

“L'endeutament excessiu passa factura sempre”

Albert Romagosa presideix l'Associació de Professionals Assessors d'Inversió i Finançament de Catalunya. És director general de SeBroker.



Respecte a la darrera pujada dels tipus d'interès fins al 4%, Pedro Solbes va minimitzar-ne l'impacte perquè “el nombre de famílies que en quedaran afectades és relativament limitat”. Compartiu aquesta opinió?

—Em sap greu, però no puc estar-hi gens d'acord. La majoria de les famílies espanyoles tenen una hipoteca, i la pujada dels tipus d'interès els perjudica molt l'economia. Les pujades són ininterrompudes des de 2005, i encara duraran un any més.

—**Creieu que encara es pot esperar un fort creixement del consum, malgrat que les famílies cada vegada tenen més dificultats per a encarar les despeses ordinàries, i més encara per a estalviar?**

—Són conceptes diferents, però relacionats estretament. El consum es dispara segons la gent que s'incorpora al mercat i segons el creixement de l'economia; alhora, l'endeutament condiciona el creixement, perquè, com més endeutades estiguin les famílies —encara que creixi l'economia, i atès que el sous creixen sempre menys—, la resposta en termes de consum és inferior.

—**Cada vegada hi ha més famílies amb dificultats per a pagar la quota mensual de la hipoteca. Quines conseqüències tenen els augmentos dels tipus en l'economia domèstica?**

—L'import de les hípoteques puja cada any, i pot arribar a pujar d'un 15% sobre la quota de l'any anterior. En canvi, els sous no pugen en aquesta proporció ni de bon tros. És un problema greu que no es valora prou, i que fa que moltes famílies que

no poden fer-hi front hagin de vendre l'habitatge. A la vegada, el mercat immobiliari també se'n ressent força.

—**Hi pot haver una correcció dels preus de l'habitatge notable aquests anys vinents?**

—Es cert que en determinats llocs hi ha una sobreoferta i que els preus han crescut d'esquena a l'evolució dels salaris. Ara cal molt més temps per a vendre les propietats immobiliàries, i en molts casos se n'ha de rebaixar el preu. Ara bé, d'aquí a una forta baixada de preus hi ha un bon tros. Els tipus d'interès hi tindran molt a dir. Un entorn amb puja de tipus d'interès i un descens de preus dels habitatges són dos factors que van en contra del consum i del refinançament dels deutes. Si la baixada, aparentment, porta les famílies a refer-se, l'entorn no els deixa marge per a fer-ho.

—**Algunes d'aquestes famílies recorren a les empreses que es dediquen al reagrupament de crèdits amb interessos altíssims.**

—Quan una família té una hipoteca i més crèdits personals amb diverses entitats —alguns dels quals poden ser impagats— no pot recórrer a un banc perquè l'ajudi. Llavors recorre a companyies especialitzades a assessorar i a agrupar deutes. Primer faran una operació de neteja dels deutes pendents de pagament i després li proposaran una hipoteca a termini més llarg, de manera que el crèdit al consum quedi dins la hipoteca. Es redueix la quota mensual total, però, en contrapartida, cal pagar durant més anys, és clar.

—**A aquestes entitats els manca transparència i informació per a la persona que contracta un crèdit ràpid?**

—Per una banda, hi ha el crèdit ràpid per al consum per a comprar immediatament algun producte. Són aquests crèdits de 3.000 euros que anuncien a la televisió; si bé és cert que els interessos són molt alts, el préstec és controlat, perquè l'ofereix una entitat de crèdit registrada i supervisada pel Banc d'Espanya. Aquí no hi ha manca d'informació, sinó que la necessitat i la il·lusió pel consum fan que la gent no llegeixi tota la lletra. Per una altra banda, hi ha els crèdits ràpids que es fan amb capital privat per refinançar una situació temporal i aconseguir un nou finançament de tots els deutes. Aquí sí que hi ha una falta total de transparència, perquè els diners no els presta una entitat regulada i supervisada, sinó un particular a qui li interessa que tot sigui com més fosc millor. El capital privat és un problema greu, i hem vist situacions d'usura, d'estafa i d'abús molt preocupants.

—**Què ha de tenir en compte un client que vulgui contractar un crèdit ràpid en condicions de seguretat?**

—Acudir a un assessor de refinançament o reagrupació de deutes no és pas cap acte vergonyant; més aviat és prou habitual. El producte és car, però normalment qui ve a aquestes empreses és gent en situació desesperada. Les empreses serioses que netegen la història creditícia del client i li aconseguen un nou crèdit a un termini més llarg, però amb una quota inferior, fan una tasca heroica, perquè la banca normalment no fa

Economia | Hipoteques

aquesta mena d'operacions. Gràcies a aquesta gestió és possible que algú salvi el pis, per exemple. En aquest sentit, qualsevol cost es pot considerar poc.

