

## ¿Hay otra burbuja inmobiliaria en Estados Unidos?

Entrevista a Michael Hudson, economista estadounidense

Por: [Sharmini Peries](#) and [Prof Michael Hudson](#)

Globalización, 30 de mayo 2017

[Counterpunch](#) 25 May, 2017

Región: [EEUU](#)

Tema: [Economía](#)

SHARMINI PERIES: Justo antes del colapso económico de 2007-2008 hubo varios indicadores económicos que podrían dar una idea de la catástrofe inminente. Si nos fijamos en la situación económica actual en los EE.UU., nos encontramos con muchos de estos mismos indicadores. Los precios de la vivienda están creciendo mucho. La deuda de las tarjetas de crédito ha comenzado a crecer de nuevo. El impago de préstamos para estudiantes ha aumentado, y los mercados de acciones y bonos han alcanzado su punto histórico más alto.

¿Estamos ante otra burbuja inmobiliaria como hace nueve años? Tengo conmigo a Michael Hudson para hablar de ello. Michael es profesor de Economía en la Universidad de Missouri, Kansas City. Y es el autor [The Bubble and Beyond](#) y [Finance Capitalism and Its Discontent, Killing the Host: How Financial Parasites and Debt Bondage Destroy the Global Economy](#). Su libro más reciente es [J is for Junk Economics](#).

**Michael, unas 10 millones de familias perdieron sus hogares en la crisis de 2007 a 2008, y muchas de esas casas fueron compradas por los fondos buitres, como Blackstone. Los fondos buitres en realidad no revenden las viviendas que compraron, sino que las alquilan. Pero empecemos con los indicadores que me ha señalado en un correo electrónico, diciendo que podríamos estar ya en el umbral de otra crisis. Denos la esencia de esos indicadores y por qué predice eso.**

MICHAEL HUDSON: Muchos de los indicadores pueden ser similares, pero el carácter de la crisis es muy diferente a la de 2008. Se menciona, por ejemplo, que los precios de bienes raíces superan sus niveles de 2008. Todo eso es cierto, pero como se acaba de señalar, 10 millones de personas perdieron sus hogares. Eso es lo que los economistas llaman “traspasar la vivienda de manos débiles a fuertes”, y lo aplauden porque en lugar de que familias pobres, minorías, afroamericanos e hispanos compren viviendas que están mucho más allá de su capacidad de pagar la hipoteca, estas casas ya han sido perdidas o desahuciadas y Blackstone y otros fondos buitres las han comprado. Las compraron en efectivo.

La razón por la que lo hicieron así, en lugar de apalancar deuda, que es como la gente había comprado sus casas desde la Segunda Guerra Mundial, es que las tasas de interés son muy bajas. La Fed ha bajado los tipos de interés a cero (ZIRP) con el fin de volver a inflar una burbuja. Sin embargo, con estas bajas tasas de interés, Blackstone y otros fondos buitres, Wall Street, pueden hacer más dinero alquilando estas propiedades que vendiéndolas o especulando, o invirtiendo en el mercado de bonos.

El efecto es muy interesante. Hasta 2008, los alquileres en realidad bajaban. Cuanto más subían los precios de los bienes raíces, más caían los alquileres, porque el 17% del mercado era para “ciclistas”, especuladores que compraban una casa o un apartamento a crédito. Pensaron: vamos a comprar un condominio, una casa, vamos a esperar que el precio se infle. Todos estaban desesperados por encontrar a alguien para alquilar esos apartamentos, al menos para ayudarles a cubrir los intereses de las hipotecas.

El resultado fue que los alquileres cayeron. En este momento es todo lo contrario. Los alquileres suben, porque hay muchas menos propiedades disponibles, ya sea para comprar o para alquilar. La gente no puede permitirse el lujo de calificar para un préstamo bancario, por lo que no pueden permitirse el lujo de comprar una vivienda, y no pueden encontrar casas porque éstas han sido monopolizadas, tal vez el 20% en algunas áreas, por los fondos buitres, Blackstone y otros.

Mi amigo Gary Null, por ejemplo. Blackstone compró su edificio, rompieron la caldera, no encendían la calefacción, y le obligaron a cambiarse para vaciar la propiedad y tratar de aumentar el precio. Eso es en los bienes raíces comerciales. Estos chicos están poniendo de nuevo de moda la guerra de clases en los negocios.

Los precios de la vivienda están subiendo en Canadá y Australia, pero de nuevo: no se trata de una burbuja como antes. La estructura financiera se ha desplazado, en gran parte porque está siendo comprada por propietarios absentistas muy ricos en lugar de por la población en su conjunto. Por lo que la tasa de propiedad de la vivienda en Estados Unidos ha disminuido en alrededor de seis puntos porcentuales. Eso es alrededor del 10% de la población con vivienda, por lo que tenemos viviendas más allá de la capacidad de pago de la mayoría de los estadounidenses y más allá de lo que los bancos están dispuestos a prestar para comprar una casa.

