

## Los españoles ven la situación económica como la principal traba para hipotecarse

► La subida de los tipos de interés y la bajada de sus ingresos, los grandes impedimentos

DANIEL CABALLERO  
MADRID

«El año empieza con una menor intención de compra y de hipotecarse». Esta es una de las principales conclusiones a las que llega Asufin en su IV barómetro de hipotecas, que añade que «en concreto, un 5,10% de españoles manifiesta haber cambiado de opinión, de querer hipotecarse a preferir no hacerlo, un porcentaje superior en un 3,1% puntos al registrado el año anterior. Mientras, los que piensan que ahora sí ven que es momento de hipotecarse se ha reducido del 4,20% del año pasado al 1,90% actual».

Así las cosas, la situación económica de los hogares y la del país en general está detrás de que haya menor intención de acceder al crédito para vivienda. «La situación económica, directa o indirecta, explica cerca de 9 de cada 10 decisiones de no hipotecarse. En concreto un 64,10% no lo hace por la situación económica, en la que está la subida de los tipos de interés, lo que supone un 13% más que el 53% del año anterior. Igualmente sube hasta un 21,70% los que declaran no hacerlo por tener menos ingresos, un 1,60% más con relación al 20,10% del año 2022», recoge el barómetro de la asociación de usuarios financieros.

En este sentido, ambas motivaciones suman un 85,80% del total. Por el contrario, el porcentaje de quienes se demoran en la toma de decisión de hipotecarse porque piensan que encontrarán en el futuro mejores condiciones se desploma, pasando a ser un 10,50%, cuando hace un año era el 25,30%. De esta manera, se confirma



Un inmueble en venta en Alcalá de Henares, en Madrid // EFE

que la situación económica particular y general está detrás de que cada vez haya menos intención de hipotecarse.

La realidad es que el euríbor ha pasado en cuestión de un año de estar en negativo, en valores cercanos al menos 0,5%, a rozar ahora el 4%. Se trata del mayor incremento de la historia en tan solo un año, desde que se empezó a publicar el euríbor en 1999. ¿Y por qué ha subido tanto el índice de referencia de la mayoría de las hipotecas en España? Por el alza de los tipos de interés de referencia del Ban-

co Central Europeo (BCE), que ha acometido ya cinco incrementos del precio del dinero y prevé más en los próximos meses para intentar domar la inflación.

Asimismo, la cara positiva del mer-

**Asufin destaca que el tipo mixto ha pasado de ser «muy marginal» a «principal» en algunas entidades bancarias**

cado hipotecario la representan aquellos ciudadanos que ven una oportunidad para invertir en el ladrillo español. «El cambio de la situación del mercado se refleja en los motivos para hipotecarse, que son completamente distintos a los de hace un año. Disponer de una buena oportunidad de inversión es la principal razón para más de la mitad de los que se van a hipotecar, un 57,40%», señala el informe, cuando hace un año ese porcentaje era de apenas el 33,1% de los encuestados.

### Menor volumen de ventas

«El mercado hipotecario de cara a 2023 muestra indicios de cambios importantes, no solo por los incrementos de coste, ya avanzados en 2022, sino por los volúmenes de operaciones, con descensos iniciales, y cambios en los tipos de hipoteca contratada, con un claro perdedor: la hipoteca para vivienda habitual», concluye el barómetro de Asufin.

Asimismo, la asociación destaca que ha resurgido con fuerza una nueva modalidad de préstamos: la hipoteca a tipo mixto. «En este entorno, las hipotecas mixtas crecen, y pasan de ser un producto muy marginal a ser el principal que ofrecen muchas entidades. En este sentido el cliente debe tener en cuenta que su funcionamiento en el primer tramo es el de una hipoteca a tipo fijo, pero tiene estipulado de antemano el momento en el que pasará a variable (al quinto año, por ejemplo)», indica el documento.

En este último segmento, el de las hipotecas mixtas, hay dos entidades, ING y Openbank, que están haciendo fuerza estos últimos meses por encima del resto de bancos. Con todo, cada vez más entidades apuestan por esta modalidad. De hecho, según el último informe de iAhorro, en diciembre de 2022 alrededor del 35% de las firmas eran a esta modalidad, diez puntos más que un mes antes.