

## TRADUCCIÓN DE LA COMUNICACIÓN DE SEPTIEMBRE DE 2016

# EMF Hypostat 2016

Kaare Christensen, Association of Danish Mortgage Banks and Chairman of the EMF Statistics Committee  
Daniele Westig, Economic Adviser, EMF-ECBC

El 5 de septiembre de 2016 la EMF - ECBC publicó la edición 2016 del Hypostat, que está disponible para descargar en la página web de la EMF - ECBC. ([www.hypo.org](http://www.hypo.org))

Hypostat es una consolidada fuente estadística, de información y análisis de los mercados hipotecarios e inmobiliarios de Europa. La publicación incluye, siempre que estén disponibles, series históricas anuales de más de 30 indicadores de los 28 Estados miembros de la Unión Europea (UE) y de siete países no pertenecientes a la UE: Australia, Islandia, Japón, Noruega, Rusia, Turquía y Estados Unidos.

Como sucedió en pasadas ediciones, Hypostat 2016 recoge el trabajo de más de 30 colaboradores que aportan Informes por Países para cada uno de los 28 Estados miembros. Estos informes contienen información detallada sobre los mercados específicos y destacan la evolución observada en los últimos años. Además, Hypostat 2016 presenta un análisis general de los mercados hipotecarios e inmobiliarios de Europa. También en cada edición se incluyen artículos externos sobre diferentes ámbitos relacionados con estos mercados. Este año, uno de estos artículos indaga en el impacto del influjo migratorio en el mercado inmobiliario de Alemania y otro propone una comparativa internacional de la dimensión de la eficiencia energética en el mercado hipotecario. Hypostat 2016 ofrece al lector más datos e incluye nuevas series estadísticas, como la correspondiente al importe medio del préstamo hipotecario, al indicador del precio de vivienda de ciudades importantes y al stock de viviendas vacías.

Hypostat 2016 destaca algunas tendencias interesantes observadas en los mercados inmobiliarios e hipotecarios en la UE. Estas tendencias deben evaluarse dentro de un contexto macroeconómico más amplio. El crecimiento de la UE en 2015 fue del 2,0%, continuando con la tendencia positiva iniciada en 2013. Además, en términos agregados, por primera vez desde el comienzo de la crisis, la ratio deuda -PIB cayó en la UE 1,7 puntos porcentuales, hasta el 86,8%. Sigue existiendo una fuerte fragmentación en la UE en términos de crecimiento de PIB. Todas las economías crecieron a diferentes niveles, excepto la griega que prácticamente alcanzó un crecimiento del 0% tras varios años de recesión. El desempleo descendió en la UE cerca de un punto porcentual. A pesar de ello, la situación sigue siendo muy heterogénea en la UE. La inflación, calculada con el Índice Armonizado de Precios al Consumo en la zona euro, tras prácticamente estancarse a finales de 2014, permaneció en torno a ese nivel durante 2015. Ante esta caída, Hypostat 2016 describe y analiza la evolución de los mercados inmobiliarios e hipotecarios más destacados. Por ejemplo, los precios de vivienda en la UE (según nuestra metodología) continuaron la tendencia positiva de los últimos años. Sin embargo, en los países donde se ha producido una contracción continuada de los precios de vivienda la tasa se ha ralentizado, la recuperación puede ser mayor. Gracias a las nuevas estadísticas de precios de vivienda por ciudades, es posible obtener una imagen más completa. Así se observa que los precios de vivienda no son solo heterogéneos entre países, sino también dentro de ellos. La mayoría de los países registraron fluctuaciones de precios en distintas direcciones, dependiendo de la región o ciudad, y con las capitales a la cabeza de las subidas y las regiones rurales y más alejadas retrayéndose. El aumento de los precios de vivienda en las capitales fue de más de 10 puntos porcentuales de media, con respecto a la situación general en el respectivo país.

En Viena, los precios subieron en torno a 60 puntos porcentuales más que en el resto de Austria. Por su parte, en países como Bulgaria, los precios de vivienda en la capital bajaron más de 10 puntos porcentuales que en el resto del país. La oferta de vivienda (en términos del número de licencias concedidas, proyectos de viviendas iniciados y proyectos de viviendas finalizados) continuó creciendo tímidamente, acercándose al nivel de 2009. Por su parte, las obras terminadas totales muestran una evolución relativamente plana desde 2010 y el número de viviendas iniciadas fue algo menor que en 2014. Desde una perspectiva histórica, en 2015 se alcanzaron por primera vez los 7 billones de euros en créditos hipotecarios vivos, lo que representa un 3,5% más que el año anterior, confirmando la tendencia positiva del año anterior. No obstante, la contribución de la eurozona a este resultado positivo solo fue del 1,5%, mientras que los países no pertenecientes a la eurozona crecieron un 7,6%.

