

# L'Euríbor comença a ensenyar les dents

**G**airebé dos anys de respir, de convèncer-se que els efectes de la crisi no sempre són desastrosos. Les quotes de les hipoteques han baixat una mitjana de 300 euros en menys de dos anys. L'agost del 2008, l'indicador de referència per al càlcul dels préstecs hipotecaris emprat per la majoria d'entitats financeres, l'Euríbor (tipus europeu d'oferta interbancària), se situava en el 5,323%, mentre que aquest agost ha tancat en l'1,421%.

El temut indicador que durant molt de temps va amargar la vida dels endeutats es troba sota mínims, però aquest agost, per primera vegada des de fa 21 mesos, ha donat senyals de vida i apunta una lleugeríssima tendència a l'alça que es reflectirà en la quota mensual del préstec hipotecari. La repercussió en les quotes hipotecàries serà escassament perceptible en la majoria dels casos, perquè es calcula que repercutirà en uns 80 euros anuals, és a dir, tot just 7 euros el mes.

**S'acaba la hipoteca barata?** Si gui com sigui, aquests dos anys de treva han permès un respir molt important als hipotecats, als quals se'ls han reduït les quotes mensuals cada vegada que afrontaven una revisió. A tall d'exemple, una hipoteca de 1.200 euros amb un Euríbor al 5,3% i un diferencial del 0,40% l'agost del 2008, ha passat a una quota de 754 euros el juny del 2010. Però fins quan, aquestes quotes estranyament baixes?

Els experts assenyalen que aquest encariment de les hipoteques registrat a l'agost fixa un canvi de tendència, perquè els crèdits hipotecaris que fins ara s'havien beneficiat de la baixada de l'interès es podran encarir els mesos vinents. De fet, els experts pronostiquen que l'Euríbor continuarà repuntant, tot i que lentament, i que podria situar-se en l'1,5% o l'1,6% a final d'any.

Però un Euríbor tan baix no és, ni de bon tros, un fet normal en el sistema financer. Al contrari, l'historial de l'evolució d'aquest indicador demostra que la mitjana se situa per sobre del 3%, amb

La pujada de l'Euríbor fins a l'1,42% encarrirà per primera vegada les hipoteques des del novembre del 2008. Adéu a la hipoteca 'barata' i la constatació que comprar és més econòmic que llogar?

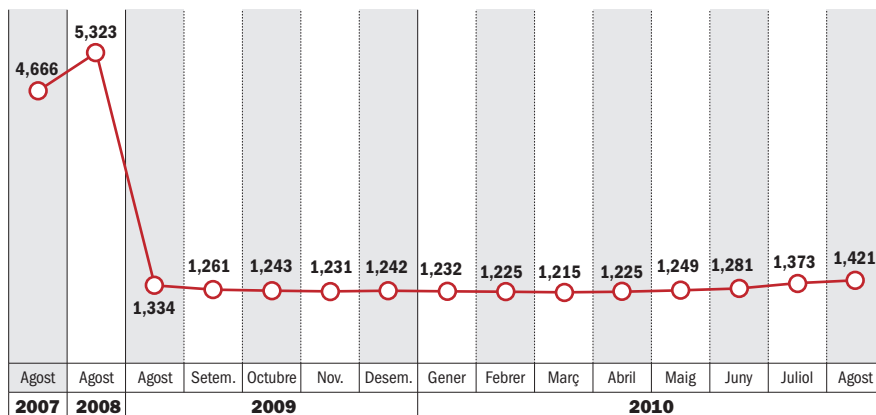
puntes com les del 2008 per sobre del 5%. "Una oferta interbancària tan baixa ens indica una situació anòmala, que s'arrossega ja des de fa dos anys. Amb tot, aquest lleuger repunt de l'agost no pot interpretar-se com la fi dels interessos baixos de forma immediata. Hi ha molts factors externs que no són controlables, a més de les instruccions que pugui donar el Banc Central Europeu, que determinaran la tendència d'aquest indicador a termini mitjà", explica Rosa Maria López, director comercial de banca particular d'Unnim.

Quan l'any 2009 aquest indicador va començar a caure en picat, les entitats financeres van reflexionar sobre la possibilitat d'augmentar el diferencial, és a dir, el marge de benefici que obté l'entitat quan presta els diners que aconsegueix a Europa a un client en forma d'hipoteca. Si fins aleshores hi havia una guerra entre caixes i bancs per a captar clients oferint-los diferencials molt baixos –en alguns casos de menys del 0,30%–, aleshores potser calia aprofitar la conjuntura i disparar aquest diferencial. Algunes entitats fins i tot van concretar que l'augment hauria de ser al voltant de l'1,25% i l'1,50%.

