. Para el típico primer comprador esta reducción representa una disminución en el pago anual de hipoteca \$900. Los que ya son dueños de casa que obtengan refinanciamiento de hipoteca de la FHA verán reducciones similares en sus pagos hipotecarios. En total, esta medida ayudara a millones de familias a ahorrar miles de millones de dólares en los años venideros, lo cual ayudara a sustentar la recuperación del mercado de vivienda. El nuevo nivel de prima encaja perfectamente con el compromiso de la FHA de seguir fortaleciendo su salud financiera mediante el aumento de sus reservas. Al mismo tiempo, la documentación completa y aprobaciones con bases sólidas significan que los prestamos serán prudentes y sustentables, lo cual beneficia tanto a los propietarios como a la FHA.

Esta medida es parte de la amplia iniciativa del Presidente de ampliar los créditos otorgados de manera responsable a prestatarios solventes y aumentar el acceso a

vivienda para renta sustentable para las familias que no estén listas para comprar casa o no deseen hacerlo. En los próximos meses la Administración tomara medidas adicionales para reducir los trámites burocráticos y aclarar las normas de otorgamiento de préstamos para dar apoyo a las medidas anunciadas hoy. La Administración también continuara pidiendo que haya progreso bipartidista en el Congreso para aprobar una reforma legislativa en materia de finanzas de vivienda que garantice un sistema de vivienda seguro y estable; uno que garantice amplio acceso a hipotecas a precios módicos y que permanezca así para las siguientes generaciones.

Ser dueño de casa ahora es posible y sustentable

➤ **Reducir las primas de la FHA para que sea más asequible obtener una hipoteca:**

- La FHA reduce su prima de seguro hipotecario anual en 0.5 puntos porcentuales de 1.35 a 0.85 por ciento, un promedio de ahorros de \$900 anuales para nuevos prestatarios.
- Las primas a menor precio ayudaran a 800,000 dueños de casa a ahorrar en sus costos de hipoteca mensuales y harán posible que 250,000 personas compren casa por primera vez.
- Estas medidas ayudaran a sustentar las ventas de vivienda, reducir los gastos para las familias afectadas y a que haya un equilibrio en el mercado de vivienda.

➤ **Aprovechar políticas exitosas que han ayudado a lograr la recuperación del sector de vivienda:**

- La medida tomada hoy toma ventaja de las exitosas medidas que la Administración comenzó a tomar inmediatamente después de que el Presidente asumiera el cargo; estas medidas ayudaron a que se diera la recuperación del sector que hoy tenemos.
- Las modificaciones de hipoteca de la Administración así como las privadas y otra ayuda hipotecaria federal han ayudado a 8 millones de prestatarios, más del doble que ejecuciones hipotecarias definitivas; mas de 3 millones de prestatarios han ahorrado dinero mediante refinanciamiento y la Administración ha invertido miles de millones en estabilizar los barrios.
- Hoy, el sector de vivienda sigue fortaleciéndose: los precios de las casas han subido casi el 30 por ciento en comparación con los bajos niveles de la crisis; 10 millones menos deben más de lo que cuesta la casa y las nuevas ejecuciones hipotecarias están a su nivel más bajo en 9 años.
- El presidente sigue apoyando la reforma de vivienda a largo plazo mediante leyes que exijan que capitales privados tomen el riesgo y las recompensas de los préstamos hipotecarios y al mismo tiempo sean asequibles y amplios para todas las familias solventes.

➤ **Conservar aprobaciones razonables y solida protección al consumidor:**

- La FHA seguirá conservando normas de aprobación razonables con requisitos de documentación completa y evaluación prudente de la capacidad de un prestatario de afrontar los pagos.
- La Oficina de Protección Financiera al Consumidor sigue vigilando el cumplimiento de importantes protecciones al consumidor que ayudaron a eliminar las peores practicas de otorgamiento de créditos del pasado de manera que las hipotecas se aprueben de manera más sustentable.
- **Seguir fortaleciendo la salud financiera de la FHA:**
 - Incluso después de la reducción del día de hoy, las primas de seguro hipotecario anuales seguirán al 0.85 por ciento, mas alto que las normas históricas.
 - Aun con esta reducción, se proyecta que la FHA agregue de \$7000 a \$10,000 millones anuales de reservas de capital, en parte gracias a la mejor gestión de riesgo y a las políticas crediticias, y mantener una trayectoria financiera positiva para el Fondo de inversión del seguro hipotecario.