En conclusión, en línea con la situación macroeconómica en la UE, en 2015 los mercados hipotecarios e inmobiliarios continuaron el camino de recuperación iniciado en 2014, a pesar de que la fragmentación sigue siendo la principal característica que se observa a través de la mayoría de los indicadores analizados en Hypostat 2016. La fragmentación está, no obstante, también muy presente dentro de cada país. Este hecho refleja los diversos factores físicos y de localización que, junto con los elementos macroeconómicos, ejercen una fuerte influencia en la evolución del mercado de la vivienda. Hypostat 2016 también intenta ofrecer una idea de cuál será el comportamiento de estos mercados en los próximos meses.

## Informe trimestral de la EMF – 2T 2016

Daniele Westig, Economic Adviser, EMF-ECBC

### Introducción

El segundo cuatrimestre de 2016 terminó con la decisión de Reino Unido de romper sus vínculos con el resto de la UE, abriendo así un periodo de gran incertidumbre económica y política en el continente, cuyos efectos se manifestarán en los mercados hipotecarios e inmobiliarios en los próximos años. Hasta ahora, los precios de vivienda en la UE<sup>1</sup> continúan su tendencia al alza, a nivel agregado. Por su parte, la cifra correspondiente al saldo vivo hipotecario en nuestra muestra, tras haber alcanzado su máximo a finales de 2015, se ha contraído ligeramente - 1,8%- desde entonces.

### Crédito Hipotecario

Como se observó en el trimestre anterior, a nivel agregado el crédito hipotecario continúa creciendo. Este crecimiento debe matizarse por las especificidades nacionales, pues en algunos países también se están observando ligeras caídas del saldo vivo hipotecario.

En algunos países de Europa Central y del Este, se ha producido un aumento del crédito hipotecario. En la República Checa, la nueva contratación crediticia fue en el primer semestre de 2016 un 20% superior que en el mismo periodo del año anterior, algo que junto con los niveles récord en el volumen de hipotecas concedidas, alimentó el debate en torno a la posible gestación de una burbuja inmobiliaria. En este contexto, el Banco

---

<sup>1</sup> Para el 1T de 2016 la muestra representativa del total del crédito hipotecario en la UE28 está compuesta por: BE, CZ, DE, DK, ES, FI, FR, HU, IE, IT, NL, PL, PT, RO, SE y UK. (es decir, al rededor del 95% del saldo vivo total de crédito hipotecario de la UE28 en 2015). Téngase en cuenta que en la fecha de publicación, los datos correspondientes a Finlandia y a los Países Bajos del 2T de 2016 no estaban aún disponibles y se han tenido en cuenta los últimos datos disponibles (correspondientes al 4T de 2015).

Nacional Checo ha introducido una recomendación que limita las hipotecas con LTVs elevados. En países como Hungría y Rumanía se produjo también un importante aumento de la nueva contratación con respecto al mismo periodo del año anterior, siendo del 60% y 113%, respectivamente. En Rumanía, el saldo vivo fue un 5% superior al del trimestre anterior, en gran parte debido al aumento de las nuevas hipotecas en moneda nacional. La ratio de dudosidad de los préstamos hipotecarios subió hasta el 5,9%, desde el 5,1% del cuatrimestre anterior, debido a la mayor exposición a prestatarios considerados susceptibles de no pagar, mientras que continuó cayendo el volumen de préstamos con más de 90 días de retraso en el pago. El banco nacional anunció nuevas normas en materia crediticia, lo que contuvo la demanda de préstamos hipotecarios. En Hungría un nuevo decreto exige a los bancos comerciales financiar al menos el 15% de sus carteras hipotecarias con bonos hipotecarios. Esta norma entrará en vigor el 1 de enero de 2017. Los bancos suscribirán acuerdos de refinanciación con los bancos hipotecarios. En Polonia, el Banco Central ha endurecido las normas crediticias para los préstamos para compra de vivienda por cuarto trimestre consecutivo. Principalmente, se endurecieron los requisitos de colateral al exigir una mayor aportación por parte del prestatario. Una nueva normativa, de 14 de abril de 2016, restringe la comercialización en propiedades agrícolas iguales o mayores a 0,3 hectáreas. A pesar de esta restricción, durante el 2T de 2016 se observó un ligero aumento del crédito hipotecario. La principal razón fue la próxima finalización del programa gubernamental "Pisos para los jóvenes", que ya ha asignado los fondos disponibles para 2016 y los fondos de 2017 ya están totalmente adjudicados. Para el periodo analizado, esta cifra equivale a la concesión de 49.118 nuevos préstamos, un 9,8% más que el trimestre anterior. Se espera que la restricción mencionada anteriormente continúe durante el próximo trimestre con la consecuente caída de la demanda de vivienda.