### ***¿Cómo beneficia esto a los titulares de la propiedad, al igual que a los propietarios de fondos buitres?***

Pueden hacer grandes beneficios alquilando. Pueden obtener un 5, 10, 15%. Eso es mucho más dinero que en el mercado de bonos y es mucho más seguro que la bolsa, porque los precios de las acciones pueden bajar y las ventas de las empresas pueden bajar cuando la economía se contrae, pero la gente está desesperada por tener alojamiento. Es la única cosa que necesitan imperiosamente, así que los alquileres ahora están aumentando como porcentaje del presupuesto de las familias estadounidense. Suponen un 40% o un 50% de los ingresos en lugares como Nueva York, San Francisco, las zonas de alta renta del país.

### ***¿Qué son los préstamos NINJA?***

Esa es otra cosa que ha cambiado. Lo que calentaba y empujaba hacia arriba los precios en 2007 y 2008 eran préstamos a prestatarios sin ingresos, sin empleo, ni activos. Como Bill Black ha explicado, se trataba de préstamos en gran medida fraudulentos. Los defraudadores fueron los bancos. Los defraudadores eran las compañías hipotecarias que falseaban los ingresos de los compradores y prestaban la casi totalidad de la hipoteca.

Ahora sólo queda un tipo de mercado NINJA, y esos son los estudiantes. [Los préstamos para estudiantes han sido los préstamos de más rápido crecimiento en el país](#). Suponen alrededor de \$ 1.3 billones de dólares, más que los préstamos de las tarjetas de crédito, más que la mayoría de otros tipos de préstamos. Todo el mundo sabe que los estudiantes

no son capaces de ganar lo suficiente para pagarlos, porque las tasas de morosidad de los préstamos estudiantiles crecen. No en las hipotecas. Están cayendo en las hipotecas - hipotecas de casas - pero están subiendo en los préstamos estudiantiles.

Pero los bancos sabían que no podrían pagar y el gobierno sabía que no podrían pagar, por lo que el gobierno hizo un acuerdo ventajoso para los bancos: "Se pueden hacer todos los préstamos a estudiantes que se deseen. Se les puede dar el dinero que se quiera para cualquier tipo de educación, incluso para una educación basura, para Universidades de filfa, o universidades con fines de lucro, como la universidad de Trump, y sabemos que los estudiantes van a quebrar, pero vamos a garantizar sus préstamos y garantizaremos unos tipos de interés más altos que en cualquier otro tipo de préstamo, porque sabemos que estos préstamos son de riesgo. Sabemos que no van a pagar, pero el gobierno va a asumir todo el riesgo y pagará *como si* el banco estuviera asumiendo el riesgo y *como si* estuviera haciendo un préstamo auténtico, pensando que será devuelto".

Todo el escándalo de los préstamos estudiantiles es pura corrupción. Esto demuestra hasta que punto se han apropiado de las universidades y del sistema de préstamos del gobierno los bancos que dan los préstamos a expensas de los contribuyentes.

***Michael, el gobierno federal ya garantizaba los préstamos estudiantiles, así que ¿cuando quiebran estos préstamos, su cobertura sale de las arcas públicas?***

Sí. No sólo el préstamo, sino el préstamo con enormes intereses, más altos que los que los bancos pueden conseguir en cualquier otro tipo de préstamo, y multas muy duras por morosidad, por lo que los bancos están básicamente librándose de los mismos. Los beneficiarios finales, si se les puede llamar beneficiarios, son las universidades, porque el principio básico en el sector inmobiliario que aprendimos en 2008 fue que una casa vale lo que un banco está dispuesto a prestar. Bueno, lo mismo es cierto para la educación.

Pero la educación vale mucho más que lo que un banco está dispuesto a prestar por ella. El banco prestará todo lo que cuesta, porque no hay riesgo, ¿Los bancos no tienen necesidad de preguntar si se trata de una educación de calidad? ¿Es este un préstamo educativo con el que el estudiante realmente va a ser capaz de obtener un trabajo después? O se trata de un préstamo a la Universidad Trump o un préstamo a una universidad con fines de lucro que no está realmente preparando al estudiante para ganar el suficiente dinero? Y ¿qué alternativas tiene el estudiante?

Lo que ha sucedido es que el precio de la educación ha crecido mucho porque los bancos están básicamente financiando un enorme crecimiento del precio que las universidades pueden cobrar por una educación. Si las universidades cobran más, un pregrado de la Universidad de Nueva York puede llegar a los \$40.000 dólares y \$ 200.000 anuales para un estudiante de odontología ... la pretensión es que cuanto más se paga, más se aprende. Pero eso no es lo que está sucediendo en absoluto.

