

La bombolla de la usura no esclata

Crèdits ràpids, reunificació de préstecs, intermediàries financeres... La crisi els ofereix una segona època daurada, com la que es va viure entre el 2004 i el 2007. Retorna el bombardeig publicitari adreçat a gent ofegada pels deutes, i les immobiliàries i algunes entitats financeres recuperen el ganxo de finançar el 100% del preu dels pisos.

“Necessites diners o t’ofeguen la teva hipoteca i els préstecs? Reunifica els teus deutes (hipoteca + préstec del cotxe + targetes) i paga’n el 50%. Prestem diners sense límit de crèdit,

només amb l’escriptura de la propietat. El teu banc et nega qualsevol finançament? Parla amb nosaltres, nosaltres sí que podem.” Això es llegeix al full volant que, de fa setmanes, els ciutadans de Barcelona i l’àrea metropolitana

es troben al parabrisa del cotxe i a la bústia de casa. Només hi apareixen dos telèfons de contacte, cap referència a l’empresa que hi ha al darrere. Crida l’atenció el fet que s’exigeixin les escriptures del pis per a un crèdit que,

Les condicions en què s’han concedit hipoteques i préstecs per part d’entitats de crèdit oficials i financeres freguen la usura, i han dut milers de famílies a la fallida total.



segons que es diu al paper, pot d'anar de 3.000 euros a 25.000.

Després de molts intents, un home atén la trucada. De seguida pregunta què volem i des d'on truquem. Tot i que no vol identificar el nom de l'empresa, s'afanya a dir que "no som com Cofidis, que donen crèdits ràpids a qualsevol". "Nosaltres estudiem a fons la capacitat d'endeutament de la persona, i exigim com a garantia d'aval una finca o bé una altra persona amb béns que avali el préstec." Defineix el negoci com "una gestoria que fa d'intermediari financer entre el client i un banc o una caixa". Quan preguntem quin és l'interès que paga el client en canvi del préstec, o fins i tot d'una hipoteca que cobreix el cent per cent més les despeses, es nega a donar xifres, i assegura que "les nostres condicions són les de la majoria d'entitats similars".

Això és, segons l'Agència Catalana del Consum, tirant llarg, un TAE anual del 20%. Però el principal perill d'aquest finançament no són les condicions d'usura, sinó el risc que corre el client de perdre el pis si no paga les quotes, sense possibilitat de negociar per a redimensionar el deute, com succeeix amb les caixes i bancs. Signar aquest préstec equival a acceptar que, en cas d'impagament, el pis o els béns de la persona que l'avalua passen a mans d'aquesta empresa.

Interessos d'usura. A tall d'exemple, la financera Cofidis, present a diversos països europeus, ofereix un crèdit ràpid de 6.000 euros a retornar en 48 mesos. Només cal presentar la darrera nòmina, un rebut domiciliat i el document d'identitat. Sense més preguntes ni condicions. Ara bé, a quin preu? 48 mesos després, el client haurà pagat 9.150 euros, és a dir, més d'un 50% més de l'import sol·licitat. Algunes altres financeres, com www.hipotecasolucion.es, ofereixen al client un crèdit del 100% del valor del pis, més un altre 10% o 15% corresponent a les despeses de constitució i els impostos. En aquest cas, l'interès també es desboca, i hom acaba pagant cinc vegades més el preu oficial del diner. Una altra forma de crèdit que també porta molts problemes és la reunificació de deutes, que consisteix a agrupar en un sol pagament els rebuts de la hi-



Cofidis és la financera no bancària amb més reclamacions de clients a l'estat espanyol.

poteca, el cotxe i les targetes de crèdit, rebaixant la quota total fins a un 50%. En aquest cas, els interessos que acaba pagant el client al final s'enfilen fins a un 50%. I com a garantia també hi pot haver un habitatge o els béns d'una persona.

"Aquestes agències són molt perilloses, treballen amb la captació de capital privat i s'aprofiten de l'angoixa que pot tenir una persona que necessita diners. Li fan signar autèntiques barbaritats amb interessos i condicions d'usura", remarquen des d'Adicae del País Valencià. De fet, insisteixen que és important que el client no presenti l'escriptura del pis com a aval per a un petit crèdit, perquè "aleshores se li complica molt la defensa legal. Un deute d'aquests s'avalua amb tots els béns presents i futurs, de manera que, encara que aquest pis tingui una hipoteca amb un altre banc, si hi ha un deute impagat es recorre a tot: la casa, el cotxe, més béns... i es continuarà cobrant fins al darrer cèntim".

Aquests intermediaris financers van assolir l'època daurada entre el 2004 i el 2007, durant la bombolla immobiliària. Aleshores, també es va formar la bombolla de la usura, inflada per una mena de bogeria que envaïa el consumidor, capaç de sol·licitar un crèdit a un altíssim interès per a fer un creuer a l'estiu o tenir un cotxe més potent, malgrat cobrar un sou de mil euros. Reunificar les quotes del pis, el cotxe i el creuer era molt fàcil. El detall important era, només, quina quota calia pagar cada mes, al marge dels anys que es trigaria a tornar els diners.