En Suecia, las favorables condiciones macroeconómicas, el mayor nivel de renta de los hogares, los bajos tipos de interés y el aumento de la población y de las zonas urbanas retratan el ya conocido crecimiento del crédito hipotecario. Sin embargo, este parece haberse estabilizado en torno al 8% en términos interanuales para la producción neta de hipotecas, lo que representa un aumento desde el comienzo de 2016 de un 7% más que el mismo periodo del año anterior. El aumento del endeudamiento de los hogares y de los precios de la vivienda son asuntos muy debatidos. En junio de 2016 se introdujo una normativa relativa a la amortización encaminadas a enfriar el crédito hipotecario y los precios de vivienda. En Dinamarca la nueva contratación hipotecaria experimentó un ligero crecimiento de 16.700 millones de DKK en el segundo trimestre de 2016 con respecto al trimestre anterior, aunque el volumen actual de 99.800 millones de DKK sigue estando 66.600 millones de DKK por debajo del segundo trimestre de 2015. El total de préstamos para la compra de vivienda vivos fue de 1.781 millones de DKK, lo que representa el mayor valor desde el segundo trimestre de 2013. En Francia se están dando las mismas circunstancias desde 2015: fuerte caída de los tipos de interés y un aumento de la demanda de vivienda. Además, las iniciativas del gobierno dirigidas a compradores de vivienda en primer acceso y a inversores animaron la construcción de viviendas. Como resultado, la nueva contratación fue un 0,64% superior, alcanzando los 36.100 millones de EUR en el segundo trimestre de 2016.

En Bélgica, la caída de la producción crediticia en el segundo trimestre de 2016 con respecto al mismo periodo en 2015 se debe al número de refinanciaciones de hipotecas que tuvo lugar durante el segundo trimestre de 2015, que fue excepcionalmente elevado y sin precedentes. De hecho, si se consideran solo los nuevos préstamos hipotecarios sin refinanciaciones, las cifras muestran un aumento considerable del 16,29% en términos interanuales, alcanzando un máximo histórico de 7.700 millones de EUR. Con respecto a la finalidad de los créditos concedidos, la compra de vivienda, la construcción y la compra de viviendas para reformar aumentaron respectivamente, 12%, 47% y 7%. Por su parte, las operaciones para reformas y refinanciación fueron respectivamente un 5% y 37% inferiores. Como regla general, la ratio entre el número de contratos morosos y el número de préstamos hipotecarios vivos permanece estable, en torno al 1,1%, y sigue la evolución del aumento del número total de créditos hipotecarios actuales. En la Península Ibérica, el aumento de la nueva contratación en este trimestre no se tradujo en un aumento de las hipotecas residenciales vivas. En Portugal, el stock de préstamos residenciales cayó un 3,5% en términos interanuales, siguiendo la senda bajista iniciada a finales de 2011, y que permanece estable desde finales de 2014. La nueva contratación permaneció en su nivel más alto desde el segundo trimestre de 2011, debido a las buenas perspectivas del mercado inmobiliario y a la mejora de las condiciones laborales y macroeconómicas. De igual modo, la nueva contratación en España ha registrado su mejor dato desde el cuarto trimestre de 2010 por las mismas razones y a pesar de la incertidumbre política implantada desde diciembre de 2015. La refinanciación también ha aumentado notablemente, 12,7 puntos

porcentuales, hasta el 28,2% del crédito residencial en el segundo trimestre de 2016, con un tipo de interés medio del 2,09%. A pesar de que los datos correspondientes a los préstamos residenciales vivos en el segundo trimestre de 2016 todavía no están disponibles, se espera ver la misma tendencia que los trimestres recientes con una tendencia a la baja, aunque sostenida, puesto que la nueva contratación sigue siendo inferior a los préstamos amortizados y cancelados.

