



# Los bancos incentivan las hipotecas variables en plena escalada del euríbor

La contratación de créditos para la compra de vivienda a tipo fijo retrocede en Castilla y León por primera vez en seis años

ÁNGEL BLANCO



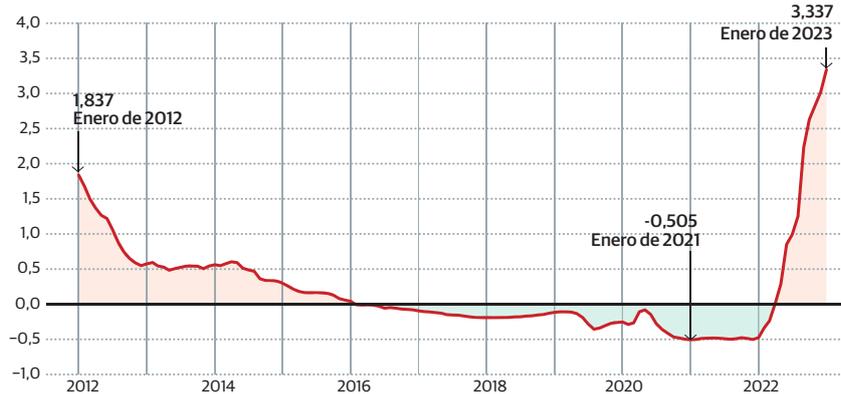
VALLADOLID. Menos hipotecas, más caras y sin el sosiego que ha caracterizado el mercado hasta mediados del año pasado y se trasladaba a la cuenta corriente de los endeudados. Así pinta el futuro de la compra de una vivienda en 2023. El euríbor, que estuvo en negativo durante cinco años y hasta marzo de 2022, ha escalado al 3,337 en apenas diez meses y ha puesto patas arriba la oferta hipotecaria. Los préstamos a interés variable, dominadores del mercado con hasta el 99% en los años anteriores a 2016, fueron perdiendo cuota desde entonces hasta representar el 27,8% de los nuevos créditos el pasado verano en Castilla y León. Los bancos, que hasta entonces primaban la venta de hipotecas a tipo fijo, han dado la vuelta a la estrategia y en el último trimestre de 2022 repuntaron las vinculadas al euríbor por primera vez en cinco años.

El 72,1% de los castellanos y leoneses que firmaron una hipoteca en el tercer trimestre de 2022 contrataron un crédito a tipo de interés fijo. Se trata de la cuota más alta de la historia y una de las más elevadas de España, donde la media fue del 69,2%. En ese momento, el euríbor ya había comenzado su repunte. Había empezado en febrero del año 2021 (cuando tocó fondo en -0,505) y hasta marzo de 2022 siguió estando en terreno negativo. En el verano pasó del 0,992 de julio al 2,233 de septiembre.

Entonces empezaron a cambiar más cosas. Quienes fueron al banco a contratar una hipoteca en los meses siguientes, entre octubre y diciembre de 2022, empezaron a salir con un crédito a interés variable en mayor medida que antes. Del 27,8% del tercer trimestre se pasó al 32,2% del cuarto.

Los tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios crecieron en el último tramo de 2022 por segundo trimestre consecutivo, después de registrar su mínimo histórico (2,15%) en el segundo. El repunte fue de 0,32 puntos porcentuales y, según explica el Colegio de Registradores a pesar de que el in-

## Evolución del Euríbor



Publicidad de una hipoteca a tipo fijo en el escaparate de una entidad bancaria. J. M. ROMERO

cremento todavía puede considerarse de una cuantía moderada en base a la evolución que viene mostrando el euríbor, es «previsible una evidente continuidad de la tendencia alcista, con incrementos más intensos».

El diferencial entre las modalidades de tipo fijo y variable se situó en 0,42 pp, con los primeros más caros que los segundos. «La

subida constante y previsible del euríbor explica este comportamiento, debiendo cubrirse las entidades financieras a través de un incremento de la cuantía de tipo de interés ofrecido, tanto a tipo fijo como variable», señalan los Registradores.

