

“El cambio de ciclo y la ralentización hipotecaria ya se reflejan en el mercado”

Madrid, 26 de mayo de 2023

Los datos de hipotecas correspondientes al pasado mes de marzo dados a conocer hoy por el INE, reflejan un ascenso mensual del **0,8%**, y una caída interanual del **-15,7%**. A pesar de haber iniciado con un dato positivo enero de 2023, el mercado comenzó a dar señales de moderación en febrero y en diciembre de 2022 (mostró caída estacional del -8,8%). Por lo tanto, la concesión de hipotecas ya encadena dos meses de tasas negativas en 2023. Esta cifra confirma que **la ralentización es una realidad, pero la traslación real al mercado se produce de forma paulatina**, ya que este es el segundo descenso oficial causado por el cambio en la política monetaria que llega ocho meses después de la primera subida de tipos.

Así, el pasado marzo se firmaron 36.182 hipotecas, lo que supone veinticuatro meses consecutivos superando las 30.000 concesiones a pesar de las alzas de tipos. “Los datos de firmas ya no son tan abultados como los de los dos ejercicios anteriores, cuando prácticamente se marcaban récords, sin embargo, **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](#).

“Se refleja así, una leve moderación de la premura de la ciudadanía para sortear el endurecimiento de los préstamos. En marzo el Euríbor ya superó el 3,64%, 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. De momento, **el interés medio de las hipotecas roza el 3%, por lo que aún continúa siendo una buena oportunidad para los compradores de vivienda, y por eso la cifra mensual es alta**. De hecho, este volumen

de firmas significa un gran hito al encontrarse en plena vorágine de escalada de tipos”, explica María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](#).

Aunque estas alzas, limitan los bolsillos de muchos ciudadanos. 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 tan favorables como en los pasados años, según un reciente análisis de [Fotocasa Research](#). Además, **el perfil del hipotecado también varía, y se detecta un alza de 5 puntos porcentuales en quien deja de solicitar ayuda financiera para pedir ayuda familiar**. Pero 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 2,99%, siendo su valor más alto desde mayo del 2017**. También, sigue descendiendo el volumen de hipotecas a tipo fijo, que cae al 63,9% tras haber alcanzado su máximo en abril de 2022 con un 75%. En un escenario en que el Euríbor aumenta diariamente, por encima del 3,60%, 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 13,0% al 40,2%, mientras que el de hipotecas a interés variable disminuye del 85,6% al 58,0%**. Este es un reflejo de la preocupación de los ciudadanos por la escalada 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](#), **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.



“Aunque podríamos estar cerca del final de las subidas de tipos, el Euríbor continúa al alza presentando el mayor ascenso de los últimos 15 años y se dirige hacia el 4%. **Sin embargo, las turbulencias bancarias y la entrada en recesión técnica de Alemania han logrado moderar las subidas de tipos. 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 o que se paralice la hoja de ruta de elevación de tipos de manera temporal. 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 relajará 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