En Irlanda, durante el 2T de 2016 el volumen de hipotecas dispuestas aumentó un 11,2% en términos interanuales, hasta los 6.803 y el valor de las disposiciones hipotecarias fue un 17,9% durante el mismo periodo, hasta alcanzar los 1.286 millones de EUR. De forma paralela, el número de hipotecas concedidas fue un 10% superior al mismo periodo del año anterior. El segundo trimestre marcó una importante mejora con respecto al comienzo del año en términos de disposiciones y volumen para la adquisición de vivienda. Sin embargo, en lo que va de año, 2016 está siendo similar a 2015: la disposición de crédito hipotecario para la adquisición de inmuebles fue 1,4% inferior en términos de volumen y 4,9% superior en términos de valor. El Banco Central de Irlanda ha indicado que los límites al LTV y al LTI para los nuevos créditos hipotecarios (introducidos en febrero de 2015) pueden haber provocado un aumento inicial de la actividad hipotecaria, la cual, a cambio, puede haber inflado la caída de las concesiones en el primer trimestre de 2016 con respecto al mismo periodo del 2015. En el Reino Unido, el resultado del referéndum celebrado el 23 de junio, favorable a abandonar la UE, ha provocado una gran incertidumbre respecto de la economía y del mercado inmobiliario del país, pues tanto negocios como hogares estarán en un compás de espera durante los próximos meses.

A pesar de que esta decisión pone en riesgo las perspectivas para el Reino Unido, el punto de partida es relativamente favorable ya que cuenta con fundamentales macroeconómicos sólidos. La nueva contratación hipotecaria fue inferior a la del trimestre anterior, pero superior a la del mismo periodo del año anterior. Una razón que explica esta caída con respecto al comienzo del año fue la subida del impuesto sobre la propiedad para segundas viviendas. Esto implica que las transacciones se adelantaron al primer trimestre del año para evitar el pago de un impuesto mayor. Se espera que en los próximos seis meses se ralentice más la actividad hipotecaria. Las refinanciaciones hipotecarias tendrán más peso en la actividad que las compras de vivienda. Otros factores que restringen la actividad son los ya elevados precios de vivienda en relación con las rentas, la regulación relativa a los propietarios de vivienda y la escasa oferta en el mercado secundario de vivienda, que sigue ocasionando desequilibrios entre la oferta y la demanda.

### **Precios de Vivienda**

Ninguno de los países en la muestra apunta a una tendencia a la baja de los precios de vivienda. El entorno de bajos tipos de interés y los ya conocidos desequilibrios entre oferta y demanda sigue sustentando esta tendencia con las peculiaridades de cada país.

En los países de Europa Central y de Europa del Este, como la República Checa y Hungría se produjeron nuevas alzas de los precios inmobiliarios, alcanzándose nuevos máximos. Concretamente, en la República Checa, en el segundo trimestre de 2016, el precio de los apartamentos y de los terrenos para vivienda subieron al mayor ritmo desde 2010. En general el crecimiento de la demanda inmobiliaria continúa en alza, aunque con algunas diferencias entre regiones. En Hungría, el número de licencias aumentó un 77% con respecto al trimestre anterior, y un 164% en términos interanuales y en Budapest esta cifra triplicó la del año anterior. A pesar del aumento del número de licencias de construcción, el número de viviendas entregadas durante el segundo trimestre de 2016 siguió siendo relativamente bajo. Sin embargo, se espera que esta cifra cambie en el futuro próximo debido a la evolución del número de licencias concedidas. Los precios siguieron creciendo en el primer trimestre de 2016, periodo al que corresponden los últimos datos disponibles, y sobrepasaron el máximo registrado a principios de 2008. La tasa de crecimiento fue del 7,6% intertrimestral en términos nominales, y del 8,8% en términos reales. Estas cifras arrojan el mayor crecimiento trimestral observado desde el comienzo de la crisis financiera mundial. La evolución de los precios fue desigual dentro del país. En Hungría central y la región del Transdanubio Occidental los precios fueron un 16% más altos que los registrados en el primer trimestre de 2015. En Polonia, por su parte, los precios de vivienda permanecieron estables durante el segundo trimestre de 2016.

