

REGISTRATE

VIVIENDA | MERCADOS | COTIZACIONES | EMPRESAS | ECONOMÍA | PAPELES DE PANAMÁ

EL AVANCE DEL TIPO FIJO FRENTE AL VARIABLE

# ¿Cómo ha cambiado la crisis el mercado hipotecario? La respuesta, en ocho gráficas

La crisis económica e inmobiliaria han puesto patas arriba el mercado hipotecario, cuyo papel fue clave en la gestación de la burbuja y ahora lo es en la recuperación del sector



¿Cómo ha cambiado la crisis el mercado hipotecario? La respuesta, en ocho gráficos. Foto: istock.

E. SANZ   -

TAGS

HIPOTECAS – CRISIS – COMPRAVENTA – MERCADO INMOBILIARIO  
– SECTOR FINANCIERO – EURÍBOR

TIEMPO DE LECTURA 5 min

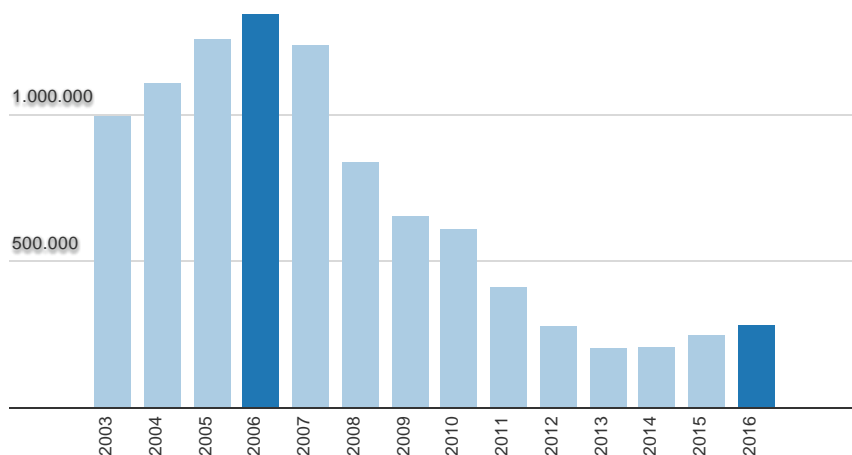
05.09.2017 – 12:08 H.

La **crisis económica** e inmobiliaria han puesto patas arriba un mercado directamente relacionado con el de la **vivienda**. Hablamos del **hipotecario**, cuyo papel fue clave en la gestación de la **burbuja** y ahora lo es en la recuperación del sector.

Cuando en 2008 la burbuja saltó por los aires, no solo se frenaron las **ventas de casas**, también se paralizó la concesión de **hipotecas**. La alegría con la que las entidades financieras habían concedido préstamos dio paso a una sequía absoluta. Con una demanda retraída y agazapada a la espera de que la tormenta económica escampase, los pocos valientes que decidían acercarse las oficina bancaria obtenían, en la mayoría de los casos el 'no' por respuesta.

El '**cerrojazo**' **hipotecario** provocó una brusca caída de las hipotecas concedidas. Los bancos pasaron de firmar 1,4 millones de préstamos en 2006 -cuando se alcanzaron los máximos hipotecarios- a menos de 200.000 e 2013, año que tocaron suelo. El año pasado apenas se firmaron 280.000 préstamos, casi cinco veces menos que en la época del **boom**. Aunque los expertos descartan que volvamos a alcanzar esas cifras -no sería saludable-, sí consideran que aún queda recorrido al alza, en torno al medio millón para llegar a una situación de normalización.

### Hipotecas sobre viviendas firmadas desde 2003



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE). • Created with Datawrapper

