

**“El freno de la subida de tipos mantiene la concesión de hipotecas en niveles estables”**

**Madrid, 21 de diciembre de 2023**

Los datos de hipotecas correspondientes al pasado mes de octubre dados a conocer hoy por el INE, reflejan un ascenso mensual del **2,8%**, y una caída interanual del -**22,3%.** Desde inicios de 2023 el mercado comenzó a dar señales de moderación, por lo que se confirma que la concesión de hipotecas ya encadena nueve meses 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 noveno descenso oficial causado por el cambio en la política monetaria que llega más de un año después de la primera subida de tipos de interés.

Así, el pasado octubre se firmaron 31.921 hipotecas, una cifra que vuelve a superar la barrera 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 del alto nivel de tipos que se está atravesando ”, comenta María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](https://www.fotocasa.es).

“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. Desciende quien se hipoteca para comprar una vivienda y quién lo hace solicita un crédito mucho menor. Además, 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 octubre el Euríbor ya marcó el 4,16%, una de las tasas más altas de los últimos años, y por lo tanto la negociación de los compradores con las entidades bancarias se hacía cada vez más complicada. En estos momentoslos bancos ya ofrecían intereses medios por encima del 3,70%, por lo que resultó **un cambio muy significativo y de gran impacto para quienes comenzaron la búsqueda de vivienda meses antes y esperaban intereses reducidos**, como los de los últimos años”, explica María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](https://www.fotocasa.es).

“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 30.000 operaciones, significa que todavía hay una parte muy importante de compradores que continúan cerrando acuerdos con las entidades financieras para poder adquirir 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 3,32%, siendo su valor más alto desde 2015**. 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 5672% tras haber alcanzado su máximo en abril de 2022 con un 75%. En un escenario en que el Euríbor aumenta diariamente, sobre el 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 l porcentaje de hipotecas a **interés fijo aumenta del 11,6% al 29,4%, mientras que el de hipotecas a interés variable disminuye del 87,4% al 69,9%.** Este es un reflejo de la preocupación de los ciudadanos por la escalada del Euríbor”, explica María Matos.

“Aun con la pausa en las subidas de tipos, el Euríbor continúa al alza presentando el mayor ascenso de los últimos 15 años al superar el 4% en octubre. Sin embargo, el índice parece haber tocado techo y ya ha comenzado a dar signos de relajación a final de año, por lo que cerrará 2023 por debajo de la barrera del 4%. La previsión de tipos altos seguirá probablemente durante seis meses más y la concesión de hipotecas continuará a la baja en la comparativa interanual, pero se mantendrá estable en volumen por el aliciente del comportamiento del Euríbor. Aún así, veremos cómo las firmas hipotecarias experimentarán una desaceleración más pronunciada en comparación con las transacciones de compraventa. Esto se debe a que aproximadamente **el 40% de los compradores están explorando nuevas modalidades de adquisición de vivienda y prescinden de la necesidad de créditos hipotecarios**. En consecuencia, nos encontramos en un cambio de ciclo hipotecario que se ajusta al nuevo contexto de tipos altos. No obstante, las previsiones para **el cierre de 2023 son muy alentadoras, ya que se espera que se alcancen alrededor de 380.000 concesiones hipotecarias**, convirtiendo este año en uno de los mejores desde 2011”, concluye la portavoz.

**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