En Suecia, los precios de vivienda continúan creciendo, aunque a menor ritmo que en 2015. El precio de las viviendas unifamiliares y de los apartamentos "solo" se ha incrementado un 8,9% anual. Los precios de los apartamentos ocupados por sus propietarios experimentaron un incremento del 14% interanual, 5 puntos porcentuales menos que el año anterior, y se espera que esta tasa de crecimiento continúe bajando durante los próximos trimestres. Aunque los datos de construcción volvieron a ser positivos en 2015 y 2016 -hasta el segundo trimestre-, las cifras no son suficientes para frenar el aumento de los precios, y la rigidez de la normativa de construcción y de las licencias hace que pocos esperen que haya un boom inmobiliario en el país. En Dinamarca, se ralentizó el aumento de los precios de vivienda durante el 2T de 2016, hasta el 4% interanual, frente al 5,8% del mismo periodo de 2015. Este aumento se debió principalmente al aumento tanto de los precios de las viviendas unifamiliares como de los pisos en régimen de propiedad, que fueron del 3,7% y del 4,4%, respectivamente. Junto con los precios de vivienda, aumentaron las operaciones durante 2016, las cuales aumentaron un 22,5% para las viviendas unifamiliares y 12,9% para los pisos en régimen de propiedad en el primer trimestre de 2016, frente al 4,3% y al 4,9% respectivamente en 2015.

En Francia, el despegue progresivo del mercado inmobiliario ha hecho que los precios de vivienda no sigan bajando durante el primer trimestre de 2016, últimos datos disponibles. A finales de junio de 2016, se registró una subida interanual del 2,6% del precio de las viviendas existentes. Los últimos datos disponibles muestran una caída internaual del 0,3% en las viviendas colectivas, y un aumento del 0,8% nacional, a excepción de París. Por su parte, el precio de las nuevas vivienda aumentó ligeramente para ambas tipologías de vivienda durante el mismo periodo. En Bélgica los precios tanto de la vivienda de segunda mano como de la obra nueva aumentaron un 2,1% y 3,1% con respecto al año anterior, respectivamente. En el segundo trimestre de 2016, el precio medio de una vivienda media se situó en torno a los 208.000 euros, lo que representa un 2% más que el año anterior. Lo mismo sucede con las villas que, de media, cuestan algo más de 347.000 euros. En cuanto a los apartamentos, sus precios subieron un 1,9% anual, alcanzando la cifra media de 222.000 euros. En Alemania, el constante desequilibrio entre oferta y demanda, especialmente en el centro de las ciudades, junto con la mejora de los factores macroeconómicos y la falta de alternativas de inversión continúan empujando al alza el precio de la vivienda. El crecimiento de las nuevas construcciones ofrece en la actualidad poco alivio debido al desfase temporal, que es el resultado de largos periodos de planificación e inversión. Concretamente, el índice de precios del vdp para las viviendas ocupadas en régimen de propiedad, los condominios y las viviendas adosadas aumentó el 6,3%, 7,3% y 5,9%, respectivamente. Se espera que en el medio plazo el precio de los alquileres continúe su tendencia al alza, especialmente tras comprobar que la limitación por ley de los alquileres está produciendo el efecto deseado.

En España la mejora de las perspectivas económicas mejoró el índice de precios de vivienda en un 2% anual, fijando el precio del metro cuadrado en 1.506 euros. Portugal también muestra una tendencia positiva, que ya dura cuatro trimestres, y ha registrado un incremento interanual del 6,3%, debido a la escasa construcción de edificios frente a una demanda creciente de viviendas y de préstamos. En Irlanda se ha desarrollado un nuevo índice que tiene en cuenta las operaciones de todos los inmuebles y no solo aquellas basadas en operaciones hipotecarias. Con este nuevo índice, los precios inmobiliarios aumentaron un 4,9% en términos interanuales y 3,8% en Dublín, mientras que en el resto del país esta subida fue del 11,3%. El precio de los alquileres también subió más fuera de Dublín que en la capital y, en general, la subida fue más rápida que la de los precios de vivienda. Como en otros países, esta tendencia al alza se debe a la mejora de las variables macroeconómicas y a una actividad constructora insuficiente. En el Reino Unido los precios de vivienda siguieron creciendo, a pesar de que los precios de vivienda ya eran elevados con respecto a las rentas. Aquellos que estaban planteándose cambiar de vivienda están quitando sus viviendas del mercado como consecuencia de la incertidumbre provocada por el Brexit y posiblemente porque no encuentran viviendas que cumplan sus necesidades para cambiarse de hogar.

