

**C**om en l'estrany cas del Dr. Jekyll i Mr. Hyde, l'Euríbor ha mostrat una inesperada i perillosa capacitat de transformació. El que fa cinc anys era un aliat de tots aquells que volien comprar un habitatge, és ara un maldecap i un llast per a milers d'economies familiars. La hipoteca ha esdevingut una despesa desmesurada que s'endú una part com més va més important dels ingressos de les cases. La situació és tan delicada que ben aviat moltes famílies no es podran fer càrrec del pagament de l'hipoteca i, per tant, perillaran de perdre l'habitatge.

**Els comptes són clars.** L'evolució del l'Euríbor aquests darrers anys ha estat erràtica. Ha passat de l'estabilitat del període 2003-2006 a una escalada alcista que l'ha dut, només en dos anys, a marcar el màxim històric, el més de juny passat.

Si mirem enrere, veiem que fa cinc anys, el principal índex hipotecari es trobava al nivell més baix, el 2,014%. Era un moment en què es compraven i es venien pisos amb molta facilitat. Unes transaccions que es feien per preus cada vegada més alts, sovint emparats en la capacitat i la disposició de les famílies a demanar unes hipoteques que es pagaven al tipus d'interès més baix de la història. En aquell moment, comprar un habitatge de 200.000 euros a trenta anys volia dir pagar una quota (tenint en compte un tipus d'interès d'Euríbor +0,5%) de 791 euros el mes.

Però molts compradors van cometre l'error de creure que l'Euríbor es mantindria estable durant molt anys i van optar per pagar hipoteques massa altes. I no tan sols ells, sinó també caixes i bancs, que es van embranchar en una autèntica guerra per guanyar clients hipotecaris. En molts casos es va fer cas omís de les indicacions del Banc d'Espanya, que recomanava d'atorgar hipoteques per només el 80% del valor de compra i amb un endeutament màxim del 40% dels ingressos familiars.

Ara, cinc anys després, l'Euríbor no únicament no s'ha mantingut estable, sinó que gairebé triplica el nivell del juny del 2003. Això, amb les xifres a la mà, implica que per aquella

# L'Euríbor desperta el fantasma de la morositat

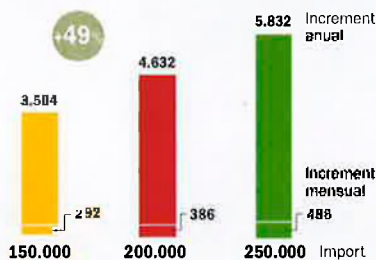
Famílies hipotecades i entitats bancàries reben els efectes d'un Euríbor que gairebé s'ha triplicat aquests darrers cinc anys.

## Increment de les quotes de les hipoteques

Càlcul d'hipoteques a 30 anys amb interès variable Euríbor +0,5%. Dades en euros.

### ■ INCREMENT

Del juny del 2003 al juny del 2008



### ■ EVOLUCIÓ DE LES QUOTES MENSUALS



Juny 2003 Juny 2004 Juny 2005 Juny 2006 Juny 2007 Juny 2006

Font: EL TEMPS

hipoteca que pagàvem 791 euros al mes, ara en paguem 1.181. Amb una simple resta trobem que la quota ha augmentat de 390 euros mensuals, que, al cap de l'any, sumen 4.680 euros (per a aquells que encara comptin les grans quantitats en pessetes, això en són gairebé 780.000).

## Col·lectius en risc hipotecari.

La crisi hipotecària colpeja especialment determinats col·lectius. En primer lloc els anomenats *mileuristes*, treballadors amb nòmimes que ronden els 1.000 euros, que anys enrere podien fer front a les quotes i que ara, amb l'increment, tenen serioses dificultats per a poder pagar-les.

