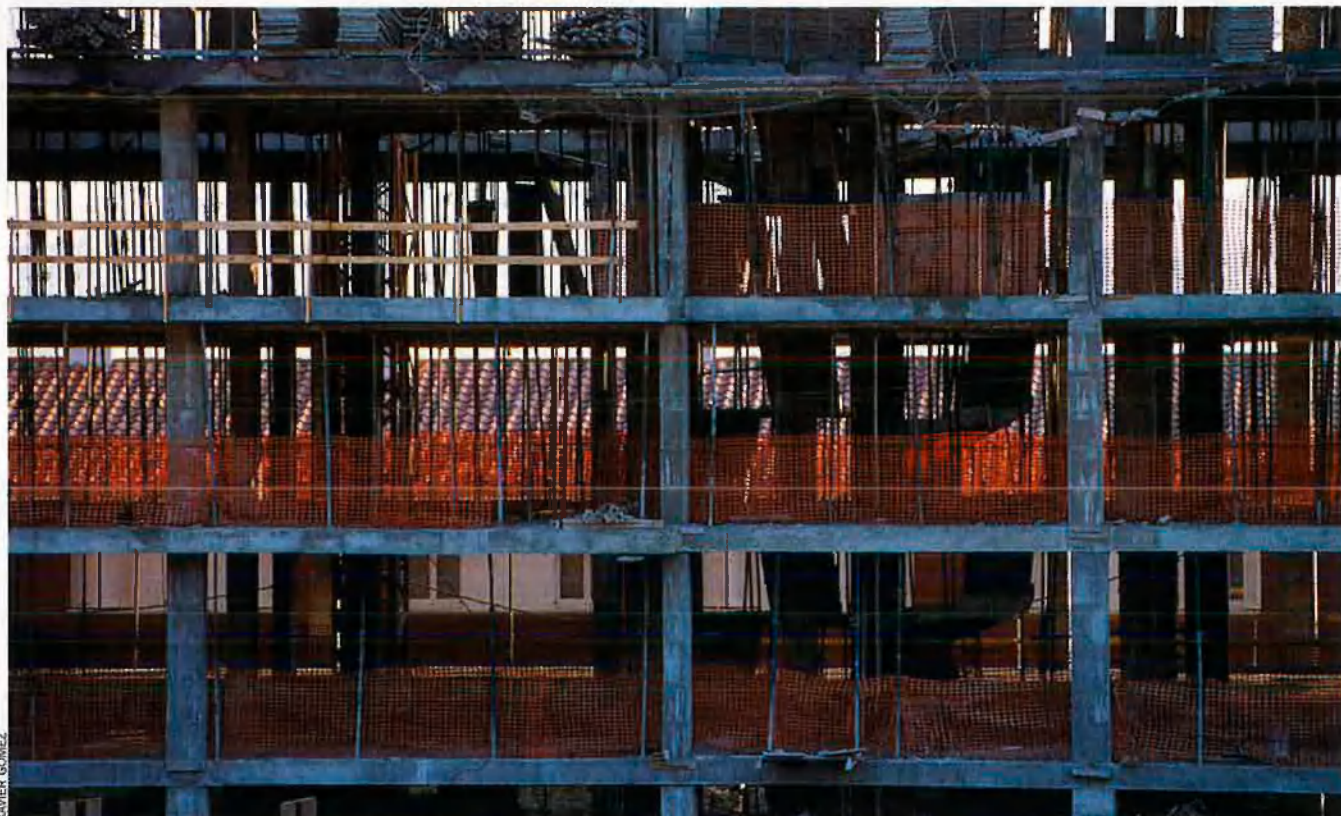


A mercè dels tipus d'interès



Cada cop són més els qui segueixen les evolucions de l'Euribor, el principal índex hipotecari, i dels tipus d'interès. En certa manera, s'hi juguen una part important de l'economia familiar. Molts d'aquests hipotecats van comprar-se un pis quan els tipus d'interès estaven molt baixos i ara, amb els tipus a l'alça, els números ja no surten.

