



Análisis sobre el mercado hipotecario español

2021-2022

pisos
.com

HIPOTECAS.COM

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN	03
1.1.	Ferran Font, director de Estudios de pisos.com	03
1.2.	Josep Vera, director de Desarrollo de Negocio de hipotecas.com	04
2.	ANÁLISIS DEL MERCADO HIPOTECARIO	05
2.1.	Situación actual	06
2.2.	Tipo fijo vs tipo variable	07
2.3.	Precio de las hipotecas por CCAA, provincias y capitales	08
3.	EL MERCADO DE HIPOTECAS DIGITALES	11
3.1.	Radiografía del mercado	12
3.2.	Producto	13
3.3.	Perfil del cliente	15
4.	BALANCE 2021 Y PREVISIONES 2022	17
4.1.	Conclusiones pisos.com	18
4.2.	Conclusiones hipotecas.com	19
5.	METODOLOGÍA	21
6.	INFORMACIÓN Y DATOS DE CONTACTO	22



1

INTRODUCCIÓN

Ferran Font, Director de Estudios de pisos.com

E

l mercado hipotecario español mostró una gran capacidad de resiliencia durante todo el 2021, lo que ha permitido llegar al presente ejercicio en una situación muy diversa a la del año pasado. Si a cierre del 2020 ya se preveía una mejora notable del mercado hipotecario para el año que entraba pese a una caída de más de 26.000 créditos concedidos respecto al 2019, el dinamismo actual del mercado de concesión de créditos para la compra de viviendas ha confirmado esa buena evolución. A falta de las últimas cifras oficiales sobre la firma de contratos hipotecarios en España, la estabilidad que registra en estos momentos la demanda inmobiliaria hace que las previsiones de cierre para el 2021 estén muy cerca de cumplirse.

En estas primeras semanas de 2022 el mercado continúa de manera firme hacia su normalización particular a expensas, a corto plazo, de condicionantes como el avance de la pandemia, la aprobación definitiva de la nueva Ley de Vivienda, la evolución de una inflación mundial que cada vez parece menos estacional y la recepción y gestión de los fondos Next Generation. La estabilidad del mercado hipotecario es uno de los pilares fundamentales para el buen comportamiento del sector inmobiliario como motor económico del país y es un indicador clave a la hora de valorar y prevenir la aparición de nuevas burbujas inmobiliarias y analizar la capacidad financiera y solvencia de la demanda. ■



Josep Vera, Director de Desarrollo de Negocio de hipotecas.com

Tras la caída del número de operaciones durante la pandemia y el confinamiento, 2021 cerró en un momento “dulce” debido a la estabilidad, el aumento moderado de los precios, el incremento de la oferta de hipotecas a tipos históricamente bajos y un alza en la demanda para la compra de residencias. Estos factores han situado al mercado hipotecario en niveles prepandemia y todo apunta a que el escenario seguirá siendo el mismo durante los primeros meses del 2022.

España, tradicionalmente, ha sido un país de propietarios. Actualmente, con la recuperación de la demanda, el mercado inmobiliario se ha convertido en un activo de inversión garantizada. En este sentido, el escenario actual favorece el mantenimiento e incluso la aceleración de este buen ritmo, ya que las entidades financieras ofrecen una mayor oferta de soluciones. En este sentido, las perspectivas para el 2022 son buenas,

especialmente para el mercado laboral, que influirá positivamente en el sector inmobiliario, ya que la estabilidad laboral es un requisito indispensable para la financiación y la compra de viviendas.

El mercado actual cuenta con unos tipos de interés bajos en todas las modalidades de hipotecas y un Euríbor que se mantiene a la baja, aunque con previsiones de pequeños repuntes derivados de la posible retirada de estímulos por parte del BCE para combatir la inflación.

Actualmente estamos ante uno de los mejores momentos de la historia en cuanto a ofertas de hipotecas, tanto a tipo fijo como variable. Esto ha provocado que, a día de hoy, el tipo fijo sea cada vez más común, una tendencia que se mantendrá durante todo el año, llegando a suponer más del 60% y 70% de las hipotecas contratadas durante el 2022. ■



ANÁLISIS DEL MERCADO HIPOTECARIO



2.1. Situación **actual**

En 2021 el volumen de hipotecas firmadas sobre viviendas se elevará hasta las 400.000, algo que no ocurría desde 2011.

