

Cristina Narbona, subdirectora general del BHE

El crédito hipotecario en los países de la CEE

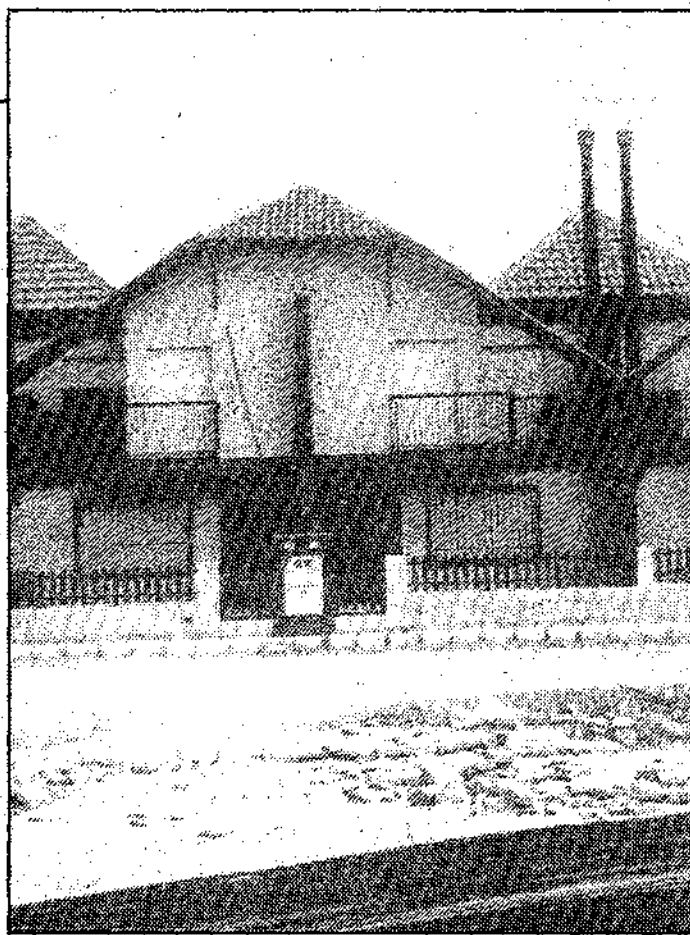
El crédito hipotecario constituye uno de los segmentos actualmente más dinámicos en el ámbito financiero de los países de la CE. Este especial dinamismo —en un segmento en el que, hasta fecha muy reciente, prevalecían entidades nacionales y prácticas muy consolidadas— se debe, básicamente, al fenómeno de la desintermediación, que ha reorientado la oferta crediticia hacia las familias para compensar el menor recurso a la financiación vía préstamo por parte de las grandes empresas y a la creciente internacionalización del sistema financiero, que ha transformado profundamente las condiciones de competencia entre los distintos operadores.

A estas razones se suma la evolución reciente del sector inmobiliario, que ha registrado incrementos muy notables de precios —muy por encima de los índices de inflación—, en particular en las principales

áreas metropolitanas europeas. Los fenómenos especulativos —favorecidos en gran medida por incentivos fiscales a la inversión en inmuebles y por la escasez de suelo urbanizable— han generado un notable flujo de recursos financieros ligados a la actividad en el sector.

La gama disponible de créditos hipotecarios se ha ampliado considerablemente, como efecto de la actuación en este mercado de una mayor diversidad de operadores. La propia generalización de la práctica de tipos de interés variables, así como la variabilidad en las cuotas de amortización —que comportan una mayor flexibilidad en la devolución de los préstamos—, multiplican las fórmulas existentes, ya que los índices de referencia de las variaciones a aplicar son muy numerosos: IPC, rentabilidad de la deuda pública, preferenciales de los grandes bancos...

Los tipos de interés nominales correspondientes a presta-



La gama disponible de créditos hipotecarios se ha ampliado considerablemente.

mos hipotecarios a largo plazo (que no suele superar, en la práctica, los veinticinco años) oscilan en la CE actualmente entre el 6 por 100 practicado en Alemania y el 18 por 100 en Portugal. España, con tipos medios en torno al 14 por 100, se sitúa entre los países con tipos de interés más elevados,

aunque todo apunta a que durante 1988 se producirá una convergencia respecto a los niveles del resto de la CE. Es un hecho que los tipos de interés reales (los tipos nominales menos la inflación) no parecen puedan situarse por debajo del 6-7 por 100, lo que supondría, con las previsiones actua-

les de inflación, a tipos nominales entre el 9 y el 10 por 100 en España a finales del presente año.