#### **Tipos de Interés Hipotecario**

Debido a la política monetaria del Banco Central Europeo (BCE) y sus homónimos, extremadamente flexible, los tipos de interés hipotecarios continúan en niveles muy bajos, aunque cada vez son más los países conscientes de que se ha tocado fondo y se identifican tímidos signos de subidas. La continuidad de unos bajos tipos de interés hizo que en muchos países se contratasen más tipos fijos, pues los consumidores quieren asegurar los beneficios

derivados del precio bajo del dinero para comprar sus viviendas. En la República Checa, a pesar de haber registrado una ligera caída en el segundo trimestre de 2016, parece poco probable que se den más bajadas de tipos. Además, con la próxima introducción de la nueva legislación del crédito al consumo, que transpone la Directiva 2014/17/UE, los bancos están intentando convencer a los clientes para que contraten hipotecas con plazos más grandes (hasta diez años) para retener a los clientes lo máximo posible antes de renegociar. En Hungría, el recorte de los tipos de interés del Banco Central del 1,05% al 0,9% trajo consigo la caída del tipo medio para un préstamo hipotecario variable hasta el 4,56% al final del periodo. El tipo de interés más común es el variable vinculado a BUBOR (Tipo Interbancario de Budapest) a tres meses, aunque también se ofrecen tipos fijos. En Rumanía, los tipos hipotecarios se situaron en el 3,32%, algo más bajos que en el trimestre anterior.

En Suecia, los tipos de interés hipotecarios se mantuvieron estables durante el último trimestre. Los tipos de interés variables y con un periodo fijo inicial subieron ligeramente, hasta el 1,4% y 1,6%, respectivamente. Por su parte, los tipos con un periodo inicial a tipo fijo más largo cayeron ligeramente, hasta el 2,4%. En Dinamarca, los tipos de interés con diferentes periodos iniciales fijos se movieron en direcciones opuestas y los préstamos con un periodo corto a tipo fijo aumentaron ligeramente. Los préstamos con un periodo largo a tipo fijo descendieron en 0,32 puntos porcentuales, hasta el 3,35%. El tipo de interés medio para los nuevos préstamos subió ligeramente, hasta el 1,26%. En Francia, los tipos de interés continuaron descendiendo, hasta el 1,69% de media y en el Reino Unido, los tipos hipotecarios siguieron bajando hasta alcanzar nuevos mínimos históricos. En Portugal, el tipo de interés variable que aplican los bancos se compone de dos elementos: el índice externo, como el Euribor a tres o seis meses, y un diferencial. Con el Euribor en mínimos, los tipos de interés hipotecarios medios también han caído desde el segundo trimestre de 2014, hasta alcanzar el 1,86% en el segundo trimestre de 2016. A raíz de los datos disponibles, podemos afirmar que España ha concluido el proceso de ajuste y ha dado paso a una consolidación de la recuperación del mercado inmobiliario, aunque el camino por recorrer sigue siendo largo. Los tipos de interés en España continuaron siendo bajos con el Euribor, índice al que están referenciados el 91% de las hipotecas en España, en su mínimo histórico: -0,056%. El tipo de interés medio para los préstamos residenciales se situó en el 2,04%, 21 puntos básicos menos que el año anterior. En términos intertrimestrales, todos los tipos cayeron y todos, excepto el fijo a medio plazo registraron mínimos históricos. La continuidad de los tipos de interés bajos y los beneficios derivados de la estabilidad financiera hicieron crecer el atractivo, y por tanto la cuota de mercado, de los préstamos a tipo fijo, los cuales representan más de un tercio de los nuevos préstamos en el segundo trimestre de 2016, frente al 10,7% en el primer trimestre y al marginal 1% en 2014.

La previsible ausencia de cambios en las condiciones del mercado continúan favoreciendo la contratación de préstamos fijos a largo plazo para los próximos trimestres. En Irlanda, el 34% de los nuevos contratos de préstamo hipotecario, incluidas las refinanciaciones, fueron a tipo fijo, concretamente con un periodo inicial a tipo fijo superior a un año. La cifra confirma el peso del tipo fijo desde el primer trimestre de 2015, frente a la media histórica del 20%. Los tipos hipotecarios de los préstamos vivos también se encuentran fuertemente influenciados por el tipo de interés básico del BCE, pues prácticamente la mitad de las hipotecas vivas están referenciadas a tipos vinculados a la evolución de los índices, que están cerca del 1,01%. En Bélgica, alrededor del 91% de los préstamos tienen un periodo fijo superior a los diez años, mientras que los que cuentan con un periodo fijo inicial de entre tres y diez años representan el 8%, dejando solo una cantidad marginal de préstamos con un periodo fijo inicial de hasta un año.