Las universidades se han convertido en centros de lucro y no están contratando más profesores, están contratando más trabajadores a tiempo parcial, y están teniendo un enorme crecimiento en la gerencia y la alta dirección. Así que todos estos costes universitarios hinchados van al sistema de gestión, no a la enseñanza, no a los profesores, y no producen un buen producto.

La consecuencia de prestar a los estudiantes ha sido distorsionar el sistema educativo,

convertir a las universidades, como la Universidad de Nueva York, en una gran empresa de bienes raíces. Están usando el dinero para comprar más bienes raíces, para construir todo tipo de cosas extrañas que no tienen nada que ver directamente con la enseñanza en clase. Así que, ¿cómo sorprendernos que los estudiantes no estén recibiendo suficiente educación para prepararlos para ganar dinero para pagar estos préstamos?

**Michael, por último, quiero preguntarle, usted habla de una crisis lenta en lugar de una gran crisis como la que sufrimos en el período 2007-2008. Háblenos de eso.**

El problema fue que en 2008 la economía estaba sobre-endeudada. La manera de resolver el problema fue hacer lo que las crisis suelen hacer: La mayoría de las crisis acaban con parte de la deuda, por lo que la recuperación comienza a partir de una economía con un nivel mucho más bajo de deuda. Pero la administración Obama, a pesar de que se había comprometido a cancelar deudas, nunca lo hizo. Apoyó a los bancos, y mantuvo todas las deudas en los libros de contabilidad, y la economía aún tiene toda la deuda acumulada que tenía en 2008. Y la deuda está creciendo.

El pasado fin de semana, por ejemplo, el *New York Times* lo celebró, diciendo con optimismo que la economía crece porque la deuda aumenta. Si nos fijamos en la Oficina Nacional de Investigación Económica, sus economistas consideran con “optimismo” esa nueva deuda, porque suponen que toda deuda es voluntaria. Pero la gente no elige voluntariamente estar tan endeudada: son tan pobres que tienen que recurrir a endeudarse con la tarjetas de crédito y pedir más dinero prestado a los bancos.

El hecho es que las personas no se endeudan porque sean optimistas sobre la economía. Piden prestado porque no pueden permitirse el lujo de llegar a fin de mes y pagar su vivienda y pagar por su educación sin endeudarse. Y tienen que pagar tanto dinero en servicio de la deuda que no pueden permitirse el lujo de comprar bienes y servicios.

Si se da un paseo alrededor de la Universidad de Nueva York, por ejemplo, que solía ser una zona próspera, la calle 8 y las grandes calles comerciales verá que hay muchos negocios que están tapiados. Los escaparates están cerrados. Nadie entra en ellos, porque nadie puede permitirse el lujo de ir a comer fuera o comprar libros o incluso comprar zapatos y ropa como antes en estas calles comerciales, porque tienen que pagar más por su educación como consecuencia de unos préstamos estudiantiles irresponsables.

**Michael Hudson**

**Michael Hudson:** *Es un antiguo economista de Wall Street. Distinguido profesor e investigador de la Universidad de Missouri, en la ciudad de Kansas (UMKC), es autor de numerosos libros, incluidos Super Imperialism: The Economic Strategy of American Empire (nueva edición en Pluto Press, 2002). Su nuevo libro es: Killing the Host: How Financial Parasites and Debt Bondage Destroy the Global Economy (edición digital de CounterPunch).*

Artículo original en inglés:

[Another Housing Bubble?](#), publicado el 25 de mayo de 2017.

Traducido por Enrique García para Sin Permiso.

La fuente original de este artículo es [Counterpunch](#)

Derechos de autor © [Sharmini Peries](#) and [Prof Michael Hudson](#), [Counterpunch](#), 2017

[Comentario sobre artículos de Globalización en nuestra página de Facebook](#)  
[Conviértase en miembro de Globalización](#)

Artículos de: [Sharmini Peries](#)  
and [Prof Michael Hudson](#)

**Disclaimer:** The contents of this article are of sole responsibility of the author(s). The Centre for Research on Globalization will not be responsible for any inaccurate or incorrect statement in this article. The Center of Research on Globalization grants permission to cross-post original Global Research articles on community internet sites as long as the text & title are not modified. The source and the author's copyright must be displayed. For publication of Global Research articles in print or other forms including commercial internet sites, contact: [publications@globalresearch.ca](mailto:publications@globalresearch.ca)

[www.globalresearch.ca](http://www.globalresearch.ca) contains copyrighted material the use of which has not always been specifically authorized by the copyright owner. We are making such material available to our readers under the provisions of "fair use" in an effort to advance a better understanding of political, economic and social issues. The material on this site is distributed without profit to those who have expressed a prior interest in receiving it for research and educational purposes. If you wish to use copyrighted material for purposes other than "fair use" you must request permission from the copyright owner.

For media inquiries: [publications@globalresearch.ca](mailto:publications@globalresearch.ca)