—**Abans parlàveu del perill que representa l'entrada de capital privat en aquestes operacions. A què us referíeu?**

—El negoci d'aquest capital privat no és el préstec de diners sinó intentar quedar-se l'habitatge al preu més baix possible. Cal tenir en compte principalment qui o quina entitat prestarà els diners. Si és capital privat, jo el refusaria. Per una altra banda, és fonamental que els documents i els contractes que subscriuem siguin molt clars i que no hi apareguin clàusules abusives.

—**En quins casos recomanaríeu recórrer als serveis de refinançament de crèdits?**

—Professionalment, les empreses assessores de refinançament i d'agrupació de crèdits són recomanables tothora. Però s'ha de demanar sempre un pressupost abans de signar res. Ara hi ha molta competència i per això els preus han de baixar. Aquests professionals fan una tasca molt important, són un agent necessari en la cadena del finançament d'una economia.

—**Sovint les famílies que es troben ofegades cerquen una solució ràpida, i potser signen qualsevol**



Albert Romagosa també és vice-president de Federació Europea d'Intermediaris Financers.

cosa si la promesa és sortir-se'n de seguida.

—Es cert, i en aquest sentit és molt important que les gestions es facin amb prou temps, sense pressa, perquè, si no, ens acaba sortint molt més car i possiblement acabarem en mans de capital privat. En aquest cas, la situació pot ser encara més desesperant per a una família assetjada pels deutes.

—**Quin límit d'endeutament en una hipoteca marcaríeu? Ara proliferen les hipoteques a 50 anys.**

—Una hipoteca a 50 anys no és cap problema, i com més alts siguin els

tipus d'interès, si la tenim a tipus fix, millor, perquè cada vegada l'esforç econòmic serà inferior. Una hipoteca a 50 anys és una herència amb una petita càrrega financera. La qüestió més problemàtica, a parer meu, no és el termini, sinó la càrrega mensual que impliqui.

—**Hi ha famílies que destinen fins al 70% dels ingressos a la hipoteca. Quin percentatge es consideraria òptim per a no tenir problemes?**

—És un disbarat. Amb aquests nivells d'endeutament una família no pot viure en condicions dignes, perquè treballa només per pagar el pis. El percentatge ideal s'hauria de situar per sota del 25%-30%.

—**Sembla que si volem benestar i consum ens hem d'endeutar.**

—Estem massa acostumats a tenir a l'abast crèdits al consum, hipoteques i les vistes carregades fins al límit. I l'endeutament excessiu sempre acaba passant factura.

—**També passa en més països amb un nivell de desenvolupament igual o superior?**

—És un fenomen generalitzat a tots els països desenvolupats. No és propi només de l'estat espanyol. En un entorn de benestar, sembla que qui no consumeixi sigui inferior socialment, i això crea una escalada consumista i d'endeutament.

Gemma Aguilera

Breus

Barcelona i Madrid, entre les ciutats més cares del món

La capital catalana i l'espanyola tenen en comú que ocupen la zona alta de la classificació de ciutats del món més cares per a viure-hi i establir-hi un negoci: n'ocupen els llocs 31 i 26 respectivament, segons un estudi elaborat per Mercer Consulting. Barcelona, tot i ser darrere de Madrid en la valoració general, és més cara en el lloguer d'un pis, uns 100 euros més, o en el transport públic, amb una diferència de 15 cèntims per bitllet. Els experts diuen que el creixement accelerat de preus en ciutats europees es deu a les fluctuacions del mercat de divises i, sobretot, a



la fortalesa de l'euro respecte al dòlar. De l'anàlisi de centenars de productes i serveis de tota mena, se'n desprèn que Moscou és la ciutat més cara, seguida de Londres. L'indret més assequible és, segons l'estudi, Asunción, la capital del Paraguai.

Sis cooperatives del Priorat s'uneixen

La Vinícola, hereva de la cooperativa la Vinícola del Priorat, serà líder en producció de raïm i embotellament de vi. Aplega les cooperatives de diversos pobles del Priorat: Lloar, Gratallops, la Vilella Alta i la Vilella Baixa. Compta amb 225 productors de vinya i olivera, 210 hectàrees de vinya i 320 d'olivera. La nova agrupació vol deixar enrere uns anys difícils i potenciar les exportacions a una vintena de països. Ara que és una cooperativa de primer grau, la Vinícola podrà reaccionar amb més agilitat a les demandes del mercat.