**idealista**

Comprar  Alquilar  Compartir

Viviendas

Obra nueva

Vacacional

Habitación

Oficinas

Locales o nav

Pon tu anuncio gratis

INDICE DE PRECIOS DE VIVIENDA

INMO 50 | jun2017 | 128,1 | 1 mes | +0,1 %

ENVÍE SUS **PREGUNTAS** SOBRE LA **COMPRAVENTA** Y **ALQUILER** DE INMUEBLES

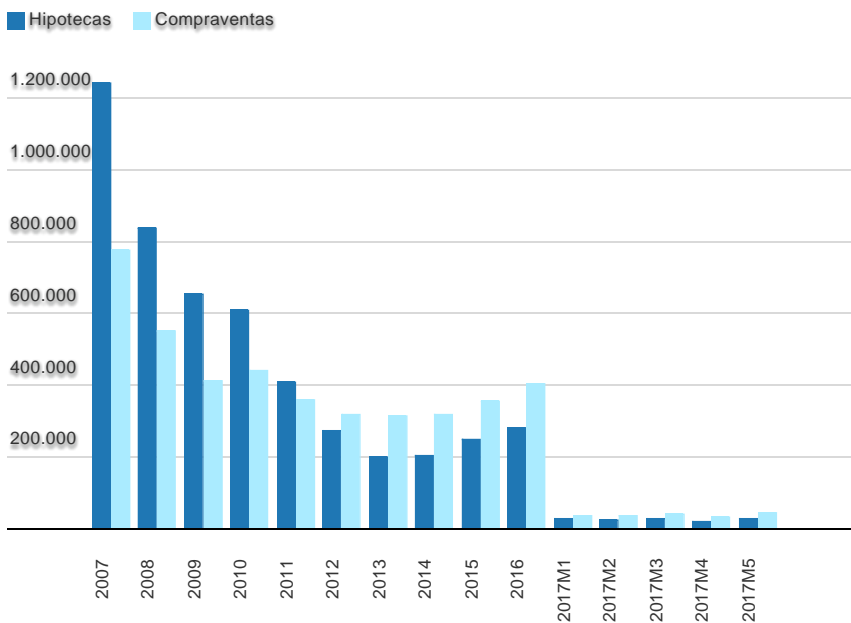


**El Confidencial**

Buena parte de los que querían comprar y no conseguían **financiación** tiraron de ahorros para comprar casa. La crisis dio un vuelco a la tortilla al mercado de la compraventa. Desde 2012 hasta ahora, las ventas de casas han superado en número a las hipotecas concedidas. Esto significa que muchas transacciones se han cerrado sin necesidad de financiación.

"El hecho de que la gente pague en efectivo, todo lo contrario a lo que pasaba hace unos años, pone de manifiesto cómo se vuelve a pensar en los bienes inmuebles, no como una inversión o un activo con el que especular, sino como un **valor refugio**. Puede ser que mañana valgan menos, pero al menos estarán ahí. El dinero en un banco, igual no", apuntaba hace varios años Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria. Tal y como se observa en el gráfico inferior, en 2017 se mantiene la tendencia a **comprar casa** con dinero en efectivo.

### Compraventa de viviendas versus hipotecas concedidas



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE). • Created with Datawrapper

El tipo de interés variable ha sido, hasta hace apenas dos años, la principal elección entre los **futuros hipotecados**. Sin embargo, desde 2015, el tipo fijo ha irrumpido con tal fuerza, que en la actualidad el 40% de las hipotecas que se firman ahora en España ya son a tipo fijo.

Detrás de este cambio de tendencia se encuentra la **guerra hipotecaria** entre las entidades financieras, que han puesto en el mercado productos a tpo fijo muy atractivos y capaces de competir con los



CONSULTORIO INMOBILIARIO

Si vendo un piso heredado sin ganancia patrimonial, ¿debo declararlo?

IDEALISTA

VER MÁS OPINIÓN

### VIVIENDA



04.09.2017

GreenOak irrumpe en la promoción de casas a través de una sociedad con Ibosa  
[E. SANZ](#)



02.09.2017

La hipoteca se encarece hasta 700 euros al año sin productos vinculados  
[E.S.](#)