També resulta complicat als immigrants. La construcció ha donat feina a milers de nousvinguts que durant anys han tingut prou ingressos per a pagar un pis de propietat. Amb la crisi del sector i el descens de les obres també s'han perdut milers de llocs de treball. Això fa que molts immigrants, ara sense feina, no tinguin prou recursos per a pagar les hipoteques. Tampoc no els serà fàcil a les parelles joves amb fills que van signar la hipoteca quan l'Euríbor era mínim i que ara, a més de les càrregues familiars, han de pagar una quota molt més alta pel seu pis.

## I la morositat no para de pujar.

Les darreres dades de morositat fetes públiques pel Banc d'Espanya, corresponents al mes de maig, parlen d'un augment dels impagats del 123% a l'estat espanyol, i és especialment important a Catalunya. Entenem per *morosa* una persona que deixa de satisfer més de tres mesos els seus crèdits o pagaments. Al maig hi havia pendents de pagament 27.763 milions d'euros, més del doble que l'any passat per aquestes dates.

Però aquestes dades només són de caixes, bancs i cooperatives. Els establiments financers de crèdit, que

## Quan la hipoteca no ve sola

Les entitats bancàries sovint aprofiten la concessió d'una hipoteca per imposar als clients la contractació de més productes.

La cosa més habitual és que l'entitat vulgui vincular el crèdit a una assegurança de vida, que en cas d'invalidesa o defunció garanteixi el pagament de la hipoteca. Una altra assegurança que s'hi sol incloure és la de l'habitatge, que hauria d'assegurar el valor del pis en cas d'accidents com ara incendis o fuites d'aigua o gas. Més enllà de la conveniència de disposar d'aquestes assegurances, les entitats solen

imposar que la contractació es faci a través de la seva pròpia corredoria.

A part de l'assegurança de vida i de llar, hi ha entitats que obliguen a tenir-ne més. La de desocupació, que pagaria les quotes en cas que ens quedem sense feina; la de l'Euríbor, que mantindria el nivell dels tipus d'interès si aquest índex pugés molt; o fins i tot la de l'automòbil, que difícilment té cap vinculació amb la hipoteca.

Però, a més de la despesa en assegurances, que pot ser bastant elevada, bancs i caixes també demanen de disposar de targetes de crèdit i de debit, domiciliari rebuts bàsics com la llum, el gas i l'aigua, i la nòmina o nòmimes dels hipotecats.



FRANCS I CAMPS

Amb la crisi del sector de la construcció, molts treballadors s'han quedat sense feina i ara tenen moltes dificultats per a pagar la hipoteca.

inclouen firmes tan conegudes com Cofidis o Cetelem, encara tenen un nivell més alt de morositat, proper al 4%. Un percentatge tan elevat es justifica, en part, pel fet que els seus clients solen tenir certes dificultats a obtenir crèdits en entitats bancàries tradicionals, bé pel baix nivell d'ingressos, bé perquè ja estan massa endeutades.

En un moment en què la morositat creix, el temor de bancs i caixes se centra en les hipoteques. Teòricament, la lletra del pis sol ser l'últim rebut que es deixa de pagar... però les associacions d'usuaris de banca ja alerten de les dificultats de milers de famílies per fer front a aquest pagament. Segons càlculs d'Adicae, a l'estat espanyol ja hi ha unes 60.000 famílies que no paguen la hipoteca i, per tant, podrien perdre la casa. Una xifra de morosos que es podria duplicar abans no acabi l'any.

**Caixes i bancs miren enrere i es lamenten.** D'uns quants mesos ençà, caixes i bancs han decidit de tancar l'aixeta i limitar l'atorgament d'hipoteques. Tot allò que abans eren facilitats, ara són traves. La llista de morosos de les entitats bancàries creix de mes en mes i amenaça d'arribar al 3% dels clients abans de final d'any i al 4% l'any vinent. Un percentatge important que pot fer perillar la continuïtat d'alguna entitat, però que encara queda lluny de la mitjana del 8% que es va registrar en el moment culminant de la crisi del 1993.

*Antoni Bayona*