

**“El interés medio de las hipotecas ya alcanza máximos desde 2017”**

**Madrid, 26 de abril de 2023**

Los datos de hipotecas correspondientes al pasado mes de febrero dados a conocer hoy por el INE, reflejan un descenso mensual del **-4,1%**, y una caída interanual del -**2,0%.** A pesar de haber iniciado con un dato positivo enero de 2023, el mercado ya comenzó a dar señales de moderación desde septiembre de 2022, hasta presentar el primer descenso del año 2023 en febrero -(en diciembre de 2022 mostró caída estacional del -8,8%). Esta cifra pone de manifiesto que **la concesión de hipotecas empieza a ralentizarse, aunque hay que destacar que la traslación real al mercado se produce de forma paulatina**, ya que el primer descenso oficial causado por el cambio en la política monetaria, llega siete meses después de la primera subida de tipos.

Así, el pasado mes de febrero se firmaron 35.900 hipotecas, lo que supone veintitrés meses consecutivos superando las 30.000 concesiones a pesar de las cinco alzas de tipos hasta esa fecha. “Aunque los datos de firmas ya no son tan abultados como los de los meses anteriores, **el hecho de superar las 35.000 hipotecas nos devuelve plenamente a la normalidad con niveles prepandemia del 2019**. Siguen siendo datos muy positivos que indican que el mercado hipotecario continúa fuerte y estable”, comenta María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](https://www.fotocasa.es).

“Se refleja así, una leve ralentización de la premura de la ciudadanía para sortear el endurecimiento de los préstamos. En febrero el Euríbor ya superó el 3,53%, y por lo tanto la negociación de los compradores con las entidades bancarias se hacía cada vez más complicada. En estos momentoslos bancos aún presentaban tipos relativamente atractivos pero muy cambiantes por las subidas diarias del Euríbor. Sin embargo, esta cifra de firmas significa un gran hito a pesar de encontrarse en plena vorágine de escalada de tipos”, explica María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](https://www.fotocasa.es).

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](https://research.fotocasa.es/). 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.

De hecho, **donde se detecta un mayor cambio es en la subida del tipo de interés de las hipotecas sobre viviendas, que se sitúa en el 2,86%, siendo su valor más alto desde mayo del 2017**. También, sigue descendiendo el volumen de hipotecas a tipo fijo, que cae al 65% tras haber alcanzado su máximo en abril de 2022 con un 75%. Sin embargo, en un escenario en que el Euríbor aumenta diariamente, por encima del 3,5%, 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.

“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, que se está convirtiendo en el producto estrella de los bancos**”, 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 13,5% al 46,7%, mientras que el de hipotecas a interés variable disminuye del 85,4% al 52,1%.** Este es un reflejo de la preocupación de los ciudadanos por la subida del Euríbor”, explica María Matos.

“A pesar del brusco encarecimiento de los créditos, todavía no se detecta que un gran volumen de hipotecados a tipo variable esté solicitando acogerse al plan de Buenas Prácticas de las entidades bancarias, más bien, la demanda es muy escasa. Según un estudio de [Fotocasa Research](https://research.fotocasa.es/), **solo el 8% de los hipotecados han solicitado o van a solicitar adherirse al plan. Una de las razones es porque existe un gran desconocimiento entre los propios hipotecados**. Otra de las causas podría deberse a que las entidades están negociando con los clientes antes de ofrecerles la unión al acuerdo, así lo refleja el gran número de novaciones en los datos oficiales “, comenta la portavoz de Fotocasa.

“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%. Sin embargo, la crisis bancaria del último mes ha logrado moderar el comportamiento del índice y retrasar, por ahora, el alcance del 4%. **En estos momentos se erige un nuevo escenario de posible recesión en la economía europea, por lo que la hoja de ruta del BCE tendrá que añadir este nuevo factor a la ecuación**. Esto obligará a que posiblemente las próximas subidas ya no sean tan acusadas como se esperaba. Igualmente, esta casuística de tipos altos hará que un gran volumen de ciudadanos modere su deseo de comprar vivienda, por el endurecimiento de las condiciones de financiación y 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://comunicacion@fotocasa.es)

<http://prensa.fotocasa.es>

twitter: @fotocasa