

## “La subida de tipos acaba con el *boom* hipotecario un año después”

Madrid, 27 de septiembre de 2023

Los datos de hipotecas correspondientes al pasado mes de julio dados a conocer hoy por el INE, reflejan un descenso mensual del **12,3%**, y una caída interanual del **-18,8%**. Desde inicios de 2023 el mercado comenzó a dar señales de moderación, por lo que se confirma que la concesión de hipotecas ya encadena un semestre de tasas negativas. Esta cifra pone de manifiesto que **la ralentización es una realidad, y que por lo tanto se retorna a niveles de normalidad previos a la pandemia**. También es relevante destacar que **la traslación real al mercado se ha producido de forma paulatina**, ya que este es el sexto descenso oficial causado por el cambio en la política monetaria que llega un año después de la primera subida de tipos de interés.

Así, el pasado julio se firmaron 29.223 hipotecas, una cifra que, por segunda vez desde enero de 2021, se sitúa por debajo de las 30.000 concesiones mensuales. “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. Esta equiparación refleja que los datos de 2023 son muy similares a los de prepandemia, ya que oscilaban entre una horquilla de 22.000 y 35.000 operaciones. Por lo que las firmas demuestran la gran resiliencia del inmobiliario frente a la situación de alteración económica y de subida de tipos que se está atravesando”, comenta María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](#).

“Uno de los cambios más significativos que ha traído esta nueva política monetaria es la reducción de la demanda de vivienda del perfil habitual del comprador. Ahora se detecta un aumento de una **figura con alta solvencia económica, con conocimiento en el sector inmobiliario y un alza de la demanda extranjera. Este perfil necesita menos ayuda financiera que el español medio** porque cuenta con un poder adquisitivo mayor. De hecho, desde Fotocasa Research ya se ha detectado un incremento de cinco puntos porcentuales del comprador que no necesita financiación bancaria y que se sirve de ayuda familiar y/o ahorros.

Este nuevo demandante comienza a asentarse atraído por el valor refugio del ladrillo en nuestro país que frente a momentos de incertidumbre financiera busca invertir para sobrellevar la posible recesión económica”, comenta la portavoz del portal.

“En julio el Euríbor ya sobrepasó el 4,000%, 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 ofrecían intereses medios por encima del 3,20%, por lo que resultó **un cambio muy significativo y de gran impacto para quienes comenzaron la búsqueda de vivienda meses antes y esperaban intereses muy reducidos**, como los de los últimos años”, explica María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](#).

“Estas alzas de tasas limitan los bolsillos de un gran volumen de ciudadanos. De hecho, ya comienza a detectarse cómo las concesiones hipotecarias toman un camino diferente al de las compraventas. Mientras que las operaciones de compra y venta parecen resistir por el cambio en el perfil del comprador, la firma de hipotecas se está viendo afectada por el nuevo precio del dinero. Aunque, como vemos, más de 29.000 operaciones, significa que todavía 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”, asegura la portavoz.

**Donde se detecta un mayor cambio es en la subida del tipo de interés de las hipotecas sobre viviendas, que se sitúa en el 3,19%, 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 57,8% tras haber alcanzado su máximo en abril de 2022 con un 75%. En un escenario en que el Euríbor aumenta diariamente, por encima del 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 y se espera que haya un cambio en la tendencia todavía más acusado en detrimento de las hipotecas fijas. 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 Después del cambio de condiciones, el porcentaje de **hipotecas a interés fijo aumenta del 12,9% al 35,0%, mientras que el de hipotecas a interés variable disminuye del 86,0% al 63,5%**. Este es un reflejo de la preocupación de los ciudadanos por la escalada del Euríbor”, explica María Matos.

“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%. La previsión de tipos altos seguirá probablemente durante 12 meses más. Seguiremos asistiendo a la moderación del volumen de compraventas y las firmas hipotecarias irán

reduciéndose a un mayor ritmo debido a las condiciones financieras más restrictivas, que encarecen las hipotecas, limitan las nuevas concesiones y frenan la compra de vivienda. Durante este tiempo, el perfil de comprador se especializará y se profesionalizará enfocado en la inversión, sobre todo extranjera”, concluye la directora de Estudios.

Departamento de Comunicación de Fotocasa

**Anaïs López**

Móvil: 620 66 29 26

[comunicacion@fotocasa.es](mailto:comunicacion@fotocasa.es)

<http://prensa.fotocasa.es>

twitter: @fotocasa