VER MÁS NOTICIAS

### LO MÁS LEÍDO

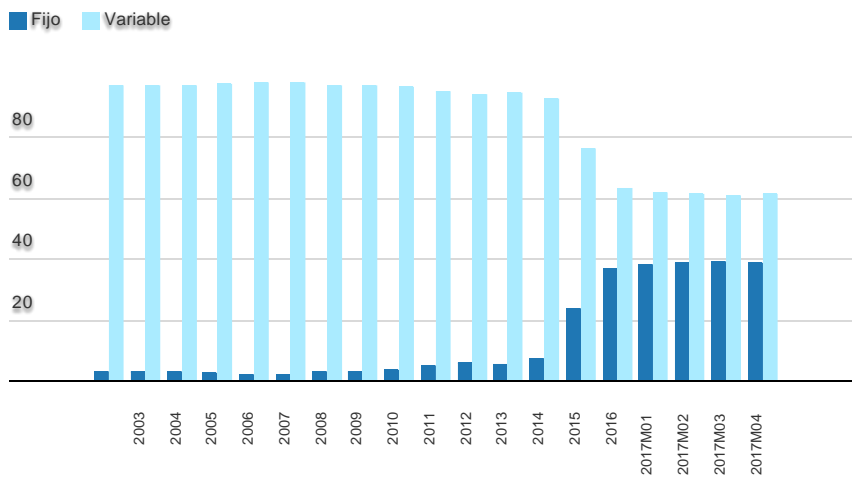
VIVIENDA

EL CONFIDENCIAL



mejores **préstamos variables**. En un contexto de mínimos históricos del **euríbor** -en terreno negativo desde febrero del año pasado-, muchas familias han optado por un tipo de producto que no depende de ningún índice de referencia, lo que les permite blindarse ante una posible subida del euríbor y tener una cuota fija y estable a lo largo de toda la vida de la **hipoteca**.

### Porcentaje de hipotecas constituidas según tipo de interés

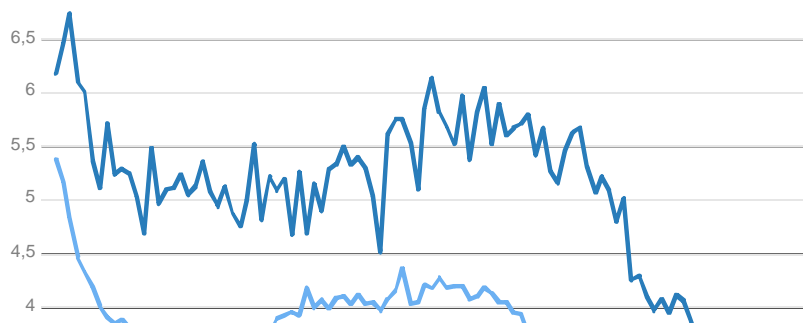


Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE) • Created with Datawrapper

La gran acogida del tipo fijo está relacionada por los bajos intereses de los productos que han salido al mercado, impensables en el pasado. Tal ha sido la caída que incluso en noviembre de 2016, el tipo de interés medio inicial de las hipotecas constituidas fue ligeramente más bajo en el **tipo fijo** que en el variable. Como se aprecia en el gráfico inferior, a pesar de que las entidades han seguido bajando el interés de los productos a tipo fijo, también lo han hecho en el producto variable.

De hecho, por primera vez, el tipo de interés inicial variable se ha situado por debajo del 3%. "Veremos si se consolida esta caída, fruto sin duda de la mayor competencia entre bancos", señala Fernando Encinar, jefe de estudios de idealista.

### Evolución del interés variable frente al tipo fijo



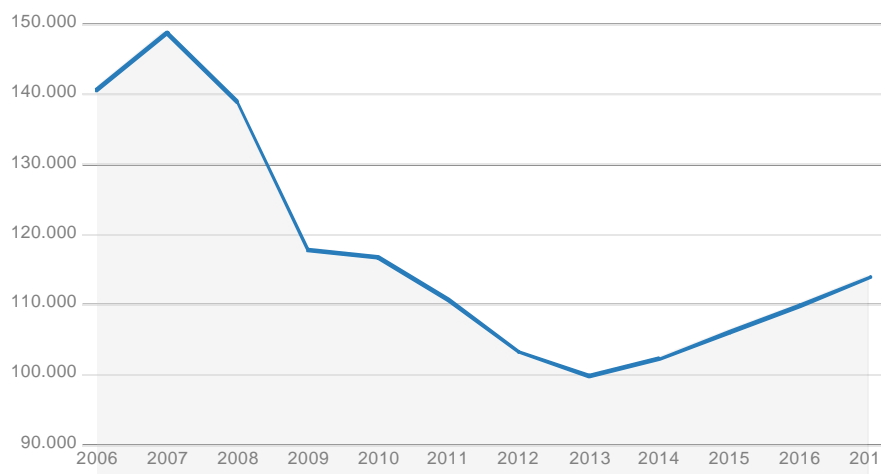


Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE) • Created with Datawrapper

Tras el estallido de la burbuja, los bancos no solo cerraron el grifo de las hipotecas, sino que redujeron drásticamente el importe que prestaban a cada familia o particular para comprar casa -el **importe medio** también se ha visto afectado por la abrupta caída de los precios de las viviendas-.

