

Pagar el pis amb divisa estrangera

L'encariment de les hipoteques arran de la pujada dels tipus d'interès ha fet que consumidors i entitats bancàries cerquin noves maneres de finançar el mercat immobiliari. Al client li pot arribar a sortir més rendible de pagar el pis amb iens que no amb euros.

Cada vegada es fa més difícil d'assumir una hipoteca. L'euríbor, l'índex de referència per als càlculs de préstecs, s'ha encarat d'un 1% aquest darrer any, de manera que les hipoteques que es fan avui dia ja han superat els mil euros de mitjana a Catalunya, i a les illes Balears i al País Valencià són a tocar del miler. Molts economistes asseguren que els efectes d'un canvi de cicle econòmic ja han arribat, i que faran un mal especial al consumidor, tradicionalment amb poca capacitat d'estalvi. "Després de la caiguda salvatge del tipus d'interès aquests darrers anys, la tendència actual és a l'alça", adverteix Miquel Àngel Navarro, professor del departament d'Organització i Economia de l'Empresa a la UB. En vista d'això, bancs i immobiliàries cerquen nous mecanismes per a facilitar la compra als clients, entre els quals guanya terreny la hipoteca amb divisa estrangera. Importades a l'estat espanyol des del 1992, n'ha augmentat notablement la demanda d'ençà del 2005.

Pagar amb una altra moneda. Per a Franciso Isidro, director comercial de Negoci Internacional de Bankinter –una de les entitats financeres impulsores d'aquesta modalitat de crèdit a l'estat espanyol–, aquesta hipoteca és una alternativa a l'endeutament en euros molt avantatjosa per al client: "La seva singularitat està en el fet que pots pagar el préstec en qualsevol de les divises convertibles a l'euro, de manera que l'avantatge s'aconsegueix amb el canvi de divisa i en el tipus d'interès." Les divises més usuals en aquesta mo-

dalitat hipotecària són el ien japonès, el franc suís, el dòlar nord-americà i el dòlar australià, perquè són divises d'economies desenvolupades, però infravalorades respecte a l'euro.

A més dels guanys pel canvi de divisa, aquestes hipoteques es beneficien de tipus d'interès més baix, perquè no són referenciades a l'euríbor, sinó al líbor de la divisa escollida. Segons aquests criteris, actualment la divisa més rendible per aquest tipus de crèdits és el ien japonès. A més d'un canvi satisfactori –un euro són 145 iens– el fet més interessant d'aquesta divisa és

el líbor, que és a poc més d'un 1%, en contrast amb el 4,75% a què se situa l'euríbor. A aquests percentatges i a les comissions habituals, hi hem d'afegir les taxes que s'han de pagar per la compra de divisa estrangera i el diferencial que aplica el banc en el tipus d'interès, que en el cas del líbor és més car que no en l'euríbor.

Més barat, però amb riscos. Eloi Noya, cap de Serveis Internacionals de Caixa Catalunya, explica que a la seva entitat apliquen un 0,75% més a l'euríbor per a fixar el tipus d'interès a les hipoteques convencionals i en el cas de les hipoteques amb divisa estrangera apliquen un 1,25% més al líbor de la divisa escollida. Així doncs, si es fa un crèdit en iens a Caixa Catalunya, es pagarà un tipus d'interès d'un 2,5%, en comptes del 5,5% d'interès que es paga en una hipoteca en euros.

Per fer-se'n una idea, si ara mateix demanem una hipoteca convencional de 180.000 euros a pagar en 30 anys, amb el tipus d'interès actual, que és

Atès el preu de l'euro, molts bancs i immobiliàries faciliten hipoteques amb divises de fora de la UE, com ara el ien japonès.



d'un 5,5%, la quota mensual ens surt a 1.022 euros. En canvi, si demanen aquesta mateixa suma en el mateix període de temps, però en iens, amb l'índex al 2'5% i el tipus de canvi que hi ha en aquests moments, pagarem una quota de 711 euros.

Segons aquests càlculs fets per Noya, ens estalviariem 311 euros mensuals. No obstant això, no és tan bonic com sembla. Els experts asseguren que es contracten molt poques hipoteques d'aquesta mena. "Sempre és el client qui ho ha de demanar; nosaltres no en fem publicitat perquè és un producte amb riscos", assenyala Noya.

El primer factor a tenir en compte és l'evolució de la divisa escollida a cada moment. No hi ha quotes mensuals fixes, és a dir, que sempre haurem de pagar el mateix en iens, però, d'acord amb l'evolució de la divisa japonesa, la quantitat d'euros oscil·larà cada mes segons el canvi. Si la divisa es manté més o menys estable, la variació de l'un mes a l'altre només serà d'uns quants euros, però si comença a pujar, la quota mensual pot créixer molt. Tot i això, Francisco Isidro, de Bankinter, assenyala que la diferència del tipus d'interès és tan gran que aquesta divisa s'hauria d'apreciar vora un 30% perquè paguéssim més en iens que en euros.

