

## Las “cosechas” hipotecarias

Uno de los métodos más utilizados para el análisis del mercado hipotecario consiste en el seguimiento de la evolución de las “cosechas” de créditos hipotecarios.

Una cosecha hipotecaria se define como el conjunto de créditos otorgados durante un periodo dado, generalmente un año. La bondad de este tipo de análisis obedece a que en teoría, el ciclo de vida de una cosecha hipotecaria está bien establecido: en los primeros meses no hay muchos incumplimientos, para posteriormente alcanzar un nivel máximo y luego descender. Al observar un comportamiento diferenciado de las cosechas, es posible inferir características importantes, por ejemplo, en los criterios de originación.

El comportamiento de las cosechas en el tiempo responde a la forma en la que están planteados los incentivos para pagar en un crédito hipotecario. En la fase inicial, la probabilidad de que se dé un cambio importante en la capacidad de pago del acreditado es reducida. Una vez transcurrido un periodo más largo, por ejemplo en EE.UU. se estimaba en dos años, después comenzaba la fase intermedia en la que la capacidad de pago de los acreditados es más susceptible a cambios y al mismo tiempo, la proporción de los pagos realizados al capital es baja, así que el costo de incumplir no resulta tan elevado para el acreditado. Es en esta fase en donde se observa el mayor número de incumplimientos. Finalmente, después de la etapa intermedia, que en EE.UU. solía durar 3 años, el costo de incumplir para el acreditado es mayor, ya que el monto de la deuda con relación al valor del inmueble ha disminuido, por lo que los incumplimientos se reducen durante esta fase y hasta el final de la vida de los créditos.

El análisis por cosechas permite comparar el comportamiento de créditos otorgados en años diferentes. Para poder realizar este análisis se pueden construir varios indicadores que permiten observar el comportamiento de la cosecha. Estos indicadores se pueden construir utilizando tanto montos agregados como número de créditos.

Para el caso de los créditos subprime en Estados Unidos, es posible construir el índice de morosidad de las cosechas de estos créditos. Este índice toma en cuenta tanto los castigos como las recuperaciones. No obstante, cuando no se tiene información sobre los castigos y las recuperaciones de una cosecha, pero se cuenta con información de



incumplimientos por período, como lo es para el caso de México, se puede construir un indicador dividiendo los créditos que incumplieron en cada periodo, sin tomar en cuenta los de periodos anteriores, entre los créditos vigentes el periodo anterior.

Otra alternativa es establecer un indicador con la tasa de incumplimientos acumulados (número de créditos vencidos como proporción del número de créditos totales).