

**“Las entidades bancarias comienzan a adaptarse a la previsión de moderación del Euríbor”**

**Madrid, 25 de enero de 2024**

Los datos de hipotecas correspondientes al pasado mes de noviembre dados a conocer hoy por el INE, reflejan un ascenso mensual del **2,3%**, y una caída interanual del **-19,1%.** Desde inicios de 2023 el mercado comenzó a dar señales de moderación, por lo que se confirma que la concesión de hipotecas ya encadena diez meses de tasas negativas. Esta cifra pone de manifiesto quela ralentización es una realidad, y que por lo tanto **se retorna a niveles de normalidad previos a la pandemia.** En estos momentos la firma de hipotecas ya encadena tres meses de estabilización con un volumen de más de 31.000 operaciones, tras la paralización en la escalada de los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo.

Así, el pasado octubre se firmaron 31.645 hipotecas, una cifra que vuelve a superar la barrera de las 30.000 concesiones mensuales. “Los datos confirman que el *boom* de las hipotecas ha terminado y que **se inicia un periodo de estabilización y acomodación a la nueva política monetaria** de tipos altos. 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 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 noviembre el **Euríbor marcó el 4,02%, una de las primeras y ligeras bajadas mensuales debido al freno en la subida de tipos** de interés, tras 10 escaladas continuadas. Lo que podría comenzar a abrir una nueva puerta hacia la negociación de los compradores con las entidades bancarias, que hasta ahora era más complicada. De hecho, **se produce un descenso mensual por primera vez en el tipo de interés medio y se sitúa en el 3,27%.** Esto es un indicativo de que las entidades bancarias también comienzan a adaptarse a la previsión de moderación del Euríbor”, explica María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](https://www.fotocasa.es).

“Aún así, 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 más afectada** por el nuevo precio del dinero. 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.”, asegura la portavoz.

**“**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**. Donde se detecta un mayor cambio es en la tendencia de descenso del volumen de hipotecas a tipo fijo**, que cae al 53% tras haber alcanzado su máximo en abril de 2022 con un 75%. En un escenario en que el Euríbor todavía ronda en 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. Ya estamos viendo cómo afloran variedades como **las hipotecas mixtas, que se están convirtiendo en el producto estrella de los bancos**”, explica María Matos.

“Tras la pausa en las subidas de tipos, el Euríbor parece haber tocado techo y ya ha comenzado a dar signos de relajación y moderación. Probablemente tenga que ver con que el mercado considera que el BCE comenzará una desescalada a mitad de año del 2024. Aún así, la previsión de tipos altos seguirá probablemente hasta verano, ya que la institución monetaria esperará a marzo para conocer los datos económicos y a partir de ahí tomará una decisión en firme. Hasta ese momento la concesión de hipotecas se mantendrá estable en volumen por el aliciente del comportamiento del Euríbor, aunque en la comparativa interanual continuará a la baja.. Aún así, veremos cómo las firmas hipotecarias experimentarán una desaceleración más pronunciada en comparación con las transacciones de compraventa. No obstante, las previsiones para **el cierre de 2023 son muy alentadoras, ya que se espera que se alcancen alrededor de 385.000 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