Tanmateix, això fa que calgui ésser curós amb les previsions del tipus d'interès a l'alça o la baixa, perquè també

ens pot jugar una mala passada. De tota manera, com que aquí també pugen els tipus d'interès, sempre que el que tinguem contractat es mantingui inferior al de l'estat espanyol serà favorable. Eloi Noya, de Caixa Catalunya, afegeix que "aquests darrers temps les hipoteques han funcionat molt bé perquè l'euro ha tingut una apreciació històrica", però adverteix que aquesta situació "sempre pot canviar".

Assegurances per a no patir. En el cas pitjor, aquestes hipoteques preveuen prestacions per a poder defugir una sobrevaloració del pagament. És el que s'anomena assegurança de canvi. El client pacta amb l'entitat financera quin tipus de canvi i interès es cobrarà a la divisa estrangera escollida fins a la propera revisió de la hipoteca. Els períodes entre revisió i revisió van des de 3 mesos fins a un any segons les condicions concretes de cada crèdit.

Amb tot, el professor de la UB Miquel Àngel Navarro no recomana de contractar l'assegurança de canvi: "Normalment has de pagar una prima de risc que encareix el cost i per tant lleva atractiu a aquesta mena d'hipoteques." De la mateixa manera, tampoc no aconsella d'endeutar-se en una única divisa estrangera. "Una hipoteca és un producte financer a un termini massa llarg per a les variacions que implica el mercat de divises. Malgrat que

l'economia europea tendeix a enfortir-se i a reduir riscos, hi ha massa elements geopolítics que poden desestabilitzar el mercat global." Aquest expert considera que actualment l'euro, a gairebé un dòlar i mig, es troba sobrevalorat al mercat internacional. Així doncs, només aconsella d'endeutar-se en una altra divisa a llarg termini, si és en aquesta moneda que es cobra, perquè "és l'única manera natural de cobrir les oscil·lacions".

En vista d'això, les entitats van perfeccionar aquesta hipoteca amb la modalitat multidivisa, que et permet de saltar de l'una divisa a l'altra en cerca del tipus d'interès i canvi més rendible. Per exemple, si paguem en iens però la divisa nipona puja, a la propera revisió de la hipoteca podem tornar a l'euro o a una altra divisa estrangera més avantatjosa.

Tot plegat obliga la persona que ha contractat aquesta hipoteca a realitzar un seguiment constant del mercat financer. D'aquí ve que ni caixes ni bancs no concedeixin un crèdit amb divisa estrangera a qualsevol client. Bankinter i Caixa Catalunya asseguren que només recomanen aquesta mena de crèdits a clients amb una "cultura financera elevada", és a dir, acostumats a seguir el mercat de valors i que sàpi-guen quin risc assumeixen.

M. Josep Siscar

Breus

L'IIVEE analitza l'evolució dels salaris dels treballadors

El butlletí de conjuntura del gener d'enquany de l'Observatori Estadístic de l'Euram repassa a fons la relació entre els salaris dels treballadors i l'IPC territorial. Pel que fa al salari mitjà, només al Principat se supera la mitjana de l'estat espanyol, tot i que el 50% dels treballadors hi són mileuristes. Aquest percentatge es dispara fins al 60% al País Valencià i a les Illes. Per sectors, l'industrial ofereix els sous més elevats, seguit dels serveis i la construcció. Si bé els salaris als territoris de l'Euram han pujat des del 2004, aquest avanç sempre ha estat inferior a la variació



El sector industrial té els salaris més elevats de l'estructura econòmica de l'Euram.

experimentada per la taxa d'inflació, un fet que evidencia una pèrdua de poder adquisitiu dels treballadors. En tot cas, la limitació dels salaris va estretament vinculada a la baixa productivitat.

El tancament d'empreses valencianes creix d'un 50%

Fins a 1.598 empreses del País Valencià es van trobar obligades a tancar des del gener al novembre de l'any passat, cosa que significa un augment del 50,3% en comparació amb el mateix període de l'any anterior, segons les dades de l'Institut Nacional de Estadística. Per contra, la constitució de noves empreses només va créixer d'un 9,4%, cosa que deixa un balanç final força negatiu. Al mes de novembre, 204 firmes valencianes van tancar, mentre a Catalunya i les illes Balears la xifra de tancaments fou de 193 i 93, respectivament.