

## **Radiografía del mercado hipotecario español: pasado, presente y futuro**

**El Instituto Nacional de Estadística ha publicado su Estadística de Hipotecas con datos del 2016, cosa que permite estudiar este sector, analizar el presente, compararlo con el pasado e intentar establecer hipótesis sobre su evolución en el futuro.**

El Instituto Nacional de Estadística (INE) ha publicado hoy su Estadística de Hipotecas con datos correspondientes al noviembre de 2016. Su lectura es bastante interesante puesto que nos permite hacer una radiografía del mercado hipotecario español en la actualidad, hacer comparaciones mirando por el retrovisor al pasado y establecer hipótesis sobre cómo evolucionará en el futuro.

La conclusión principal que se extrae de los datos es que la firma de hipotecas repunta poco a poco y cada vez con más fuerza, señal inequívoca de que el mercado inmobiliario va saliendo del pozo en el que se encontró inmerso durante los últimos años y se encuentra ya en plena fase de recuperación.

Algunas cifras del mercado hipotecario español

El número de hipotecas sobre viviendas inscritas en los registros de la propiedad en noviembre fue de 25.413, acelerando su crecimiento un 32,2% en tasa interanual, es decir, en relación a noviembre del año pasado. El crecimiento de la tasa intermensual, es decir, respecto a octubre, también ha sido bastante bueno: un 12,5%.

Otro dato que demuestra la recuperación es que el valor de estas hipotecas constituidas el pasado mes de noviembre se situó en casi 2.790 millones de euros, lo que supone un aumento interanual del 34,5%, y mensual, del 12,3%. Vamos, que el dinero para la compra de casas va fluyendo.

El importe medio de las hipotecas se situó en 109.785 euros, el 1,8% más que en noviembre de 2015, pero el 0,2% menos respecto al mes previo. Este dato muestra la cautela de los compradores de viviendas a la hora de solicitar un préstamo hipotecario. Atrás quedaron ya los años de aprovechar la solicitud de la hipoteca para renovar el coche o pasar un par de semanas de vacaciones en un destino paradisíaco. Ahora el dinero que se pide al banco es el justo, ni un euro más.

Por comunidades autónomas la recuperación del mercado es desigual. Aquellas que registraron en noviembre un mayor número de hipotecas constituidas sobre viviendas fueron Andalucía, con 4.760; Comunidad de Madrid, con 4.636; y Cataluña, con 3.562.

No obstante, los mayores incrementos en tasa interanual se produjeron en Asturias (70,5%), Comunidad de Madrid (63%) e Islas Baleares (60%). Por su parte, las comunidades con las tasas más bajas fueron Castilla y León (-8,3%), Aragón (-7,2%) y Cataluña (0,0%).

El tipo de interés fijo sigue ganando adeptos

En lo que al tipo de interés de estos préstamos hipotecarios se refiere, comprobamos como los tipos fijos siguen creciendo mes a mes. La previsión de que el euribor comience a subir este año, como analizaremos más adelante, hace que cada vez más gente se anime a contratar hipotecas a tipo fijo.

Con todo, el tipo variable sigue prevaleciendo: el 68,2% de las hipotecas firmadas en noviembre utilizó un tipo de interés variable, frente al 31,8% de tipo fijo. Los datos no nos permiten saber cuántas hipotecas se contrataron con tipo mixto.

En las hipotecas contratadas con tipo de interés variable, el Euribor sigue siendo el tipo de referencia más utilizado. En concreto, el 93,5% de los nuevos contratos se firmaron con este referente. Se supone que este año tendremos el Euribor Plus entre nosotros, y presumiblemente será más elevado que el Euribor, por lo que quién sabe si este porcentaje no comenzará a ir a menos en el futuro. También lo analizaremos más adelante.

Por su parte, el tipo de interés medio de las hipotecas contratadas el pasado mes de noviembre fue del 3,22%, lo que supone un 1,1% menos que hace un año. Con el Euribor en valores negativos, este dato no extraña a nadie y pone de manifiesto la importancia de los diferenciales cuando se contrata un crédito de este tipo.

¿Qué podemos esperar en el futuro?

Es la eterna pregunta y, en ausencia de una bola de cristal que nos permita saber qué ocurrirá en el futuro, sólo podemos hacer conjeturas. Lo que sí que parece claro es que el caso de las cláusulas suelo, declaradas ilegalmente por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, probablemente endurecerá y encarecerá el acceso los préstamos hipotecarios.

En este sentido, José María Roldán, presidente de la Asociación Española de Banca (AEB), lo dejaba bastante claro recientemente en una entrevista:

«Las cláusulas suelo eran una parte integral del contrato hipotecario y no podemos pensar que una hipoteca con ella y otra sin ella van a tener el mismo precio. En la medida en que este tipo de prácticas va a desaparecer, habida cuenta de los problemas habidos, lo lógico es que haya un reajuste de precios que, no obstante, dependerá mucho del ajuste de oferta y demanda, y la competencia en este sector es muy fuerte y lo seguirá siendo».

Se comenta que la devolución a la que tendrá que hacer la banca por las cláusulas suelos será superior a los 3.000 millones de euros, tirando por lo bajo. Esta devolución producirá un roto en las cuentas de las entidades financieras, por lo que no es difícil prever que las hipotecas cada vez serán más caras.

Sin lugar a dudas, los bancos van a intentar compensar estas pérdidas con los nuevos clientes que deseen acceder al crédito hipotecario. Dada la ausencia de alternativas financieras para acceder a una vivienda (¿alguien dijo crowdfunding hipotecario?), a los futuros clientes no les va a quedar más remedio que entrar por el aro de las nuevas condiciones.

Posiblemente esta nueva coyuntura crediticia se manifieste antes en las hipotecas a interés fijo. De hecho, algunas entidades como BBVA o Bankinter ya las han subido y probablemente el resto de entidades haga lo mismo en breve. Por otra parte, no hay que descartar tampoco ni una subida de las comisiones ni una mayor vinculación exigida, tanto en las hipotecas como en otros productos financieros.

Le hemos preguntado a Pau A. Monserrat, economista de iAhorro, quién sin embargo se ha mostrado bastante optimista sobre la evolución del mercado hipotecario:

Los representantes de los bancos, como no podía ser de otra manera, siguen asustando con ideas del tipo: "si se ataca judicialmente a la banca al final las hipotecas serán más caras". Yo prefiero ver la situación desde otro punto de vista: si se modifica la legislación hipotecaria en el sentido de que se compensen las obligaciones de los prestamistas y prestatarios, se dota al Banco de España de la independencia precisa y de herramientas sancionadoras realmente disuasorias en cuanto a malas prácticas bancarias.

Las cláusulas suelo y las millonarias demandas que sufren los bancos no deben preocuparnos si estamos considerando pedir una hipoteca en un futuro, al revés: son un síntoma de que, de una vez por todas, los bancos ya no pueden operar como un oligopolio que abusa de su clientela. Los golpes judiciales nos llevan por un camino cuyo destino es el mercado bancario transparente y amparado por la seguridad jurídica que todos necesitamos: bancos y clientes.

Por otra parte, no podemos olvidarnos de que presumiblemente a lo largo de este año el Euribor actual se actualizará al Euribor Plus y se da por hecho que esto también podría encarecer las hipotecas, ya que presumiblemente este partirá de valores superiores a 0.

La noticia "Hipotecas en España: pasado, presente y futuro" fue publicada originalmente en [El Blog Salmón](#).

**Datos de contacto:**

Nota de prensa publicada en:

Categorías: [Nacional Finanzas](#)

---

**NotasdePrensa**

<https://www.notasdeprensa.es>