

“El boom de las hipotecas termina tras dos años de furor y regresa a la normalidad prepandemia”

Madrid, 22 de junio de 2023

Los datos de hipotecas correspondientes al pasado mes de abril dados a conocer hoy por el INE, reflejan un descenso mensual del **-25,2%**, y una caída interanual del **-18,3%**. Desde febrero de 2023 el mercado comenzó a dar señales de moderación, por lo que se confirma que la concesión de hipotecas ya encadena un trimestre de tasas negativas. Esta cifra pone de manifiesto que **la ralentización es una realidad, pero la traslación real al mercado se produce de forma paulatina**, ya que este es el tercer descenso oficial causado por el cambio en la política monetaria que llega nueve meses después de la primera subida de tipos.

Así, el pasado abril se firmaron 27.053 hipotecas, lo que supone la primera vez que las hipotecas se sitúan por debajo de las 30.000 concesiones tras exactamente dos años de vivacidad. “Los datos de firmas ya no son tan abultados como los de los dos ejercicios anteriores, y se confirma que el boom de las hipotecas ha terminado, por lo que se regresa a la normalidad prepandemia”. Por ello, lo justo en el análisis sería comparar las cifras de 2023 con las de 2019, el año antes del estallido de la Covid-19. **En el cómputo anual, las operaciones del 2023 (136.588) serían un 6,52% superiores a la suma de enero, febrero, marzo y abril de 2019, con 128.229 hipotecas firmadas.** Esta equiparación pone de manifiesto que 2023 ha comenzado con mucha intensidad y con datos muy positivos, lo que muestra la gran resiliencia del inmobiliario frente a las alteraciones económicas”, comenta María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](#).

“En abril el Euríbor ya llegó al 3,758%, 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. Es la primera vez que **el interés medio de las hipotecas supera el 3% desde**

2017, por lo que resulta un cambio muy significativo para los compradores de vivienda que llevaban años acostumbrados a intereses muy reducidos. Aún así, este volumen de firmas significa un gran hito al encontrarse en plena vorágine de la mayor escalada de tipos de la historia”, explica María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](#).

Estas alzas de tipos, limitan los bolsillos de muchos ciudadanos. En el inmobiliario ya se ha detectado una moderación en la demanda de compra de vivienda. El 59% de los compradores se han visto afectados por el cambio de política monetaria y el 28% 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 hipotecario 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 3,09%, siendo su valor más alto desde mayo del 2017.** Y supone más de un punto de subida con respecto al año anterior. También, sigue descendiendo el volumen de hipotecas a tipo fijo, que cae al 61,3% tras haber alcanzado su máximo en abril de 2022 con un 75%. En un escenario en que el Euríbor aumenta diariamente, hacia el 4%, 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. Ya estamos viendo cómo afloran variedades como **las hipotecas mixtas, que se está convirtiendo en el producto estrella de los bancos.** 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 17,7% al 39,9%, mientras que el de hipotecas a interés variable disminuye del 81,1% al 58,2%.** 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 al superar el 4%. **Sin embargo, las turbulencias bancarias y la entrada en recesión técnica de la Unión Europea han logrado moderar la agresividad de las subidas de tipos.** Esto obligará a que las próximas subidas ya no sean tan acusadas o que se paralice la hoja de ruta de elevación de tipos de manera temporal durante el verano. 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

Anais López

Móvil: 620 66 29 26

comunicacion@fotocasa.es

<http://prensa.fotocasa.es>

twitter: @fotocasa

