

“Por cada punto de incremento del Euríbor, la hipoteca se encarece 1.000 euros al año”

- Las variables que se actualicen en marzo tendrán que afrontar un gasto de entre 270 y 650 euros más al mes, lo que supone de 3.300 a 7.700 euros a mayores al año
- La cuota mensual de una hipoteca con tasa variable revisada en marzo de 2023 se ha incrementado un 55% con respecto al año anterior
- Si el Euríbor alcanza el 4,0%, el incremento de la cuota hipotecaria podría llegar al encarecerse un 48%, entre 260 y 610 euros más mensualmente

Madrid, 16 de marzo de 2022

El Banco Central Europeo ya ha realizado cinco subidas de tipos de interés en los últimos ocho meses. La última, de 50 puntos básicos, conforma el ciclo más agresivo de la historia de la institución monetaria hasta situar los tipos en el 3,5% y manda un mensaje de estabilidad tras lo sucedido los últimos días y el fantasma de una nueva crisis financiera. Es la escalada más abrupta en la historia del banco, que tiene un impacto directo en el consumo de los ciudadanos y muy particularmente en los préstamos hipotecarios al ocasionar la mayor alza del Euríbor en toda su historia.

En esta etapa los ciudadanos con hipotecas variables en revisión tendrán que afrontar un gasto de entre 270 y 650 euros más al mes, lo que supone de 3.300 a 7.700 euros a mayores al año. Se evidencia un incremento del 55% interanual, según la estimación del análisis **“Impacto de la subida de tipos en el mercado de la vivienda”** realizado por [Fotocasa](#).

El impacto más inmediato está siendo en los créditos hipotecarios a tipo variable, ya que el 70,5% del volumen vivo hipotecario está referenciado al Euríbor y este índice lleva en positivo desde el mes de abril de 2022, acercándose cada vez más al 4% en su tasa mensual, sin tener en cuenta la volatilidad de los últimos tres días. Tras esta subida de marzo los ciudadanos a quienes les toque revisión este mes o en adelante verán como su cuota se ha incrementado

con respecto al año pasado, y también con respecto a hace 6 años -desde febrero de 2006, cuando el Euríbor se encontraba en negativo-.

Comparativa valor Euríbor marzo 2022 (-0,237%) con marzo 2023 (3,662%) *

Hipoteca sobre vivienda al 1.0% de interés variable	Interés 2023: Euríbor + diferencial	Cuota mensual marzo 2022	Cuota mensual marzo 2023	Valor de incremento cuota mensual	Valor de incremento cuota anual
150.000 €	4,662%	499 €	775 €	+276 € / +55%	3.312 €
200.000 €	4,662%	665 €	1.033 €	+368 € / +55%	4.416 €
250.000 €	4,662%	831 €	1.291 €	+460 € / +55%	5.520 €
300.000 €	4,662%	998 €	1.549 €	+551 € / +55%	6.612 €
350.000 €	4,662%	1.164 €	1.807 €	+643 € / +55%	7.716 €

**Para la realización de esta estimación aproximada se ha supuesto una hipoteca a tipo variable con un interés compuesto por la suma de un diferencial del 1% + Euríbor. La duración del préstamo es de 30 años. El análisis se estima con la firma del crédito hipotecario en marzo de 2022, pero hay que recordar que las entidades financieras aplican el cálculo utilizando el dato del último día hábil de dos meses antes de la revisión, -que en este caso sería el de enero de 2023-. El dato de marzo de 2023 utilizado para la comparativa es el registrado el día 15 de este mes.*

Previsión del Euríbor en el 4% durante 2023

La progresiva subida de tipos está condicionando la evolución del Euríbor, haciendo que crezca a velocidades nunca vistas. El índice de referencia ya acumula más de un año al alza, y 12 meses en terreno positivo. Además, superando todas las previsiones, se aproxima al 4% en el primer trimestre de 2023. A continuación, se realiza una estimación del incremento de la cuota mensual de una hipoteca variable, donde se revela que el porcentaje de incremento interanual sería del 48%, si el Euríbor alcanzase el 4% durante este año. Esta situación supondría un desembolso a mayores, para los hipotecados, de entre 260 y 610 euros mensuales, lo que implica un incremento de entre 3.100 a 7.300 euros más al año.

Simulación Euríbor junio (0,852%) con previsión de cierre junio 2023 (4,000%)

Hipoteca sobre vivienda al 1.0% de interés variable	Interés 2023: Euríbor + diferencial	Cuota mensual septiembre 2022	Cuota mensual septiembre 2023	Valor de incremento cuota mensual	Valor de incremento cuota anual
150.000 €	5.000%	543 €	805 €	262 €	3.144 €
200.000 €	5.000%	725 €	1.074 €	349 €	4.188 €
250.000 €	5.000%	906 €	1.342 €	436 €	5.232 €
300.000 €	5.000%	1.087 €	1.610 €	523 €	6.276 €
350.000 €	5.000%	1.268 €	1.879 €	611 €	7.332 €

Pero esta subida del precio también afecta a las hipotecas a tipo fijo. No a las ya concedidas, que estas no se alterarán, sino a las que están en proceso de negociación en estos momentos y a las futuras. El interés por comprar vivienda está en niveles muy intensos de demanda, por lo que los ciudadanos se encuentran continúan en contacto con las entidades financieras para solicitar financiación que le permita adquirir una vivienda. Esta casuística genera el resurgimiento de las hipotecas mixtas, en detrimento de las de tipo fijo.