REDUCIR LAS PRIMAS DE LA FHA PARA QUE SEA MÁS ASEQUIBLE OBTENER UNA HIPOTECA

- **La FHA reduce su prima de seguro hipotecario anual en 0.5 puntos porcentuales de 1.35 a 0.85 por ciento.** Esta reducción de primas producirá un ahorro promedio de \$900 anuales para todos los prestatarios de la FHA.
- **Más de 800,000 prestatarios de la FHA podrán tomar ventaja de estas tasas reducidas en el primer año, lo que ahorrara millones de dólares en total.**
- **Las primas reducidas crearan oportunidades para 250,000 nuevos compradores de casa para que adquieran una vivienda en los próximos tres años.** En años recientes, muchas personas que aspiraban a comprar casa han tenido que esperar. Con hipotecas más asequibles y al ayudar a generar más confianza entre los que desean adquirir vivienda, la Reducción de la prima de la FHA ayudara a cientos de miles de familias a ser dueñas de su propia casa por primera vez.
- **La nueva actividad de compras y los beneficios de ahorro en costos para los prestatarios ayudaran a fortalecer el mercado de vivienda.** Un aumento de compradores nuevos e hipotecas más asequibles ayudara a generar más construcciones de casas residenciales y a crear trabajos en esa industria.

PRESERVAR LA SUSCRIPCIÓN SÓLIDA Y LAS PROTECCIONES FUERTES AL CONSUMIDOR

- **La FHA preservará las normas de suscripción sólida con los requisitos de documentación completa y una evaluación prudente de la capacidad del prestatario para sostener pagos.** Las normas de préstamo de hoy no son sólo más estrictas que las del período anterior a la crisis, sino también mucho más

estrictas que las normas históricas. Desde el 2009, la FHA ha instituido un piso de calificación de crédito y requerido la suscripción manual para los prestatarios de alto riesgo. El acceso continuo sólo se extenderá a los prestatarios que puedan sostener sus pagos en una hipoteca bien suscrita y plenamente documentada.

- **La Oficina de Protección Financiera al Consumidor (CFPB) y otros continúan desarrollando e implementando protecciones al consumidor importantes que ayudaron a eliminar las peores prácticas de préstamos del pasado** para que las hipotecas estén asegurados de una manera más sostenible. Estas mejoras vinieron porque el Presidente luchó y convirtió en ley las protecciones al consumidor más fuertes de la historia. Ley de Reforma de Wall Street y Protección al Consumidor encargó a la Oficina de Protección Financiera al Consumidor proteger a las familias que toman decisiones financieras. Siendo el primer defensor independiente del consumidor, la Oficina de Protección Financiera al Consumidor protege a las familias de la clase media haciendo que sea más seguro y más fácil solicitar una hipoteca y saber que es sostenible. Para este fin, la Oficina de Protección Financiera al Consumidor ha hecho lo siguiente:
 - Requerir a las entidades de crédito que evalúen la capacidad del prestatario para reembolsar su préstamo, para que la propiedad de vivienda pueda volver a ayudar a las familias a crear riqueza a largo plazo.
 - Prohibir a las entidades de crédito pagar bonificaciones por poner a los prestatarios en préstamos más caros.
 - Crear reglas para garantizar que los prestatarios entiendan sus préstamos y reciban información oportuna y útil sobre sus pagos mensuales y los próximos cambios en su préstamo.
 - Establecer protecciones adicionales para los prestatarios a quienes se ofrece hipotecas de mayor costo y más arriesgadas.
 - Establecer una línea telefónica de ayuda al consumidor que ya haya tratado más de [175,000] quejas y ayude a mantener informada a la Oficina de Protección Financiera al Consumidor de los nuevos problemas que enfrentan las familias para que pueda responder mejor a los nuevos desafíos.
 - Exigir a los administradores que hagan esfuerzos de buena fe para comunicarse con los prestatarios morosos e informarles de sus opciones para evitar la ejecución hipotecaria, así como también asegurarse de que se están respetando las protecciones al prestatario.

CONTINUAR FORTALECIENDO LA SALUD FINANCIERA DE LA FHA

- **Incluso después de la reducción de hoy, las primas anuales del seguro hipotecario de la FHA estarán en un 0.85 por ciento, por encima de las normas históricas de casi un 0.55 por ciento. Las primas por adelantado y la estructura de la prima del seguro hipotecario (MIP, por sus siglas en inglés) de la duración del préstamo se mantendrán sin cambios.** Esta estructura robusta de la prima hará más que cubrir las pérdidas estimadas en los créditos relacionados que existen para el fondo del seguro por los préstamos recién originados, continuando con el fortalecimiento del Fondo y protegiendo a los contribuyentes.
- **Esta reducción continuará permitiendo a la FHA mantener una trayectoria financiera positiva para el Fondo de la Mutua de Seguros Hipotecarios (MMI).** Se proyecta que la FHA añadirá de \$7000 a \$10000 millones anuales en nuevas reservas de capital cada año, como resultado de la mejora de la gestión de riesgos y un mercado inmobiliario más fuerte.
- **La Oficina de Gestión del Riesgo de la FHA continuará controlando y garantizando la gestión eficaz del riesgo de crédito y la mitigación de pérdidas.** La Oficina destacará los cambios que fortalezcan las políticas de crédito y reduzcan las pérdidas en las reclamaciones, lo que garantiza que las reservas financieras seguirán creciendo.