Tan importante como el coste de los préstamos hipotecarios y su plazo y forma de devolución es el volumen de recursos que efectivamente se puede obtener a partir de una garantía hipotecaria. En la mayoría de los países de la CE, incluida España, la relación entre el importe del préstamo y el valor de la garantía puede alcanzar el 80 por 100. Es de señalar que, sobre todo cuando la ratio es inferior, existen fórmulas para obtener préstamos complementarios, básicamente, a partir de un fondo de ahorro previo.

Por último, cabe señalar que las perspectivas del crédito hipotecario en el ámbito comunitario van estrechamente relacionadas con la consecución del mercado único en el horizonte de 1992. El reconocimiento mutuo de las técnicas financieras, así como la supervisión de las entidades de crédito por parte de las autoridades de su país de origen hacen parte de un futuro no lejano, en el que la oferta de créditos hipotecarios a disposición de cualquier ciudadano de la CE permitirá condiciones efectivas de financiación cada vez más accesibles.

Miret Metzeler, S.A.

Ctra. de Alcantarilla 236-238. Km. 1,5
Almacén, Telf: 25 05 54 - 30010 MURCIA

FABRICA DE POLIESTIRENO.
MATERIAL DE AISLAMIENTO PARA
CONSTRUCCION, FALSOS TECHOS
Y CAMARAS FRIGORIFICAS

La firma MIRET METZELER, S.A. es una empresa dedicada a la fabricación de materiales de aislamiento de poliestireno expandido.

D. Alberto Iglesias Fernández, delegado de MIRET METZELER, S.A., para la zona del Mediterráneo, nos habla acerca de su empresa.

—Sr. Iglesias ¿qué productos comercializa su empresa?

—En MIRET METZELER, S.A. tenemos a disposición de nuestros clientes, nuestros productos principales de fabricación propia, que son:

- Cubierta invertida **CUBIPOR**, que se coloca encima de la impermeabilización y garantiza un buen comportamiento y grandes ventajas de aislamiento.
- Panel **MIRET**, prefabricado para aislamiento de cámaras frigoríficas.
- **PLANCHAS PORESTA**, para aislamiento de frío industrial. Especialmente indicado para aislamiento de tubos, transportes frigoríficos, construcción de frigoríficos, etc.
- **PAVIPOR**, aislamiento contra el ruido de impactos, la solución para amortiguar el ruido de pisados.
- **PORESTA**, aislamiento para la construcción: interior y exterior de muros, cubiertas, tejados, suelos, etc.
- **POROPLAC**, revestimiento aislante Poresta Cartón - Yeso para tradosados de muros.

• Y por último **FORJAPOR**, la solución para el aligeramiento de forjados.

Todos estos productos, naturalmente, con las ventajas del poliestireno expandido.

— ¿Qué diferencia hay entre la fibra de vidrio y el poliestireno expandido?

— La diferencia fundamental está en que el poliestireno **NO ABSORBE AGUA** mientras que la fibra de vidrio sí lo hace, lo cual altera sus propiedades aislantes.

— Nuestra región goza de un clima con altas temperaturas y un índice alto de humedad. ¿Cómo podemos contrarrestar esto en las viviendas?

— Sin lugar a dudas, aislando el edificio con materiales que no absorban la humedad, como el poliestireno expandido que comercializamos en **MIRET METZELER, S.A.**

— Entonces, ¿el aislamiento con poliestireno expandido reúne grandes ventajas?

— Naturalmente, además es un aislante especialmente adecuado para instalaciones frigoríficas, ya que no es inflamable, ni permeable y por supuesto, no es tóxico en absoluto.

Yo invito a profesionales e interesados, a visitar las instalaciones europeas de nuestra empresa y a conocer, al mismo tiempo nuestra avanzada técnica, a nivel internacional y las ventajas de los productos que **MIRET METZELER, S.A.** ofrece para aislamientos de todo tipo

Pavipor

Poresta

Cubipor

Poroplac

forjapor