El riesgo de la escalada del Euríbor

La gran mayoría de préstamos sobre vivienda están referenciados al Euríbor, pero la mayor vulnerabilidad solo se presentaría en las hipotecas variables firmadas en los últimos seis años, durante el periodo negativo del Euríbor. Estos créditos, que equivalen a un 16% del total de operaciones en España, son quienes realmente se encontrarían en riesgo ya que el encarecimiento de su cuota podría suponer más de un 50%. Hay que tener en cuenta que estas hipotecas apenas han amortizado capital, porque en el primer tramo es cuando se pagan los intereses bancarios. Para estas, son para quienes se establecen las medidas de alivio de la carga hipotecaria que el Gobierno ha firmado con las patronales bancarias con el fin de evitar aumentos en la tasa de morosidad de las entidades financieras.

Este crecimiento del Euríbor marca un nuevo récord de velocidad, superando el incremento del año 2000 en el que el índice escaló del 3,301% al hasta el 5,219% en tan solo 8 meses. En la actualidad, el Euríbor ha pasado del -0,237% en marzo de 2022 a rozar el 4,000 en su tasa diaria en solo un año (sin tener en cuenta las caídas de los últimos días). A continuación se realiza un análisis que permite estimar cuánto se encarece la cuota mensual variable por cada 100 puntos básicos que aumenta el Euríbor.

Análisis de encarecimiento según el incremento del Euríbor por cada 100 puntos básicos

Hipoteca sobre vivienda al 1.0% de interés variable	Euríbor estimado +1% diferencial	Cuota mensual	Cuota anual	Incremento de cuota según el crecimiento del Euríbor
Importe medio: 150.000 €	2.000%	554 €	6.648 €	-
	3.000%	632 €	7.584 €	+936 €
	4.000%	716 €	8.592 €	+1.008 €
	5.000%	805 €	9.660 €	+1.068 €
	6.000%	899 €	10.788 €	+1.128 €

Cambio de ciclo en el tipo de financiación hipotecaria

Esta nueva política monetaria está suponiendo un cambio de ciclo para la financiación hipotecaria. Con el Euríbor en negativo, las entidades financieras se habían adaptado a la situación abaratando las hipotecas fijas para estimular las ventas, ocasionando grandes bajadas de precio cercanas al 1% de interés en 2021, lo que fomentó la firma de hipotecas a tipo fijo hasta el punto de asistir a uno de los porcentajes más altos de la serie histórica: el 75% de las hipotecas sobre vivienda se constituyeron a tipo fijo en abril en 2022. Sin embargo, desde ese mismo mes esta cifra ha ido descendiendo paulatinamente debido al cambio en las condiciones bancarias.

Otro cambio destacable se produce en las novaciones hipotecarias, donde el porcentaje de hipotecas a interés fijo aumentó 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 tan acelerada del Euríbor.

En el inmobiliario ya se ha detectado una leve 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 se han apresurado a cerrar los acuerdos con las entidades financieras para poder comprar la vivienda antes de un encarecimiento mayor. De hecho, este aceleramiento de la demanda está ocasionando subidas muy significativas en el precio de la vivienda de segunda mano, como la del [9,9% interanual en febrero](#). El incremento del precio más alto desde la burbuja inmobiliaria en España.

Previsión de recesión para 2023

Este cambio tendencial de los tipos de interés al 3,5% lastrará el ahorro de las familias y supondrá un mayor freno en el consumo de los hogares españoles. El encarecimiento del crédito hipotecario conllevará un gasto adicional que los ciudadanos tendrán que dejar de destinar a otros aspectos. En definitiva, esta quinta subida de tipos dificultará aún más el acceso a la vivienda en compra. La consecuencia más temprana es la moderación en las operaciones de compraventa y la reducción de la firma de hipotecas al contener la demanda.

Según los pronósticos, los tipos de interés seguirán subiendo en 2023 hasta que la inflación en la zona euro logre controlarse. Aunque ya ha dado un primer respiro bajando de los dos dígitos y la ralentización del crecimiento del precio de la energía parece que comienza a remitir, la cifra general todavía está alejada del objetivo del 2% de inflación, al que probablemente no se llegará hasta 2025.

Todo apunta a que España entrará en recesión técnica y que se detendrá el crecimiento de nuestra economía, ya que el BCE ha elegido recesión frente a estanflación. Se esperan más incrementos por parte de Christine Lagarde en mayo, junio y julio, por lo que podríamos estar en la mitad de la travesía de esta escalada. Por el mismo camino va la FED estadounidense, que ya ha elevado el precio del dinero al 4,5%, aunque esta cifra no se espera para Europa, ya que podría haber riesgo de aumentar la suspensión de pagos hipotecarios por parte de los ciudadanos.

Departamento Comunicación Fotocasa

Anaïs López

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26

Llorente y Cuenca

Ramon Torné

rtorne@llorenteycuenca.com

638 68 19 85

Fanny Merino

emerino@llorenteycuenca.com

663 35 69 75

Paula Iglesias

piglesias@llorenteycuenca.com

662 450 236