En 2007, en el pico del **boom**, la banca prestaba de media cerca de 150.000 euros por hipoteca. La cifra cayó por debajo de los 100.000 euros en 2013, cuando el mercado inmobiliario tocaba fondo, mientras que en la actualidad -y con la subida de precios en numerosos puntos de la geografía española- la cifra se sitúa en torno a los 114.000 euros.

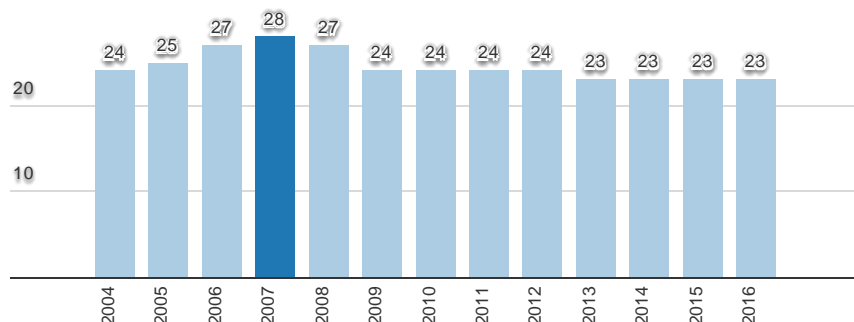
### Importe medio de las hipotecas (€)



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE) • Created with Datawrapper

Uno de los parámetros que más estables se ha mantenido durante la crisis es el plazo medio de las hipotecas. Es decir, el tiempo que tiene un hipotecado para devolver el préstamo. Aunque la oferta hipotecaria llegó a contemplar plazos de amortización de hasta 40 años, lo cierto es que en pleno boom, la cifra se situó en 28 años. Hoy en día, el plazo se ha reducido hasta los 23 años, un descenso que puede explicarse por la menor necesidad de financiación de las familias que acceden a una hipoteca. Es decir, cuando mayor es la aportación de ahorros y menor la necesidad de financiación, menor suele ser el plazo de amortización.

## Plazo medio de las hipotecas constituidas

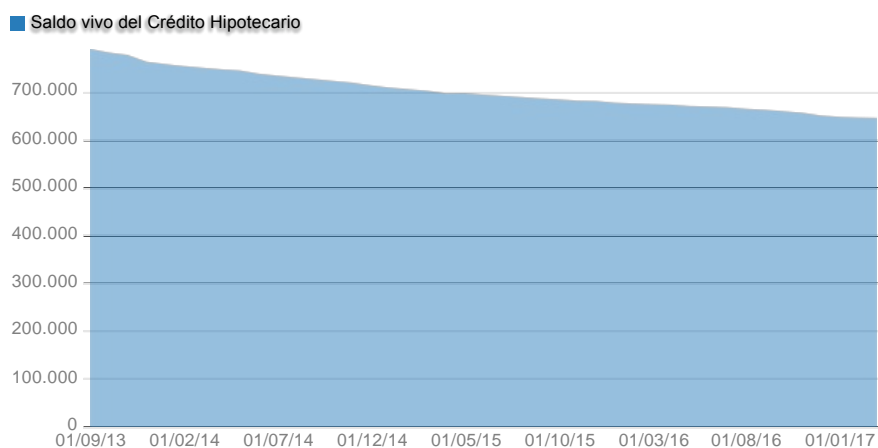


Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE) • Created with Datawrapper

El gráfico inferior pone de manifiesto cómo el mercado hipotecario, a pesar del aumento en la **concesión de hipotecas**, aún no se ha normalizado. Aunque la maquinaria hipotecaria vuelve a funcionar a pleno rendimiento, la concesión de hipotecas sigue siendo insuficiente para compensar la pérdida de negocio hipotecario para el sector financiero. Es decir, es mayor el importe que se cancela que el que se contrata, con lo que el saldo vivo total que gestionan los bancos sigue cayendo mes a mes, año a año.

Desde 2008 se ha producido una caída constante del saldo hipotecario, sobre el que se sustenta buena parte de los ingresos de las entidades. En ocho años, estas han pasado de gestionar más de un billón de euros en hipotecas a menos de 700.000 millones.

