



CONJUNTURA



José García Montalvo  
Catedrático d'Economía de la UPF

“ La rápida aceptación del codi de bones pràctiques per part de múltiples entitats financeres mostra fins a quin punt

el benefici en la reputació és superior al cost d'adherir-se al codi”

# INCENTIUS CONTRA DESNONAMENTS

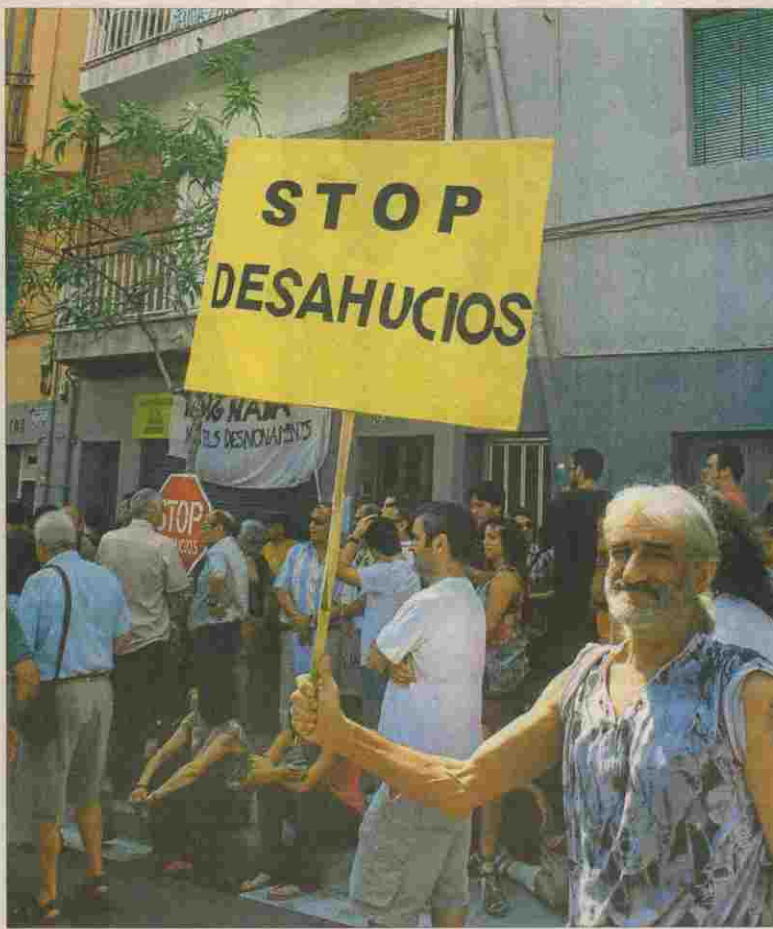
L'aprovació del decret llei sobre mesures urgents de protecció als deutors hipotecaris sense recursos ofereix una bona oportunitat per reflexionar sobre aquestes mesures i analitzar el que ha passat en altres moments i països.

Hi ha exemples històrics de polítiques públiques per ajudar famílies amb dificultats a fer front a la hipoteca en temps de crisi. El juny del 1933, qui llavors era president dels Estats Units, Franklin D. Roosevelt, va crear l'HOLC (Home Owner's Loan Corporation), que tenia com a objectiu evitar les execucions hipotecàries refinanciant hipoteques que els contractants estaven a punt de deixar impagades per altres que es poguessin permetre. L'HOLC comprava les hipoteques als bancs a canvi de bons del govern, i produïa més préstecs amb condicions més bones. L'HOLC va rebre 1,9 milions de sol·licituds en dos anys i va concedir un milió de crèdits, cosa que suposava gairebé un 20% dels crèdits hipotecaris i un 5% del producte interior brut. L'HOLC va tancar el 1951 amb un petit benefici.

Però no tots els programes d'ajuda a deutors hipotecaris amb pocs recursos han aconseguit els objectius que s'havien marcat. A Espanya es va posar en marxa, el març del 2009, una moratòria per al pagament de la hipoteca finançada per mitjà de l'Institut de Crèdit Oficial (ICO). El programa s'adreçava a famílies que tinguessin un deute hipotecari de menys de 170.000 euros i amb ingressos reduïts perquè s'havien quedat a l'atur, o autònoms que haguessin cessat l'activitat. El programa permetia ajornar el 50% del pagament mensual de la hipoteca amb un màxim de 500 euros. Aquesta iniciativa va ser un fracàs: només es va fer servir l'1,3% dels 6.000 milions d'euros disponibles.

Un altre fracàs va ser el programa *Hope for homeowners* (esperança per als propietaris d'habitatges), que va posar en marxa l'expresident dels Estats Units George W. Bush l'octubre del 2008. La conclusió és que es fa difícil encertar les condicions i els incentius adequats perquè aquests programes tinguin èxit.

