

# La suscripción de hipotecas variables aumentó un 10% el año pasado

**EL PRECIO DE ESTOS PRÉSTAMOS SUBIÓ PESE A LA BAJADA DEL EURIBOR/** Tras unos años en los que solo se contrataban hipotecas fijas, la modalidad variable emerge y copa el 40% de las nuevas formalizaciones.

R. Lander. Madrid

Tras siete años a la baja, la contratación de hipotecas variables vuelve a repuntar. Eso a pesar de que este tipo de préstamos se encareció el año pasado, al contrario que las hipotecas fijas.

La contratación de hipotecas variables (incluye las mixtas) aumentó más de un 10% el año pasado, según desvela el barómetro anual que realiza la asociación de consumidores Asufin.

El cambio de tendencia coincide con el punto de giro del euríbor a un año, que durante algunos meses ha estado cayendo, descontando el inicio de un ciclo de bajadas de tipos de interés. Este índice cerró febrero en el 3,67%, con una ligera subida respecto al 3,60% de enero.

La hipoteca fija, que nunca se había hecho hueco en España a diferencia de otros países europeos, tiene ahora un peso en la contratación del 60%. La pérdida de terreno es clara. En 2022 tres de cada cuatro hipotecas se suscribían a tipo fijo.

La hipoteca mixta fue la estrella del escaparate comercial el año pasado. Este producto combina un tramo inicial fijo los primeros años con otro referenciado al euríbor en la segunda mitad de la vida del préstamo.

## Precios

El precio de la hipoteca media aumentó un 0,12% el año pasado. La TAE promedio pasó del 4,48% de febrero de 2023 al 4,60% de febrero de 2024.

La hipoteca variable que no exige alta vinculación está aplicando un tipo medio del 5,25%, frente al 4,91% de hace un año, según el muestreo de Asufin. El dato está calculado para un préstamo a 25 años.

La hipoteca a tipo fijo cobra un 4,51% de promedio (frente al 4,56% de hace un año) y la hipoteca mixta, un 4,57%.

En el caso de las hipotecas variables se está produciendo una situación singular. En el mercado existen ofertas que no se veían antes de que estallara la burbuja financiera, hace más de 15 años. Tanto Evo Banco como Kutxabank publicitan diferenciales de apenas el 0,50% sobre euríbor. Sin embargo, es a cambio de una alta contratación de

OFERTA HIPOTECARIA				Supuestos calculados a 25 años. Tipo y TAE, en %	
<b>Tipo variable sin vinculaciones</b>					
Entidad	Tipo	TAE			
Evo Banco	Euríbor +0,88	4,46			
Openbank	Euríbor +1,10	4,77			
ING	Euríbor +0,65	4,78			
Kutxabank	Euríbor +1,49	5,10			
<b>Tipo medio</b>	<b>Euríbor +1,45</b>	<b>5,25</b>			
Unicaja	Euríbor +1,75	5,32			
Banco Sabadell	Euríbor +1,50	5,45			
Abanca	Euríbor +1,60	5,51			
BBVA	Euríbor +1,60	5,58			
Banco Santander	Euríbor +1,89	5,64			
Bankinter	Euríbor +2,05	5,88			
<b>Tipo fijo sin vinculaciones</b>					
Entidad	Tipo nominal	TAE			
Openbank	3,45	3,76			
Banco Santander	3,90	4,10			
Banco Sabadell	3,80	4,24			
ING	4,10	4,44			
<b>Tipo medio</b>	<b>4,13</b>	<b>4,51</b>			
BBVA	3,90	4,57			
Kutxabank	4,50	4,70			
Abanca	4,15	4,77			
CaixaBank	4,30	4,78			
Unicaja Banco	4,65	4,81			
Bankinter	4,60	4,95			
<b>Tipo mixto sin vinculaciones</b>					
Entidad	Tipo fijo inicial	Tipo variable	TAE		
Evo Banco	3,15 (15 primeros años)	Euríbor +1,15	3,15		
Openbank	3,13 (10 primeros años)	Euríbor +1,05	3,59		
ING	3,55 (5 primeros años)	Euríbor +1,25	4,35		
<b>Tipo medio</b>		<b>Euríbor +1,55</b>	<b>4,57</b>		
Banco Santander	2,70 (9 primeros años)	Euríbor +1,89	4,69		
Abanca	3,50 (3 primeros años)	Euríbor +1,60	5,06		
Banco Sabadell	3,65 (3 primeros años)	Euríbor +1,50	5,22		
Bankinter	4,50 (10 primeros años)	Euríbor +2,05	5,22		
Unicaja Banco	4,85 (10 primeros años)	Euríbor +1,90	5,29		
<b>Tipo variable con vinculaciones</b>					
Entidad	Tipo	TAE			
Evo Banco	Euríbor +0,48	4,26			
Kutxabank	Euríbor +0,49	4,38			
Openbank	Euríbor +0,60	4,53			
Bankinter	Euríbor +0,75	4,81			
<b>Tipo medio</b>	<b>Euríbor +6,66</b>	<b>4,85</b>			
ING	Euríbor +1,15	4,85			
Banco Santander	Euríbor +0,79	4,89			
BBVA	Euríbor +0,60	4,98			
Unicaja	Euríbor +0,75	5,03			
Banco Sabadell	Euríbor +0,50	5,13			
Abanca	Euríbor +0,60	5,63			
<b>Tipo fijo con vinculaciones</b>					
Entidad	Tipo nominal	TAE			
Banco Santander	2,80	3,39			
Openbank	2,95	3,56			
BBVA	2,90	3,83			
Bankinter	3,30	3,89			
Kutxabank	3,50	3,90			
Banco Sabadell	2,80	3,92			
<b>Tipo medio</b>	<b>3,21</b>	<b>4,11</b>			
ING	3,70	4,38			
Unicaja	3,75	4,48			
CaixaBank	3,30	4,65			
Abanca	3,15	5,05			
<b>Tipo mixto con vinculaciones</b>					
Entidad	Tipo fijo inicial	Tipo variable	TAE		
Openbank	2,63 (10 primeros años)	Euríbor +0,55	3,39		
Evo Banco	2,75 (15 primeros años)	Euríbor +0,75	3,45		
Banco Santander	2,70 (9 primeros años)	Euríbor +0,79	3,98		
Bankinter	3,20 (10 primeros años)	Euríbor +0,75	4,17		
<b>Tipo medio</b>		<b>Euríbor +0,85</b>	<b>4,33</b>		
ING	3,25 (5 primeros años)	Euríbor +1,15	4,48		
Unicaja	3,70 (10 primeros años)	Euríbor +0,75	4,75		
Abanca	2,50 (3 primeros años)	Euríbor +0,60	5,19		
Banco Sabadell	3,65 (3 primeros años)	Euríbor +1,50	5,22		