CONSTRUIR SOBRE POLÍTICAS EXITOSAS QUE HAN AYUDADO A LIDERAR LA RECUPERACIÓN DEL SECTOR VIVIENDA

- **Las políticas de vivienda del Presidente han ayudado a que siga fortaleciéndose la recuperación de la vivienda.** Con la ayuda de los programas de la Administración, el mercado inmobiliario está recuperándose. La construcción de viviendas se ha más que duplicado desde los peores períodos de la crisis, estimulando el crecimiento del empleo en la construcción y otros sectores relacionados con la vivienda. Mientras tanto, el fortalecimiento de los precios de las viviendas han ayudado a millones de familias a salir a flote y ha puesto cientos de miles de millones de dólares de riqueza de vuelta en los bolsillos de la clase media de las personas que viven en Estados Unidos.
 - Año tras año los precios inmobiliarios han subido durante 32 meses consecutivos, y han subido casi un 30 por ciento desde los peores períodos de la crisis. La subida de precios ha sacado a flote a casi 10 millones de familias desde el comienzo de 2012, con la reducción del número de propietarios de viviendas que están con el agua al cuello, con casas que valen menos que sus hipotecas en casi un 80 por ciento.

- La riqueza inmobiliaria está creciendo de nuevo, con el patrimonio neto de los propietarios en más de \$4 billones desde haber llegado al mínimo al comienzo del 2009.
- La construcción de viviendas continúa regresando, lo que lleva a un alza en los trabajos de construcción. La tasa anual de viviendas iniciadas ha sido recientemente más del doble de su mínimo de 478,000 en abril del 2009, mientras que el número de empleos en la construcción residencial continúa restableciéndose.
- Las ventas de casas unifamiliares existentes han aumentado hasta un 50 por ciento desde su peor período de la crisis y se acercan a los niveles históricos de alrededor de 5,0 millones de unidades.
- El número de hipotecas con más de 90 días de morosidad se ha reducido en más del 50 por ciento a menos de 2 millones de créditos, el nivel más bajo desde el 2008.
- **La recuperación ha sido impulsada por las acciones de la Administración para estabilizar y sanear nuestro mercado de la vivienda.** Un mes después de asumir el cargo, el Presidente puso en marcha una serie de iniciativas de vivienda para ayudar a millones de propietarios a permanecer en sus hogares o realizar la transición a oportunidades de vivienda sostenible. Este alivio se proporcionó a través de una combinación de asistencia directa y mediante el establecimiento de normas y plantillas importantes de la industria que transformaron la forma en que la industria respondió a la crisis. Entre otras acciones importantes, la Administración:
 - Puso en marcha iniciativas de modificación de hipotecas que han llevado a más de 8 millones de propietarios a conseguir alivio del gobierno o del sector privado- el doble de aquellos que sufrieron la ejecución hipotecaria durante los últimos seis años. El Programa de Modificación de Hipotecas Asequible (HAMP) ha ayudado a más de 1.4 millones de prestatarios a través de modificaciones permanentes de préstamos. Combinado con 2,5 millones de intervenciones de ayuda a propietarios de la Administración de Vivienda Federal (FHA, por sus siglas en inglés) y los 4,2 millones propietarios ayudados a través de programas de entidades de crédito privadas siguiendo en gran parte el modelo de la plantilla del Programa de Modificación de Hipotecas Asequible, se ha ayudado a más de 8 millones de propietarios.

