

“Las hipotecas vuelven a cifras de normalidad del 2019 a pesar del alza constante de los tipos”

Madrid, 21 de julio de 2023

Los datos de hipotecas correspondientes al pasado mes de mayo dados a conocer hoy por el INE, reflejan un ascenso mensual del **23,5%**, y una caída interanual del **-24%**. 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 cuatrimestre 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 cuarto descenso oficial causado por el cambio en la política monetaria que llega diez meses después de la primera subida de tipos de interés.

Así, el pasado mayo se firmaron 33.398 hipotecas, una cifra que se sitúa por encima de las 30.000 concesiones, y pone de manifiesto que se regresa a la normalidad prepandemia. “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 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 (169.986) serían solo un -1,2% inferiores a la suma de enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2019, con 163.509 hipotecas firmadas.** Esta equiparación refleja que los datos de 2023 son muy similares a los de 2019, a pesar de la situación de alteración económica y subida de tipos que se está atravesando este año. Por lo que las firmas continúan con intensidad, con datos muy positivos y que demuestran la gran resiliencia del inmobiliario”, comenta María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](https://www.fotocasa.com).

“En mayo el Euríbor ya llegó al 3,862%, y por lo tanto la negociación de los compradores con las entidades bancarias se hacía cada vez más complicada. En estos momentos los bancos ya presentaban tipos cambiantes por las subidas diarias del Euríbor y **el interés medio de las**

hipotecas estaba por encima del 3%, por lo que resultó 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 tasas, 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 nuevo precio del dinero 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 favorables, 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 todavía 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 3,5%, 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, sobre 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 están 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 13,4% al 37,4%, mientras que el de hipotecas a interés variable disminuye del 85,6% al 61,3%.** 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 Código 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% y con rumbo al 4,5%. **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 sean de 25 puntos básicos y 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 del crédito hipotecario, lo que relajará la compraventa de viviendas en el cómputo final del año en torno a las 500.000”, 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