Gráfico 1 Países donde el nuevo crédito a los hogares ha permanecido por debajo del 50% de niveles de 2007.

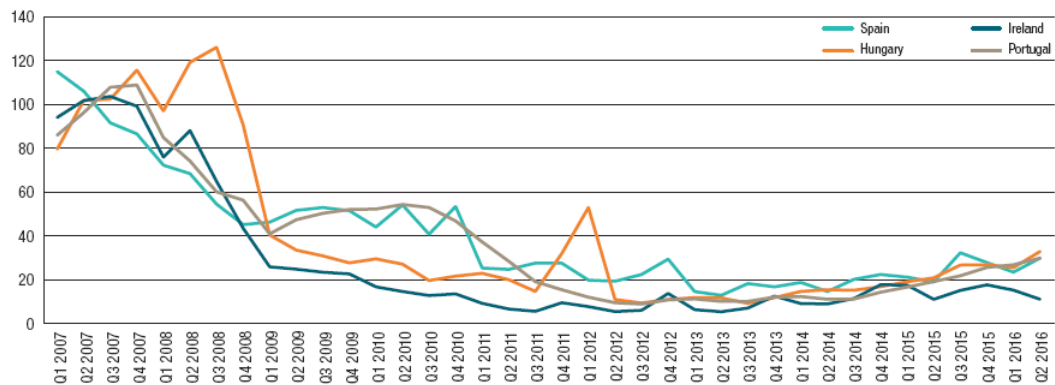


Gráfico 2 Países donde el nuevo crédito a los hogares ha permanecido por debajo de niveles de 2007, pero por encima del 50%.

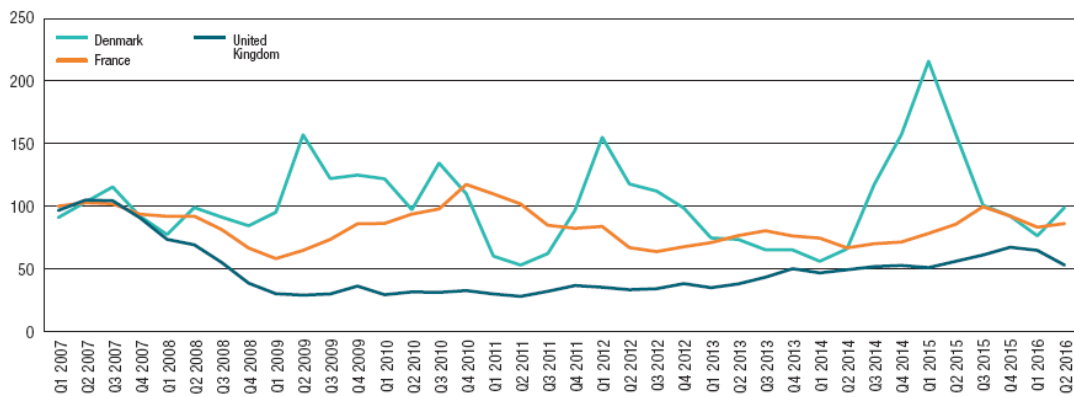


Gráfico 3 Países donde el nuevo crédito a los hogares ha superado los niveles de 2007.

