

 **“Las bajadas de tipos y del Euríbor marcan el inicio de un nuevo ciclo hipotecario"**

**Madrid, 27 de septiembre de 2024**

Los datos de hipotecas correspondientes al séptimo mes de 2024 dados a conocer hoy por el INE reflejan un aumento mensual del 15% y una subida interanual del 23,5%. “Son tasas muy positivas que marcan el inicio de un cambio de ciclo hipotecario impulsado por la desescalada de los tipos de interés, los descuentos que el propio mercado adelanta y la caída del Euríbor. Probablemente el próximo mes de agosto no presentará datos tan abultados debido a la temporada vacacional, pero la tendencia de las concesiones hipotecarias será de crecimiento con respecto al 2023”, explica María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](https://www.fotocasa.es/es/).

“De hecho, **en julio se han firmado 36.260 hipotecas**, una cifra que vuelve a superar por segunda vez este año la barrera de las 35.000 concesiones mensuales. Es un número de firmas muy activo en un contexto de altos tipos de interés y con un Euríbor que todavía se resistía a volver a niveles por debajo del 3% en julio. Esta temporada **recoge el dinamismo en la adquisición de vivienda avivado por el primer descenso en los tipos de interés a principios de mes, que ha incentivado factores como el optimismo y la confianza del comprador** en el mercado hipotecario”, añade la portavoz del portal.

“Desde que en abril el Euríbor comenzó su tendencia descendente, ha ido anticipando y presionando al Banco Central Europeo para impulsar una reducción de los tipos de interés oficiales. El mes de julio llegó el primer ajuste a la baja en los últimos 8 años, impulsado por las expectativas del mercado de desescalada por parte del BCE. **Las entidades financieras se están adaptando a las rebajas mostradas por el Euríbor, con un mayor margen para ajustar sus ofertas hipotecarias, lo que está atrayendo más solicitantes de créditos**, que ya están aumentando y lo harán de manera más significativa a finales de año”, asegura la portavoz de Fotocasa.

“Desde [Fotocasa Research](https://research.fotocasa.es/), detectamos que la demanda de adquisición se sitúa por encima de las cifras de prepandemia, por lo que las subidas de tipos no han congelado la demanda latente, sino que están afectando a la ‘sobredemanda’ surgida. Gracias a nuestros estudios sabemos que solo un 19% de compradores han paralizado el proceso y que un 21% está esperando más bajadas de tipos para volver a interactuar con el mercado. Además, un 40% de compradores de vivienda no está solicitando hipoteca y la firma de créditos se está viendo más afectada que las compraventas, por ese cambio en el perfil del comprador. De hecho, según los datos de Fotocasa Research, [**el perfil del comprador que no necesita hipoteca ha aumentado en 8 puntos porcentuales**](https://prensa.fotocasa.es/el-porcentaje-de-compradores-que-no-solicita-hipoteca-aumenta-8-puntos-desde-la-subida-de-tipos/) desde la subida de tipos de interés”, explica María Matos, portavoz 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. 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 más alto. 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 el contexto económico”, comenta la portavoz del portal.

“También existe un factor que mantiene en *stand by* a un volumen significativo de compradores: **el encarecimiento tan abultado del precio de la vivienda, que está aumentando a un ritmo del 4,1% semestral y 8,5% interanual,** según el Índice Inmobiliario Fotocasa, **lo que puede llegar a desincentivar a muchos compradores**, que estaban a la espera de unas mejores condiciones hipotecarias, pero que asumen que el ritmo de desescalada es demasiado lento, para compensar el rápido incremento del precio de compra”, añade María Matos, directora de Estudios.

**Previsiones de actividad para 2024**

“El mercado hipotecario inicia un nuevo cambio de ciclo marcado por la desescalada de los tipos de interés, lo que **rebajará las condiciones de acceso al crédito hipotecario que ofrecen las entidades bancarias, lo que mejorará el acceso a la vivienda en el corto plazo**. Asimismo, asistiremos a una nueva lucha hipotecaria entre las entidades bancarias para captar clientes, teniendo en cuenta que durante el primer semestre del año los ajustes y la adaptación a los tipos altos han perjudicado su volumen de ventas, este nuevo escenario podría reintroducir con fuerza las hipotecas a tipo fijo. Esta tipología de hipoteca sobre vivienda que alcanzó su momento más intenso en abril del 2021, con el 75,3% de las hipotecas sobre vivienda constituidas a tipo fijo, se encuentra ahora en el 59%, el porcentaje más alto de todo el año”, prevé la portavoz del portal.

“Esta competencia entre bancos impulsará un repunte de la demanda de compra y de las solicitudes de préstamos en la segunda parte del año, por lo que se prevé que la firma de hipotecas experimente una aceleración. Las políticas incentivadoras que fomentan la compra de vivienda como los avales ICO también tendrán su efecto e impulsarán la demanda. Mientras, las entidades financieras ya están adaptando sus cálculos a la bajada del Euríbor, lo que mejorará las condiciones para acceder a hipotecas más asequibles”, explica María Matos, directora de Estudios de Fotocasa.

“Todo ello, fomentará una sobredimensión de la demanda de compra, que pondrá más presión sobre la oferta, por lo que la tendencia del precio de la vivienda seguirá al alza durante 2024, lo que puede llegar a desincentivar a muchos compradores, que estaban a la espera de unas mejores condiciones hipotecarias, pero que asumen que el ritmo de desescalada es demasiado lento, para compensar el rápido incremento del precio de la vivienda. El giro de la política monetaria del Banco Central Europeo hacia una postura más flexible, tendrá un impacto considerable en la evolución del mercado inmobiliario en España. Probablemente la reducción de los tipos provocará indirectamente un nuevo aumento en los precios de la vivienda al atraer más demanda de compra al mercado”, concluye la directora de Estudios.

**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