TAE: Tasa Anual Equivalente.

Fuente: Asufin

seguros y otros productos similares. Y en algunos casos también de otros como alarmas o a cambio de inmovilizar mucho dinero en inversiones.

La prueba de que las hipotecas bonificadas exigen más ataduras que nunca es que la TAE final que cobran es solo un 0,35% inferior a la que aplican aquellas que no las tienen, según los cálculos de Asufin.

El año pasado, el mercado de préstamos para compra de vivienda cayó un 18% en España. Los españoles con intención de adquirir una vi-

## Hay poca diferencia entre la TAE que aplican las hipotecas con vinculación y las que no la tienen

vienda están retrayendo su decisión de compra a la espera de una bajada más clara del euríbor.

En total se suscribieron 381.560 préstamos. El punto más bajo de la serie histórica se registró en 2014, con 204.302 hipotecas. Y el más alto en 2006, justo antes del

## Desde que los tipos empezaron a subir se han cancelado 85.000 préstamos

estallido de la burbuja inmobiliaria. Ese ejercicio se formalizaron 1,34 millones de préstamos.

Según Asufin, los españoles que se están hipotecando para comprar una residencia como vivienda habitual solo representa una cuarta parte del total de operaciones.

Los expertos creen que la contratación repuntará en el segundo semestre, en cuanto se materialice la primera bajada de tipos de interés, que el mercado espera para junio.

Desde junio de 2022, cuando empezó la subida en vertical de los tipos tras años de dinero gratis, los españoles con ahorros han amortizado anticipadamente sus deudas hipotecarias a gran velocidad.

Desde entonces han cancelado entre 75.000 y 85.000 préstamos, según los datos recabados por Funcas.

## Kutxabank vuelve a poner el foco en crecer en hipotecas

Marián Fuentes. Bilbao

Las hipotecas serán en el futuro un pilar esencial del negocio de Kutxabank, junto a los fondos de inversión y el ahorro, según indicó ayer su consejero delegado, Eduardo Ruiz de Gordejuela, durante la reunión anual de directivos de la entidad, en Vitoria.

Un día después de la presentación de unos resultados récord en 2023 –con un beneficio neto que se disparó un 54%, hasta 510 millones de euros– Gordejuela y el presidente del banco vasco, Antón Arriola, repasaron las cifras ante los directivos y las grandes líneas de negocio futuro.

Según dijeron, Kutxabank busca reforzar su posicionamiento y su cuota de mercado en las áreas en las que ya es referente, como las hipotecas.

Esta renovada apuesta por las hipotecas retoca la estrategia de diversificar ingresos y reducir el riesgo de concentración en este negocio anunciada por Arriola tras su llegada al banco, hace casi dos años. Entonces indicó que, en la última década, Kutxabank había colocado muchos huevos en la cesta de las hipotecas, y que había llegado la hora de crecer en empresas, crédito al consumo, seguros y productos fuera de balance.

El banco de BBK, Kutxa y Vital pone de nuevo el foco en las hipotecas tras un 2023 en que estuvo entre las entidades financieras españolas que más creció en nuevos préstamos para compra de vivienda, y fue una de las pocas con su producción hipotecaria en positivo. El pasado año aumentó un 2,5% los préstamos hipotecarios suscritos, con 3.172 millones de euros, 80,5 más que en 2022.

## Proyección a empresas

Ante los directivos, los responsables del banco reiteraron su “especial vocación por el segmento de empresas”. Kutxabank tiene una cuota de sólo el 1,8% en empresas, segmento en el que tradicionalmente ha sido muy tímido para evitar riesgo; mientras que alcanza el 5,9% en hipotecas.

Antón Arriola volvió a pedir a sus directivos una “gestión ágil del riesgo” para crecer en financiación a empresas; y dio por hecho que, tras años de tipos de interés a cero, ha llegado el momento de invertir, sobre todo en tecnología y digitalización.