

“2022, el mejor año hipotecario de la última década a pesar de las subidas de tipos”

Madrid, 23 de febrero de 2023

Los datos de Hipotecas correspondientes al pasado mes de diciembre dados a conocer hoy por el INE, reflejan un descenso mensual del **-23,5%**, y una subida anual del **10,9%**, pero se paraliza el encadenamiento de veinte meses de incrementos interanuales con una bajada del 8,8%. El año 2022, **cierra con 463.614 hipotecas, y supera los datos históricos recogidos en 2021** de 418.058 créditos. Por lo tanto, este 2022 se convierte en el mejor año hipotecario desde el 2010. Lo que significa un gran hito a pesar de haberse visto impactado por la subida de tipos del BCE a partir del segundo semestre del año.

El pasado mes de diciembre se firmaron 30.075 hipotecas, lo que supone veintiún meses consecutivos superando las 30.000 concesiones a pesar de las cuatro alzas de tipos hasta esa fecha. Aunque los datos de firmas ya no son tan abultados como los de los meses anteriores, y se refleja así una ralentización de la premura de la ciudadanía para sortear el endurecimiento de los préstamos. En diciembre el Euríbor ya alcanzó el 3%, y por lo tanto la negociación de los compradores con las entidades bancarias se hacía cada vez más complicada. En estos momentos los bancos aún presentaban tipos relativamente atractivos pero muy cambiantes por las subidas diarias del Euríbor”, explica María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](#).

En el inmobiliario ya se ha detectado una moderación en la demanda de compra de vivienda. El 60% de los compradores se han visto afectados por el cambio de política monetaria y el 24% se han visto obligados a paralizar el proceso de adquisición de vivienda al considerar que las condiciones hipotecarias han dejado de ser atractivas, según un reciente análisis de Fotocasa Research. Sin embargo, también hay una parte muy importante de compradores

que continúan cerrando acuerdos con las entidades financieras para poder comprar la vivienda antes de un encarecimiento mayor.

“Donde se detecta un mayor cambio de ciclo es en que **el 65% de las hipotecas sobre vivienda se constituyeron a tipo fijo. Desde abril que alcanzó el 75%, esta cifra ha ido descendiendo debido al cambio en las condiciones bancarias.** En un escenario en que el Euríbor aumenta diariamente, por encima del 3%, no es de extrañar que la mayoría de las hipotecas se sigan firmando a tipo fijo. Muchas familias prefieren cerrar una hipoteca a tipo fijo que enfrentarse a un posible encarecimiento de la cuota en un futuro. Sin embargo, la estrategia de las entidades financieras de abaratar las hipotecas variables y endurecer las fijas, ya está teniendo resultados. **Los de estos meses serán prácticamente los últimos créditos que se firmen a tipo fijo y se espera que haya un cambio en la tendencia todavía más acusado.** Aunque también comenzaremos a ver cómo afloran variedades como las hipotecas mixtas”, asegura la directora de Estudios.

De hecho, si nos fijamos en las novaciones hipotecarias, vemos que el cambio más impactante es que **el porcentaje de hipotecas a interés fijo aumenta del 13,2% al 53,8%, mientras que el de hipotecas a interés variable disminuye del 85,7% al 44,2%.** Este es un reflejo de la preocupación de los ciudadanos por la subida del Euríbor”, explica María Matos.

“Se prevén más subidas por parte de Christine Lagarde hasta verano, lo que empujará el Euríbor al alza, que ya ha presentado la mayor subida de los últimos 15 años y se dirige hacia el 4%. Esta casuística hará que un gran volumen de ciudadanos moderen su deseo de comprar vivienda, por el encarecimiento de las hipotecas, lo que moderará la compraventa de viviendas en el cómputo final del año”, concluye la directora de Estudios.

Departamento de Comunicación de Fotocasa

Anaïs López

Móvil: 620 66 29 26

comunicacion@fotocasa.es

<http://prensa.fotocasa.es>

twitter: @fotocasa