Però el fet cert és que avui, dos anys després, la majoria de productes hipotecaris que es poden trobar al mercat mantenen un diferencial inferior a aquest marge per raons òbvies de competitivitat al mercat. Es detecten increments del diferencial i enduriment de les condicions per a la concessió de crèdits, tant pel que fa a les garanties que ha de presentar el client com pel que fa a les condicions de vinculació amb l'entitat financera a través de productes. Ara el fet més habitual és que el client es trobi obligat a contractar assegurances que no són obligatòries, com la de vida o de desocupació, i també a contractar algun producte

## La fi de les hipoteques barates?

Evolució de l'Euríbor



\*L'Euríbor és l'índex de referència per al càlcul del cost de les hipoteques

d'estalvi perquè l'entitat li ofereixi un diferencial no gaire elevat. L'argument de les entitats per a imposar aquestes condicions és que actualment, la prima de risc dels clients és molt més elevada que abans. L'edat del client, els ingressos anuals, l'existència o no de més préstecs hipotecaris o la vida del préstec que se sol·licita acaben de determinar aquest diferencial.

En el cas d'Unnim, Rosa Maria López explica que l'entitat manté la mateixa estratègia comercial en el sector hipotecari: "Al marge del comportament que puguem tenir l'Euríbor, la nostra cartera d'hipoteques inclou unes bones condicions d'accés a l'habitatge, perquè confiem que aquesta política ajudi a minvar l'efecte de la crisi econòmica en les famílies que necessiten accedir a un habitatge o canviar-lo."

També és cert que les entitats financeres fan valoracions molt més estrictes del preu real dels habitatges i, per norma, no s'arrisquen a finançar més enllà del 80% del preu de compra final; en canvi, els anys de vaques grasses i alegria financera, que van coincidir amb el *boom* immobiliari, es concedien crèdits hipotecaris equivalents a un 120% del valor final del pis. Era l'època en què es demanava una hipoteca per l'habitatge i de passada es finançaven el cotxe i les vacances.

**Per què es mou l'Euríbor.** Els dos darrers mesos, el Banc Central Europeu ha reduït la liquiditat excendentària en el mercat interbancari, si bé no per iniciativa pròpia, sinó perquè la demanda de les entitats en operacions de finançament era menor. La conseqüència més clara d'aquesta reducció de la quantitat de diners circulants en el sistema és que pugen de preu, és a dir, creix la corba de les taxes d'interès. Aquesta taxa es calcula emprant la referència dels 64 principals bancs europeus.

I, tot i que l'increment és molt petit, n'hi ha prou perquè al cap d'uns quants mesos la variació sigui perceptible i comporti un augment final de les quotes hipotecàries. En definitiva, tornen les temudes revisions a l'alça —anuals o cada sis mesos— que posen l'ai al cor als hipotecats. Però no serà fins l'any vinent, el mes de juliol, quan totes les hipoteques registraran aquesta alça, perquè s'haurà tancat un any. I



**Els crèdits hipotecaris que es revisin al setembre i que tinguin l'Euríbor per referència s'encariran de mitjana 80 euros l'any, després de 21 mesos de descensos d'aquest indicador. El juny passat es van constituir a Catalunya un 12% d'hipoteques menys que el mateix mes del 2009.**



precisament per la imprevisió d'aquest indicador, potser ni tan sols notaran un increment.

**Menys hipoteques signades.** El mercat de la construcció i la venda d'immobles ofereix signes d'una certa recuperació des de fa mesos. Però no acaba d'arrencar amb prou força. Ho demostren les xifres sobre concessió d'hipoteques. Segons l'Institut d'Estadística, el juny del 2010 es van signar a Catalunya poc més de 8.100 contractes, gairebé un 12% menys que fa un any. Pel que fa a l'import mitjà, es manté en xifres similars a les del maig, gairebé 125.000 euros, però és més

d'un 3% menys que fa un any. Pel que fa a tot l'estat espanyol, segons dades de l'INE, els crèdits hipotecaris es van encarir de mitjana un 1,4% respecte al juny de l'any passat, i un 4% si ho comparem amb les dades registrades al maig.

Qui havia d'imaginar-se l'estiu del 2008 que dos anys després, gràcies al mateix indicador que l'havia ofegat abans, viuria amb molta més tranquil·litat malgrat estar atrapats per una crisi financera i econòmica global? Així és l'economia, la ciència més imprevisible i vulnerable a la ment humana.

*Gemma Aguilera*