El real decret que ha aprovat fa poc el Consell de Ministres planteja un codi que té tres fases d'actuació. En la primera, es reestructura el deute mitjançant una carència d'amortització de capital de quatre anys, la reducció del tipus d'interès



L'efecte final del recent decret espanyol per evitar desnonaments serà limitat a causa de diversos factors

RAM MANRESA / ARXIU

(Euribor més 0,25) i l'ampliació del termini d'amortització (fins a 40 anys). Si amb això no n'hi hagués prou, s'oferiria, amb caràcter potestatiu, un quitament. Si encara així no s'aconseguió reduir l'esforç hipotecari, les entitats adherides haurien d'acceptar

**Les hipoteques sobre habitatges adquirits per més de 200.000 euros no es poden beneficiar del codi**

una dació en pagament amb la possibilitat que les famílies es poguessin mantenir durant dos anys pagant un lloguer. Només se'n poden beneficiar famílies que no tinguin cap membre amb renda de treball o d'activitats econòmiques, o que tinguin una quota hipotecària per damunt del

60% d'altres ingressos (subsidi d'atur, pensió, etcètera). A més, la família no pot tenir cap altre bé, l'habitatge hipotecat ha de ser l'únic habitatge i no pot tenir altres garanties reals o personals (per exemple avals). Finalment, fins i tot en grans ciutats, no se'n podran beneficiar hipoteques sobre habitatges amb un valor d'adquisició superior a 200.000 euros.

Per fer-nos una idea dels beneficis del programa espanyol, podem comparar-ho amb un de semblant anomenat *Making home affordable*, que va posar en marxa l'administració de Barack Obama el març del 2009 per contenir les execucions hipotecàries. Aquest programa té dos eixos: incentius per refinanciar hipoteques difícils de refinanciar perquè representen entre el 80% i el 105% del valor de l'habitatge, i incentius per renegociar les condicions de la hipoteca (menys in-

terès, extensió del termini o reducció del principal).

Les condicions per accedir a la modificació de la hipoteca són diferents de les que s'apliquen en el cas espanyol. El programa pot beneficiar propietaris que tinguin problemes per pagar la hipoteca

**En cas de plans de reestructuració inviables, les entitats són lliures d'acceptar o no el quitament**

– o que ja hagin deixat de fer-ho – i amb un crèdit que superi el valor actual de l'habitatge. Precisament, un dels objectius del programa és evitar les dacions estratègiques: famílies que podrien continuar pagant la hipoteca i deixen de fer-ho quan el crèdit és superior al valor de l'ha-

bitatge. Als Estats Units, hi ha 12 milions de famílies en aquesta situació, mentre que a Espanya es calcula que són 250.000. El valor de l'habitatge no pot superar els 729.750 dòlars (560.000 euros, segons el canvi actual) per poder acollir-se al programa. El Tresor dels Estats Units ofereix un incentiu de mil dòlars (766 euros) per cada crèdit modificat i mil dòlars addicionals anuals durant els següents tres anys si l'hipotecat continua pagant les quotes. A més, el Tresor posa mil dòlars l'any per reduir el crèdit de l'hipotecat mentre continuï pagant les quotes. També s'incentiva a reduir el pagament mensual de les famílies hipotecades. Si el banc redueix la quota hipotecària fins al 38% de la renda bruta de la família, el Tresor paga la meitat del cost del banc de reduir la quota fins al 31%.

Amb tot, els resultats no han estat tan positius com s'esperava: davant la previsió de quatre milions de modificacions permanents d'hipoteques només se n'havien produït un milió fins al desembre de l'any 2011. Un dels motius és que moltes modificacions de condicions, especialment al principi, van implicar un augment de la quota hipotecària un cop afegits els costos de l'operació. Just el contrari de l'objectiu que es pretenia. A més, mentre els bancs es mostren disposats a reduir la quota, no ho són tant els tipus d'interessos que neguen sistemàticament a reduir el principal.

**EL CODI D'EFFECTES LIMITATS**

En el cas del programa espanyol, la ràpida acceptació del codi de bones pràctiques per part de múltiples entitats mostra fins a quin punt el benefici en la reputació és superior al cost d'adherir-se al codi. La raó és senzill: moltes entitats ja duïen a terme un procediment similar al que descriu el codi. De totes maneres, l'efecte final del decret serà limitat per diversos factors.

En primer lloc, a causa dels 200.000 euros del valor màxim de l'habitatge. En segon lloc, perquè la reducció dels tipus tindrà un efecte molt minso en la quota, atès que durant la bombolla el diferencial sobre l'Euribor ja era molt petit. Allargar fins a 40 anys crèdits que ja eren a 30 o 35 anys també tindrà un impacte mínim en les quotes hipotecàries. L'únic element que podria beneficiar significativament la capacitat de pagar de l'hipotecat seria la reducció del principal, però les entitats són lliures d'acceptar o rebutjar la quitament en cas de plans de reestructuració inviables.

En conclusió, sembla que les coses continuaran bàsicament com fins ara.