



## FINANCES



La caiguda de l'Euríbor està fent créixer el nombre d'hipoteques i també les que es fan amb tipus fix, de manera que es corregeix una anomalia històrica d'Espanya. PERE TORDERA

# L'Euríbor dispara les hipoteques

L'indicador enllaça set mesos en negatiu i els préstecs per a habitatges creixen un 51% a Catalunya

XAVIER GRAU  
BARCELONA

L'Euríbor, l'indicador de referència de tipus d'interès per a quasi totes les hipoteques, ha tancat l'agost en el -0,048%. És el setè mes consecutiu que l'Euríbor a dotze mesos tanca en negatiu, malgrat que a l'agost va tancar una mica per sobre del juliol, quan era del -0,056%. Aquesta lleugera pujada no tindrà impacte en les revisions, ja que habitualment es fan anualment i l'agost de l'anypassat l'Euríbor encara era positiu, del 0,061%.

Així sí, les hipoteques que es revisen al setembre veuran reduïda la

quota mensual. Per a una hipoteca mitjana de 100.000 euros amb un termini d'amortització de 25 anys, la quota es reduirà en uns 9,5 euros al mes, uns 114 euros a l'any. L'abaratiment de les quotes d'amortització de les hipoteques ja constituïdes és la principal conseqüència –positiva per al consumidor– del fet que l'Euríbor estigui tant temps en taxes negatives.

Però al marge d'aquesta conseqüència immediata, n'hi ha d'altres a més llarg termini. S'ha produït un canvi en les noves hipoteques que concedeixen els bancs: cada cop se'n fan més a tipus fix, i no variable com era més habitual. Segons les dades del Col·legi de Registradors, al juny el 20% de les noves hipoteques van

**Canvi**  
Els crèdits a tipus fix guanyen pes i ja són el 20% de les noves hipoteques

ser a tipus fix, una circumstància nova en l'economia espanyola, on històricament aquest tipus d'hipoteques es movien al voltant del 5% del total.

Segons José García Montalvo, catedràtic de la UPF expert en el sector, aquest canvi s'ha de considerar positiu, perquè el que passava a Espanya era "una anomalia" en comparació amb la resta d'estats desenvolupats, on les hipoteques a tipus fix són majoria. Aquest expert explica que el que passava fins ara a l'Estat era que les entitats de crèdit traspasaven el risc als consumidors, acció que considera una "perversió del sistema". Això va fer que durant els anys màxims del boom immobiliari una

majoria aclaparadora de les hipoteques fossin de tipus variable, i quan el 2008 l'Euríbor es va enfilar per sobre del 5% moltes famílies es van veure amb l'aigua al coll. Ara creix el tipus fix, de manera que els compradors poden preveure millor si podran afrontar la despesa durant tots els anys que duri la hipoteca, i el risc si pugen els tipus s'assumeix el banc.

García Montalvo veu positiu que els bancs potenciïn les hipoteques a tipus fix i, fins i tot, assegura que encara n'hi hauria més si les entitats no haguessin entrat en una "guerra a mort" per guanyar quota de mercat. Aquesta competència ferotge entre els bancs fa que encara concedeixin tres quarts parts de les hipote-

## LES CLAUS

### 1. Com afecta el consumidor l'Euríbor en negatiu?

Els que tenen una hipoteca a tipus d'interès variable veuran com se'ls abarateix la quota mensual, ja que en l'anterior revisió –normalment és anual– el tipus de referència encara era positiu. Qui contracti una nova hipoteca pot obtenir, en principi, millors condicions que

fa uns anys, però si és a tipus variable corren el risc que la quota tingui un augment important en algun moment de la vida del crèdit.

### 2. Com afecten la banca els tipus negatius?

Els bancs concedeixen les hipoteques referenciades normalment a l'Euríbor més

un diferencial. Per tant, tot i que l'Euríbor és negatiu, els tipus reals encara són lleugerament positius. El fet que sigui tan baix aprima els marges de la banca, que veu reduït el seu benefici per prestar diners.

### 3. Per què creix el nombre d'hipoteques a tipus fix?

Són els mateixos bancs els que promouen les hipoteques a tipus fix, perquè d'aquesta manera poden obtenir un marge superior al que obtenen amb una hipoteca a tipus variable. El problema sorgirà si en un futur els tipus d'interès s'enfilen molt, perquè no podran traslladar al client aquesta pujada. En contrapartida, el



teques a tipus variable, perquè d'entrada la quota és més atractiva per al comprador, i si un banc no l'hi concedeix ho farà el del costat.

La baixada de l'Euríbor també ha dut a un augment de la concessió d'hipoteques. A Catalunya al mes de juny es van disparar un 51,1% respecte al mateix mes de l'any passat, però encara molt lluny de les més de 17.000 hipoteques sobre habitatges del juny del 2007-, segons les dades publicades ahir per l'Institut Nacional d'Estadística. El creixement al conjunt d'Espanya va ser més moderat. Mentre que a Catalunya es van concedir 4.161 hipoteques, a tot l'Estat van ser 25.274, un 4,9% menys que el mes anterior, i un 15,5% més que el juny del 2015. Catalunya és la segona comunitat on més creix el nombre d'hipoteques, després de Castella-la Manxa, on van augmentar un 60% al juny. En nombre absolut, Andalusia va ser la comunitat on se'n van concedir més, amb 4.995, seguida de Catalunya, amb 4.161, i Madrid, amb 3.905.

#### Més hipoteques i més capital

Catalunya també va liderar al juny l'increment del capital prestat en hipoteques, amb un augment del 72,7% respecte al juny de l'any passat, molt per sobre de la mitjana estatal, amb un augment del 24,2%. La quantitat total dels préstecs hipotecaris al mes de juny a Espanya va pujar fins a 2.843 milions d'euros, 559 milions dels quals a Catalunya. L'import mitjà de les hipoteques signades al juny a Catalunya ascendeix a 134.509 euros, i a 112.516 euros a Espanya. Només Madrid supera Catalunya en la quantitat total de les hipoteques, amb 608 milions. Però hi ha diferències en l'evolució del mercat hipotecari: mentre a Catalunya les hipoteques van créixer un 51% i la quantitat prestada un 72%, a Madrid el nombre d'hipoteques va caure un 11,8% i la quantitat prestada va disminuir un 1,6%.

Aquests increments de les hipoteques no han de fer témer una nova bombolla immobiliària, segons Garia Montalvo, perquè els creixements, tot i ser molt importants, parteixen d'un nivell molt baix, tant en compra d'habitatges com en hipoteques. "Creixen molt perquè venim de molt avall", diu. A més, la compra d'habitatge "es fa amb molt més capital i poc deute", indica. ■

#### Per X.G.

client a tipus fix sap quant pagarà durant tota la vida de la hipoteca i difícilment es veurà ofegat si els tipus de referència es dispren en un futur.

#### 4. Per què es dispara el nombre d'hipoteques?

Perquè el mercat de l'habitatge comença a revifar i els bancs han obert l'aixeta del crèdit.