- Trabajó con los reguladores para crear oportunidades de refinanciamiento para millones de prestatarios con el agua al cuello a través del Programa de Refinanciamiento de Casas Asequible (HARP), ayudando a más de 3.2 millones de familias hasta septiembre de 2014, y ayudando a prestatarios adicionales a refinanciar hipotecas devaluadas a través del Programa de Refinanciamiento Corto de la FHA.
- Estableció los Fondos para los más afectados (HHF) y asignó \$7.6 mil millones en recursos para los estados para desarrollar programas localmente adaptados que reduzcan el infortunio y ayuden a los propietarios de viviendas en sus comunidades, ayudando a más de 200,000 prestatarios con programas que reducen el principal o les ayudan a salir del desempleo.
- Asignó \$7 mil millones mediante el Programa de Estabilización del Barrio (NSP) del HUD para ocuparse de direcciones bajo ejecución hipotecaria y hogares abandonados en miles de barrios. Se proyecta que el NSP apoyará cerca de 90,000 empleos y tratará más de 100,000 propiedades – incluyendo aquellas que tienen unidades de alquiler y unidades para propietarios de viviendas asequibles – creando una reacción en cadena positiva a través de las comunidades.
- Negoció la Liquidación del Servicio de la Hipoteca Nacional con 49 Fiscales Generales estatales para hacer que los bancos sean responsables de ayudar a los propietarios de viviendas en apuros. La Liquidación proporcionó más de \$50 mil millones en alivio comprometido a más de 600,000 propietarios de viviendas.
- Durante el año fiscal de 2014, el Departamento de Justicia presentó más de 150 casos de fraude hipotecario, y obtuvo la convicción de más de 600 acusados. Los esfuerzos del departamento para combatir el fraude en ese mismo período resultó en recuperaciones por valor de más de \$3 mil millones.
- Otros esfuerzos claves incluyeron el lanzamiento de una Oficina de Asesoramiento de vivienda en el HUD que ha ayudado a más de 9 millones de familias, y realojando o proporcionando ayuda para seguir alojados en una vivienda a 1.3 millones de indigentes o personas que viven en Estados Unidos en riesgo – incluyendo a veteranos – mediante el Programa de Prevención de la Indigencia y de Realojamiento Rápido (Homeless Prevention and Rapid Rehousing Program, HPRP). Durante los cuatro últimos años se redujo la indigencia de veteranos en un 33 por

ciento en toda la nación, y la indigencia de veteranos sin cobijo se redujo en un 43 por ciento.

- **Continuar reduciendo la burocracia de manera que las familias responsables puedan conseguir una hipoteca.** Si bien se efectuaron progresos, hay millones de familias con perfiles de crédito suficientemente sólidos para calificar para una hipoteca, a los que sin embargo los prestamistas niegan préstamos. La Administración no tolerará el regreso a las colocaciones de baja calidad, o a los préstamos hipotecarios no sostenibles, pero cree que hay demasiadas familias de clase media con buena historia crediticia de acuerdo a las normas históricas que siguen aislados en el mercado más apretado y que merecen una oportunidad de comprar su propia vivienda. El HUD y agencias independientes como la Federal Housing Finance Agency (FHFA) (Agencia Federal de Financiamiento de la Vivienda) están trabajando con las partes interesadas para clarificar las políticas de aplazamiento e indemnización y mejorar el entendimiento de estas políticas por parte de los prestamistas para alentar a que se extiendan préstamos a todas las familias solventes.
- **Establecer el cimiento de un sistema de financiamiento de la vivienda más sólido para familias de clase media y estabilidad económica.** El Presidente cree que ha llegado el momento de pasar la página a las fallas del pasado y edificar un sistema financiero sostenible para la vivienda que proporcione un camino a la propiedad segura de viviendas para las familias de clase media responsables. El Presidente sigue apoyando la reforma a largo plazo centrada en varios principios centrales: exigir más capital privado en el sistema; terminar el modelo comercial fallado del duopolio Fannie/Freddie para mejorar la estabilidad del sistema y proteger mejor a los contribuyentes; asegurar amplio acceso a todas las familias con capacidad crediticia a productos sostenibles como la hipoteca de 30 años con interés fijo en buenos y malos tiempos; y ayudar a asegurar que las opciones de alquiler sostenibles estén ampliamente disponibles. Igual que en el pasado, el Presidente está listo para trabajar con los miembros del Congreso en ambos partidos para promulgar legislación para la financiación de la vivienda que tenga sentido común basada en estos principios centrales.
- **Fortalecer el acceso a viviendas de alquiler accesibles.** El Presidente ha apoyado consistentemente políticas para ampliar el acceso a viviendas de alquiler asequibles para familias que no están listas para ser propietarias o que no desean ser propietarias de su vivienda. Los esfuerzos importantes incluyeron empujar por obtener más fondos para viviendas asequibles como mediante programas como el Housing Trust and Capital Magnet Funds, protegiendo el mercado de viviendas de alquiler asequibles durante la crisis económica a través del Tax Credit Assistance Program y el Treasury's Credit Exchange Program del HUD, y el lanzamiento del programa del Tesoro que se asoció con agencias de

financiación de la vivienda estatales y locales para permitir el desarrollo y la rehabilitación de 40,000 unidades de alquiler asequibles. Recientemente, el HUD y el Tesoro presentaron exitosamente otra asociación para ayudar a que agencias estatales y locales de la vivienda financien viviendas de alquiler asequibles con tasas de interés marcadamente inferiores, comenzando con la reconstrucción de un complejo de 1,100 apartamentos en Queens, NY, después de la supertormenta Sandy. De manera más amplia, la Administración seguirá con su impulso para la ampliación del apoyo para viviendas de alquiler asequibles, y con la reducción de las barreras para las urbanizaciones que aumenta los costos de la vivienda y evita que familias trabajadoras tengan acceso a empleos.

###