El passat 3 d'agost, el Banc Central Europeu, dirigit per Jean-Claude Trichet, decidia pujar els tipus d'interès a l'eurozona en un quart de punt i situar-los al 3%. El 31 d'agost, el BCE anunciava que mantenia els tipus. Per a alguns, els qui tenen diners a termini als bancs, va ser una notícia excel·lent. Però per a la majoria, els que tenen una hipoteca, la decisió del BCE és i serà un nou maldecap. El

motiu és que l'Euribor, el principal índex de referència dels crèdits hipotecaris, va estretament lligat a les evolucions del tipus d'interès. De fet, l'Euribor ja fa gairebé un any que puja mes rere mes, i d'això en poden donar fe tots aquells que darrerament han hagut de revisar la quota mensual de la seva hipoteca. Els números són clars i els motius per preocupar-se, també. Si prenem com a exemple un crèdit de

180.000 euros a pagar en 25 anys i referenciat a l'Euribor sense diferencial, la quota que es pagava el juliol del 2005 era de 782 euros. Només un any després, amb l'Euribor al 3,61% en data 31 d'agost, la quota s'ha disparat i s'enfila fins als 912 euros. Fent números, això representa 130 euros extres cada mes i gairebé 1.600 euros al cap de l'any. Tota una fortuna que pot posar en perill l'economia de moltes famílies.

El miratge d'uns tipus baixos.

Aquest increment de les quotes hipotecàries representa un tràngol per a moltíssima gent. I és que molta gent, aprofitant que els tipus d'interès estaven molt baixos (especialment del 2002 al 2004), es van comprar una casa. D'aquests, la gran majoria van decidir apostar per una hipoteca variable, i una part es va aventurar a pagar unes quotes mensuals que deixaven al límit la seva capacitat econòmica. Ho van fer, però, sense preveure que els tipus d'interès podrien pujar en els següents

anys. Són els mateixos que ara, en plena pujada de l'Euribor, han de fer mans i mànigues per pagar les lletres i que, si continuen pujant els tipus d'interès, es podrien veure abocats a vendre's l'habitatge si no poden fer front al pagament de la hipoteca.

Solucions imaginatives. La combinació d'increments del preu de l'habitatge i dels tipus d'interès ha obligat bancs i caixes a buscar altres modalitats d'hipoteques que han de ser les alternatives a les clàssiques a tipus fix o variable.

Aquestes noves hipoteques busquen oferir als clients quotes més baixes i que s'ajustin a la seva butxaca. Això s'aconsegueix allargant el període d'amortització del crèdit o amb l'anomenada hipoteca de quota creixent.

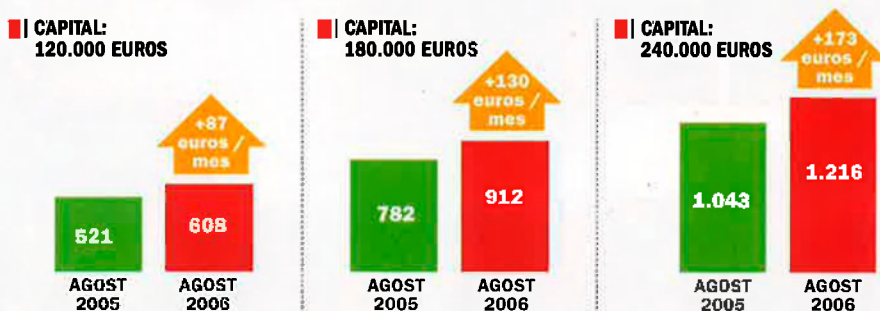
Aquesta última modalitat l'ofereixen algunes caixes catalanes com Caixa Manlleu o Caixa Manresa. El seu funcionament es basa en unes quotes que durant els primers anys són inferiors a les d'una hipoteca estàndard i que van augmentant any rere any un 2%. Aquesta modalitat també té en compte l'evolució dels tipus d'interès.