## Saldo vivo del crédito hipotecario

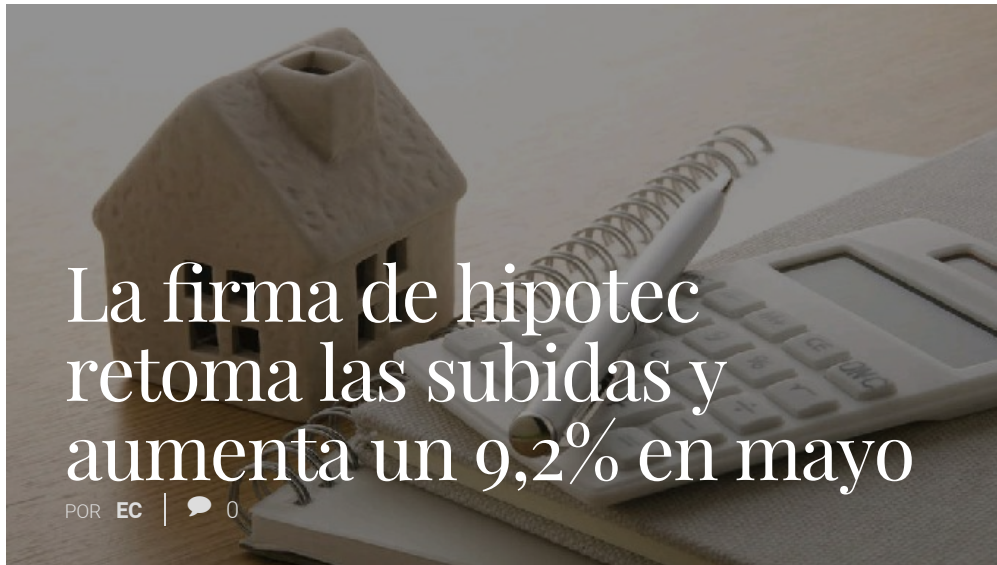


Datos en: millones de euros.

Fuente: Asociación Hipotecaria Española (AHE) • Created with Datawrapper



EL REDACTOR RECOMIENDA

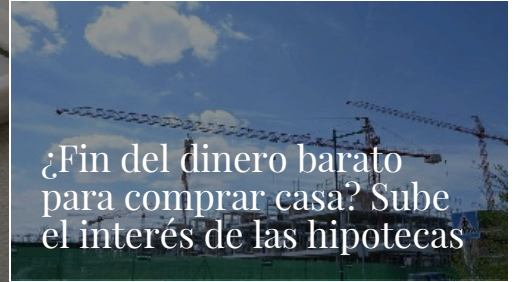


# La firma de hipotecas retoma las subidas y aumenta un 9,2% en mayo

POR EC | 0



## Guindos: las hipotecas variables podrán pasar a fijo sin apenas gastos



## ¿Fin del dinero barato para comprar casa? Sube el interés de las hipotecas

Escribe un comentario...

RECUERDA LAS NORMAS DE LA COMUNIDAD

ENVIAR

## 0 COMENTARIOS

POR FECHA

MEJOR VALORADOS



MOSTRAR MÁS COMENTARIOS



VOLVER ARRIBA

ACTUALIDAD

OPINIÓN

COTIZALIA

TEKNAUTAS

DEPORTES

ACV

CULTURA

MULTIMEDIA

COMUNIDAD

España

N. Cardero

Economía

Ciencia

Liga de Fútbol

Bienestar

Libros

Álbumes

EC Brands

Mundo

A. Casado

Empresas

Móviles

Tenis

Sexualidad

Arte

Videos

Servicios

Comunicación

C. Sánchez

Mercados

Emprendedores

Fórmula1

Trabajo

Música

Día en fotos

Foro Interno

Sociedad

J. A. Zarzalejos

Vivienda

Apps

Motociclismo







Educación

Cine

Loterías

Eventos

[Viajes](#)   [El Confidente](#)   [Blogs](#)   [Blogs](#)   [Blogs](#)   [Blogs](#)   [Blogs](#)   [Juegos y Tests](#)

 [Quiénes somos](#)    [Trabaja con nosotros](#)    [Apps](#)    [Facebook](#)    [Twitter](#)    [Rss](#)