Les financeres, però, es van enganxar els dits quan esclatà la crisi, el 2008. La família que havia fet el creuer i s'havia comprat el tot terreny ara topava amb la desocupació o amb una quota de la hipoteca disparada. I el crèdit ràpid

La Generalitat fixa el límit de l'abús

Precisament, la setmana passada la Generalitat de Catalunya aprovava una modificació del codi de consum per a millorar la protecció dels usuaris a l'hora de contractar crèdits, hipoteques i més productes financers. La reforma fixa un interès de demora màxim que no pot superar de 2,5 vegades l'interès legal del diner, l'indiar a partir del qual es considerarà un producte "abusiu". També pretén millorar la informació prèvia del client a l'hora de contractar un producte financer, bo i reforçant les obligacions dels notaris d'informar els consumidors dels drets i obligacions que implica la subscripció del contracte, i també tindran dret a disposar de l'escriptura amb una antelació de tres dies hàbils abans de formalitzar-lo. I encara, per tal d'evitar la publicitat enganyosa, es regula el contingut mínim de la publicitat de préstecs i crèdits hipotecaris, que no podran crear falses expectatives als consumidors sobre la disponibilitat o el cost del producte financer. També es reforcen les obligacions de transparència amb relació als preus. El codi estableix sancions que poden arribar fins a 100.000 euros per als casos greus.

no es pagava. Semblava que el negoci s'hagués empestat, però la por dins el sector no va durar sinó un any. A partir de mitjan 2009, les financeres com Cofidis i les reunificadoras de deute van recuperar embranzida, precisament en vista de la profunditat de la crisi. I fins avui, quan, sorprenentment, viuen una segona època daurada.

Immobiliàries i bancs, hi tornen?

Ara, més xocant que trobar paperets a cada cantonada oferint crèdit abundant sense demanar gaires explicacions, és contemplar l'aparador de qualsevol immobiliària. "Et financem el 100% del teu pis", "Pisos de bancs, finançament 100% més despeses". I, efectivament, moltes immobiliàries treballen directa-

¿NECESITAS DINERO O TE AHOGAN TU HIPOTECA Y TUS PRESTAMOS?

SI TUS PAGOS NO TE DEJAN LLEGAR A FIN DE MES, HABLA CON NOSOTROS TE ASESORAREMOS GRATUITAMENTE.

REUNIFICA TUS DEUDAS (HIPOTECA + PRESTAMO COCHE + TARJETAS) Y PAGA EL 50%

PRESTAMO 3.000 € HASTA 25.000 €

PRESTAMOS SIN LIMITE DE CREDITO SOLO CON ESCRITURA PROPIEDAD.

TU BANCO TE NIEGA CUALQUIER TIPO DE FINANCIACION, HABLA CON NOSOTROS, NOSOTROS SI PODEMOS.

TEL.: 93 177 71 63 / 687 595 929

EL TEMPS

Des de fa setmanes, a diverses ciutats de Catalunya, i també al País Valencià, proliferen els fulls volants que ofereixen diners ràpids. Això sí, el client ha de posar en perill el seu pis com a aval.

ment amb intermediaris financers per a poder oferir als seus clients un finançament millor que el que oferien tradicionalment les caixes i els bancs. I ara, per tal de vendre algun pis, es retorna a l'esquema de bogeria. Si el client no en té ni cinc, no passa res: pagant, sant Pere canta, que diuen. La immobiliària Immopalber confirma que "ara tothom ofereix el 100%, no tenim més remei, perquè els bancs donen també el 100%, i, en molts casos, també un 10% extra per a despeses, per a col·locar ràpidament els seus pisos. O ens arisquem o tanquem", conclou.

Certament, les caixes bancaritzades i els bancs no amaguen la seva publicitat agressiva, que durant els darrers dos anys han mantingut en un calaix. Totes ofereixen el cent per cent del valor del

pis que un client vol comprar; això sí, si és que pertany a la seva cartera de pisos embargats. Amb un interès mitjà d'euríbor + 2,99%, el comprador només ha de disposar d'un 10% del total del valor de compra. I, tenint en compte que els preus han caigut d'una mitjana del 30%, per a adquirir un pis tipus de 65 m² en una ciutat, a un preu mitjà de 120.000 euros, només cal disposar

Immobiliàries i entitats tornen a finançar el cent per cent de la compra d'un pis

de 12.000 euros. Tanmateix, "en casos concrets" i "controlant els riscos per a no tornar a caure en el parany que ens va conduir al col·lapse" –segons un directiu d'una entitat financera–, s'atorga més del 100%. La llei obliga les entitats a desfer-se tan de pressa com sigui possible de l'estoc de pisos embargats, i oferir tantes facilitats de finançament és un camí ràpid però molt arriscat.

En el cas de les immobiliàries, com assenyalava Xavier Puig, professor d'economia de la UPF, "és molt pitjor, perquè encara no han sortit de l'espiral de deute que van assumir des de fa anys a través de les financeres. Aquestes empreses es van embranchar a construir grans promocions, que ara són buides o fins i tot inacabades. Impossibles de col·locar sense perdre-hi grans quantitats de diners. La majoria d'immobiliàries grans estan tan endeutades per culpa dels pisos que van col·locar a clients de gran risc que mai més no es recuperaran. De fet, aquest 2012 veurem caure grans immobiliàries", sentència.

Les entitats financeres consultades asseguren que les condicions de concessió de crèdit no són pas més lleugeres amb l'excusa de col·locar els pisos, i que les exigències són que la quota final no superi el 40% dels ingressos mensuals. Però la realitat és ben diferent. Si cal arriscar-se una mica més, es fa. Consultades dues entitats financeres catalanes, estaven disposades a estudiar fins a un 55% d'endeutament per a una hipoteca de 130.000 euros per a una sola persona. Potser l'espiral del crèdit a dojo ha tornat.

Gemma Aguilera

EL TEMPS

És Temps de Vacances

Si ets subscriptor i te'n vas de vacances a l'estiu i vols rebre EL TEMPS cada setmana.

Telefona'ns al 902 131 025 i comunica'ns l'adreça on vols rebre la revista aquest estiu. (Ens ho pots comunicar fins el 16 de juliol.)

FUSTER CONTEMPORANI

Paco Molina (CCOOPV): "Es aludicó sum l'últim bascu en la defensa del model social europeu"

... de primer