### En busca de más beneficios

Que los bancos están favorecien-

do la venta de hipotecas variables es algo que llevan constatando desde hace meses en el comparador HelpMyCash, según explica Miquel Riera: «La tendencia se mantiene y en febrero los bancos siguen encareciendo sus hipotecas a tipo fijo porque quieren empeorarlas para que sus clientes contraten préstamos con un interés variable, con los que

## Menos compraventas y menos préstamos

Tanto la compraventa de viviendas como la firma de préstamos hipotecarios empiezan a dar señales de pérdida de fuelle a tenor de las últimas estadísticas del INE. Si bien Castilla y León cerró 2022 con un incremento en la compraventa

de viviendas del 12,2%, hasta alcanzar las 28.104 transacciones, en el mes de diciembre las operaciones disminuyeron el 21,1% en la comunidad con respecto a noviembre y el 5,7% frente a diciembre del año anterior. En el caso de las contrataciones de créditos hipotecarios, el último dato conocido es el de noviembre y dice que se firmaron en Castilla y León

1.483 hipotecas, frente a las más de 1.500 de los dos meses anteriores o las 1.625 del undécimo mes de 2021. Los expertos dan por hecho que el mercado hipotecario apunta a un escenario de estancamiento si no descenso. Porque los bancos seguirán encareciendo estos préstamos, la inflación no bajará a corto plazo y persistirá la incertidumbre económica.

## EN CIFRAS

IV trimestre de 2015

93,9%

De los créditos hipotecarios contratados eran a tipo variable, con el euríbor en nueve de cada diez casos, completados con el desaparecido IRPH.

III trimestre de 2022

27,8%

La banca empezó a promocionar las hipotecas a tipo fijo a mediados de la década pasada y las variables tocaron suelo el pasado verano.

IV trimestre de 2022

32,2%

En el último trimestre, los créditos hipotecarios a interés variable –la práctica totalidad vinculados al euríbor– repuntaron por primera vez en seis años.

esperan obtener mayores beneficios por la subida del euríbor». Solo en este mes, cuatro bancos han empeorado las condiciones de sus hipotecas fijas y una entidad ha eliminado este producto de su catálogo.

Dentro de la oferta existente de hipotecas a interés variable, Riera explica que «la cosa está bastante repartida». «Hay bancos que han subido el interés fijo inicial, otros han reducido sus diferenciales, alguno ha incluido comisiones extra en sus ofertas y uno ha bajado la financiación máxima».

Otra de las señales percibidas, en este caso desde el barómetro inmobiliario que semestralmente elabora el Grupo Tecnocasa y la Universidad Pompeu Fabra es que en el segundo semestre de 2022 se observa que la proporción de hipotecados con contrato laboral indefinido, que en 2012 era del 75%, ha registrado el valor más alto de la serie (88%). También en esta línea, el plazo de la hipoteca no supera los 28 años, lejos de los 35 o más que se veían en 2007.

La cátedra de empresa del grupo inmobiliario ha realizado un análisis con distintas situaciones de subidas de tipos hipotecarios y su impacto en el futuro comprador de vivienda con hipoteca.

Utiliza un piso de 196.072 euros y una hipoteca de 156.858 (80%). Con una ratio entre la cuota mensual del crédito y los ingresos del hipotecado del 33%, el porcentaje de potenciales comprado-



res sería del 53,2% si el tipo de interés es del 2,5%, pero con una subida al 4,5%, quienes podrían permitírselo bajarían al 42%, es decir, un 11,18% de la población quedaría fuera de la posibilidad de compra.

«Si analizamos la situación más extrema (tipos al 5,5%), el porcentaje de potenciales compradores sería del 35,9%, con una disminución del 17,25% respecto a la primera situación. Como consecuencia, una parte importante de estos compradores que no tendrían acceso a la compra de vivienda optaría por el alquiler», señalan.

### Más esfuerzo para la cuota

Desde Tecnocasa se considera que en el incremento del porcentaje de familias que optan por un tipo variable o mixto también influye «que consideran que la coyuntura alcista del indicador será sólo por tiempo limitado». «En cualquier caso, la subida del euríbor supone un desincentivo a la compra de vivienda, con lo que es probable que la demanda disminuya, que las condiciones para acceder a un crédito se endurezcan y que en 2023 puedan disminuir las compraventas», estiman.

En este sentido, los indicadores de accesibilidad a la vivienda «han registrado un nuevo deterioro durante el último trimestre» de 2022, advierten los Registradores de la Propiedad. La cuota hipotecaria mensual media se sitúa en Castilla y León en 488 euros, con un incremento trimestral del 3,9%, y el porcentaje de dicha cuota con respecto al salario medio es del 26,1%, con un aumento trimestral de 0,86 pp. En sentido desfavorable sobre la accesibilidad actúan tanto el incremento del endeudamiento hipotecario por vivienda y el incremento de los tipos de interés como el menor ascenso de los salarios.