

“Las hipotecas, camino de cerrar el segundo mejor año de la década, con predilección por el tipo fijo”

Madrid, 24 de enero de 2024

Los datos de hipotecas correspondientes al penúltimo mes de 2024 dados a conocer hoy por el INE reflejan un descenso mensual del **-25,3%** y una subida interanual del **16,3%**. “La caída mensual podría deberse a que las firmas que se arrastraban desde las vacaciones de verano se cerraron en septiembre y octubre, por ello, noviembre muestra un dato más equilibrado con el último trimestre. Sin embargo, la tasa interanual consolida 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. El aumento interanual es fruto de la comparativa de un mercado con tipos restrictivos hace un año, con la situación completamente contraria al momento actual. Se produce el **fin de una etapa de alta tensión y la tendencia de las concesiones hipotecarias será de crecimiento** con respecto al 2023 y primer semestre de 2024, debido a la mejora en las condiciones de los préstamos”, explica **María Matos, directora de Estudios de Fotocasa**.

“**En noviembre se han firmado 38.497 hipotecas**, la tercera mejor cifra del año. En un contexto en el que Euríbor ya rondaba una barrera muy atractiva sobre el 2,50%, supone un dato muy positivo. El cuarto trimestre del año recogerá este dinamismo en la adquisición de vivienda incentivado por factores como el optimismo y la confianza del comprador en el mercado hipotecario”, añade la portavoz del portal.

“Coincidiendo con la recta de final de año, las entidades financieras se están adaptando a las rebajas mostradas por el Euríbor. Si bien es cierto que las hipotecas de tipo fijo seguirán siendo las más populares, las **hipotecas a tipo variable (desincentivadas por las bajadas del Euríbor) podrían empezar a mostrar una mayor competitividad**, especialmente si las condiciones del mercado continúan mejorando. Por lo tanto, la banca, con un mayor margen

para ajustar sus ofertas hipotecarias, atraerá más solicitantes de créditos, que ya están aumentando y lo harán de manera más significativa a cierre de año”, asegura la portavoz de Fotocasa.

“El mercado también está experimentando un cambio en el perfil del demandante, especialmente entre quienes no lograron acceder a la compra debido a los altos costes de financiación. Según **Fotocasa Research**, aunque un 19% de los compradores ha paralizado el proceso y un 21% espera nuevas bajadas de tipos, las condiciones más atractivas que ahora ofrece la banca podrían reducir, en los próximos meses, el porcentaje de compradores que optan por no solicitar hipoteca, actualmente en un 35%. Esta situación podría **reactivar la participación de compradores más jóvenes y con menos ahorros**, quienes hasta ahora habían quedado excluidos del mercado por las elevadas tasas hipotecarias”, augura la directora de Estudios.

“A la vez, se observa un incremento de **compradores con alta solvencia económica, que necesitan menos financiación** debido a su mayor poder adquisitivo. Este perfil, que busca en la vivienda un valor refugio frente a la incertidumbre económica, está ganando peso en el mercado. Este escenario refleja un posible repunte de la demanda en el corto plazo, impulsado por mejores perspectivas en el mercado hipotecario”, explica la portavoz.

“También existe un factor que mantiene en **stand by a un volumen significativo de compradores que necesitan hipoteca: el encarecimiento tan abultado del precio de la vivienda**, que está aumentando a un ritmo del 8,4% interanual, según el Índice Inmobiliario Fotocasa de diciembre, lo que puede llegar a desincentivar a muchos compradores, que asumen que el ritmo de desescalada es demasiado lento, para compensar el rápido incremento del precio de la vivienda”, añade María Matos, directora de Estudios.

Previsiones de actividad para cierre de 2024 y 2025

“El mercado hipotecario inicia un nuevo cambio de ciclo de crédito fluido marcado por la desescalada de los tipos de interés, lo que rebajará las condiciones de acceso al crédito hipotecario que ofrecen las entidades bancarias y veremos hipotecas más asequibles. Asimismo, asistiremos a una nueva lucha hipotecaria entre las entidades bancarias para captar clientes. Este nuevo escenario está reintroduciendo con fuerza las hipotecas a tipo fijo. Esta tipología 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 62,7%, el porcentaje más alto de todo el año y vaticinamos que va a ir ganando terreno**”, prevé la portavoz del portal.

“Esta competencia entre bancos está impulsando la demanda de compra y de las solicitudes de préstamos, por lo que se prevé que la firma de hipotecas experimente una aceleración y que puedan llegar a **cerrar el año por encima de las 420.000 firmas y convertirse en el segundo mejor año hipotecario desde 2010**. Las políticas incentivadoras que fomentan la

compra de vivienda como los avales ICO también tendrán su efecto e impulsarán la solicitud de créditos”, **explica María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](#)**.

“Sin embargo, 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

Anais López

Móvil: 620 66 29 26

comunicacion@fotocasa.es

<http://prensa.fotocasa.es>

twitter: @fotocasa