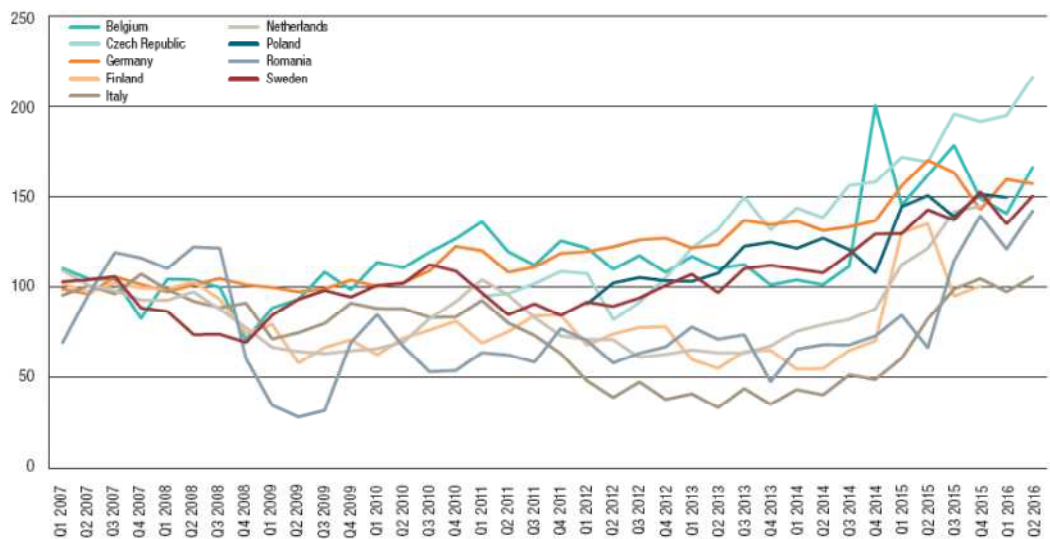


Gráfico 4 Países en los que los precios han caído en el último trimestre.

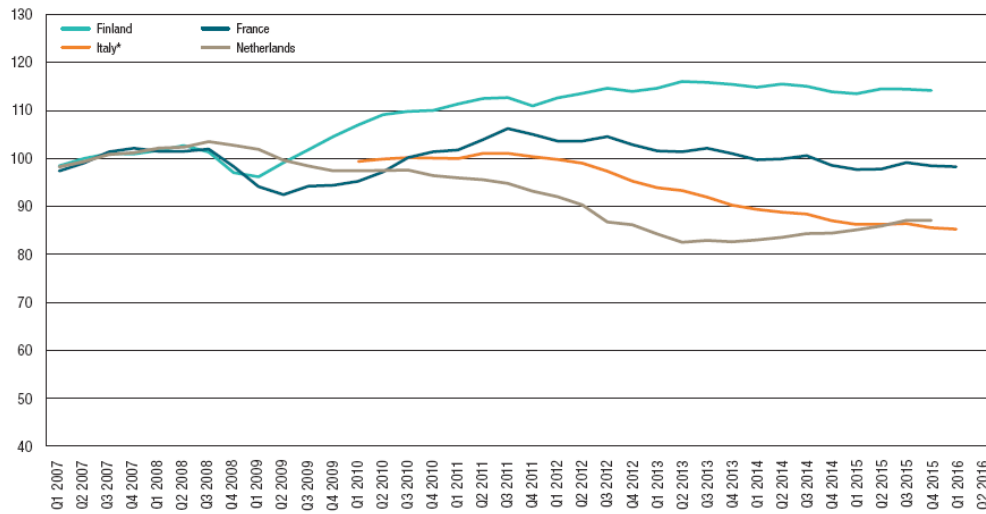


Gráfico 5 Países en los que los precios han subido ligeramente en el último trimestre.

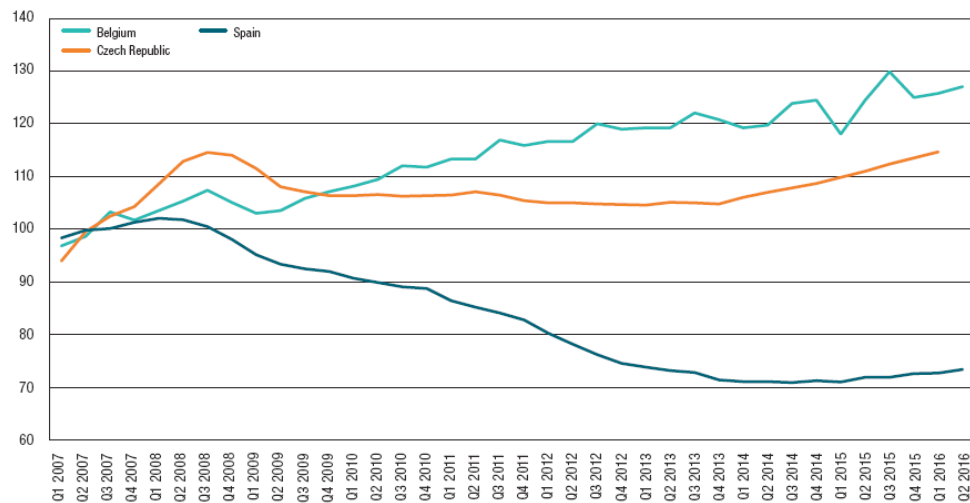


Gráfico 6 Países en los que los precios de vivienda han subido al menos 1,5% en el último trimestre.