Per al joves menors de 35 anys, les entitats bancàries ofereixen cada cop més la possibilitat de contractar la hipoteca a més de trenta anys i cobrir fins al cent per cent del valor de compra de l'habitatge. Tot plegat busca aconseguir que més gent pugui accedir a pagar una hipoteca, i, de retruc, manté un dels negocis més rendibles de caixes i bancs. Tot i aquesta aparent flexibilitat de les entitats per oferir millors condicions, totes elles tenen clar que les operacions hipotecàries comporten un risc si no es té en compte la capacitat d'endeutament de les famílies. Per això, la majoria declinen concedir hipoteques si els demandants han de destinar més del 40% dels seus ingressos a pagar-les.

Risc de sobreendeutament. Fa temps que el Banc d'Espanya recomana a les entitats bancàries que no concedeixin hipoteques per més del 80% del valor de compra. Amb aquesta petició busca evitar el sobreendeutament de les famílies, sovint disposades a comprar un pis per sobre de les seves capacitats econòmiques o sense calcular

Quant pagaré de més?

Quotes referenciades a l'Euribor sense diferencial i amb una amortització a 25 anys.



riscos com ara la pèrdua d'un dels salaris o d'altres d'imprevistos econòmics.

Tot i aquesta recomanació, cada dia hi ha més compradors que demanen superar aquest percentatge de finançament. El motiu, una vegada més, és l'encariment de l'habitatge. Els preus, de mitjana, han augmentat un 130% en els últims vuit anys.

Les últimes dades fetes públiques per l'Associació Hipotecària Espanyola apunten que actualment un de cada

quatre crèdits atorgats per comprar un habitatge supera aquest límit del 80%. Segons un estudi realitzat sobre més de 800.000 operacions, un 26,5% de les hipoteques formalitzades superava aquest percentatge, quan fa una dècada només ho feia un 12%.

Un altre factor que cal tenir en compte és el temps en què es volen tornar els diners. Com més va més s'allarga el període d'amortització, com ja hem dit, per mirar de retallar les quotes mensuals. Avui, la mitjana se situa per sobre dels 25 anys, tot i que continuen augmentant les concessions d'hipoteques a trenta anys o més.

Els riscos d'una hipoteca variable

A l'estat espanyol, el 93,2% dels crèdits hipotecaris es referencien a un tipus d'interès variable, la gran majoria a l'Euribor o l'IRPH, l'índex propi de les caixes d'estalvi. Això fa que sigui un dels països més exposats a veure's afectat per possibles pujades de tipus d'interès. De fet, és el segon país de la Unió Europea amb més hipoteques a tipus variable, darrere de Portugal, amb el 95,4%. Es tracta d'un sistema que també és molt majoritari a Grècia, Luxemburg o Itàlia, on gairebé 9 de cada 10 hipoteques es fan a tipus variable. Per contra, segons dades de la Federació Hipotecària Europea, d'altres estats com Bèlgica, Dinamarca, Alemanya o França, no estan tan exposats als efectes negatius d'una pujada d'interès per les hipoteques. I és que en aquests països, la majoria de persones que es compren un habitatge el paga mitjançant una hipoteca a tipus fix.

Els tipus continuaran pujant. La decisió d'apujar als tipus d'interès presa pel BCE tindrà, de ben segur, continuïtat durant els propers mesos. La majoria d'analistes ja apunten que a l'octubre i al desembre Jean-Claude Trichet podria ordenar noves pujades de tipus. Serien d'un quart de punt i, abans que acabi l'any, deixarien els tipus d'interès a l'eurozona al 3,5%. Si ho comparem amb el preu del diner que hi ha en altres països, trobem que als Estats Units, la Reserva Federal, els té actualment al 5,25% després de 17 pujades consecutives dels tipus d'interès. També estan per sobre del de l'eurozona els que s'apliquen al Regne Unit, que són del 4,75%. Per contra, un dels països que té els tipus d'interès més baixos del món és el Japó. Després de sis anys amb uns interessos gairebé nuls (0,1%) per mirar de reactivar l'economia, al juliol les autoritats nipones van decidir augmentar-los, tot i que de manera molt minsa i només fins al 0,25%.

Albert Aguilera