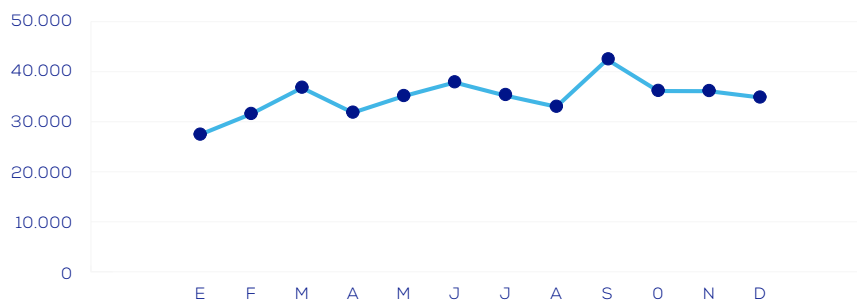
Los tipos bajos facilitan el acceso al crédito, lo que a su vez favorece el dinamismo del mercado de compraventa y permite reducir paulatinamente el problema de acceso a la vivienda por parte de los colectivos más vulnerables y favorece la salida de la crisis del coronavirus de las familias.

La subida del 20% prevista para el pasado 2021 tuvo lugar sin necesidad de que las entidades financieras tuvieran que relajar los requisitos de concesión de préstamos hipotecarios.

La relación hipotecas-compraventas está alrededor del 70%-75% en estos momentos. Si en 2020 subió al 80%, a cierre del 2021 ésta se situó en el 73%.

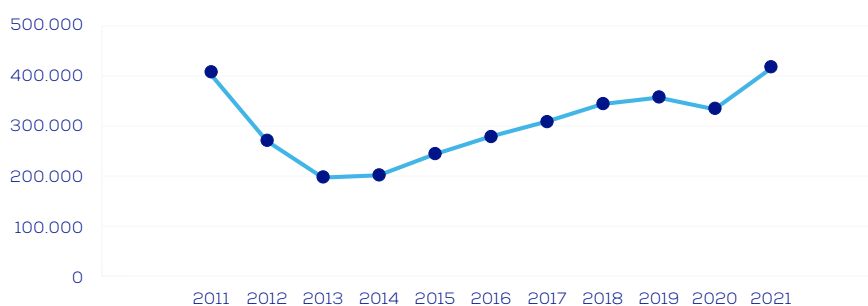
Los tipos de interés siguen registrando valores muy moderados y actualmente se sitúan al inicio de la hipoteca alrededor del 2,5%. ■

Nº de hipotecas mensuales en 2021



* La cifra de diciembre es provisional. Se ha calculado en función de la media de hipotecas del resto del año.

Nº de hipotecas anuales 2011-2021



* La cifra de 2021 es provisional en base a la previsión del mes de diciembre.

2.2. Tipo fijo vs tipo variable

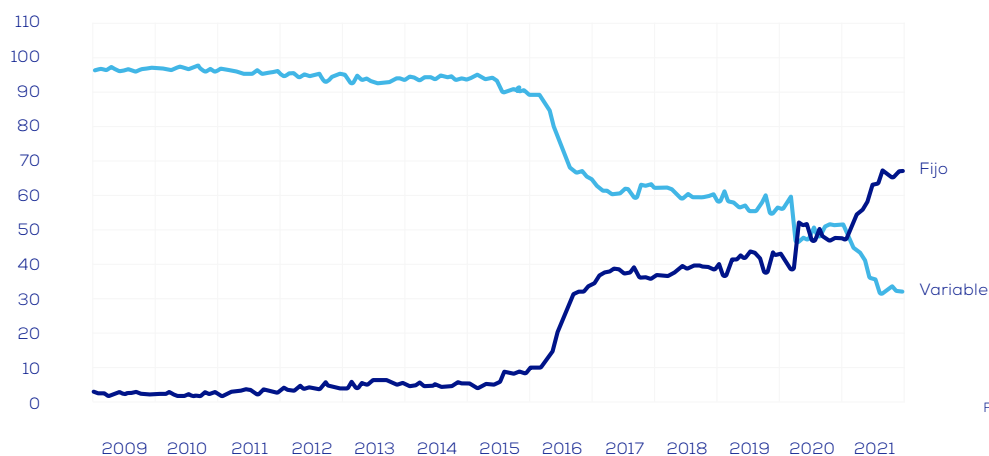
Históricamente, las hipotecas a tipo variable habían acaparado la gran mayoría de los contratos firmados en España, alcanzando más del 90% del total hasta el año 2016, cuando ese porcentaje empezó a disminuir de manera constante.

Entre el 2016 y el 2020 las hipotecas firmadas a interés de tipo variable representaron el 60% de las hipotecas concedidas.

A partir de marzo de 2020, coincidiendo con el inicio de la pandemia y un entorno macroeconómico de alta volatilidad, las hipotecas a tipo fijo superaron por primera vez a las de tipo variable.

Desde inicios del 2021, esa tendencia al alza de las hipotecas de tipo fijo ha ido in crescendo, ampliando la diferencia con las de tipo variable, y alcanzado cotas de representación de hasta el 67%, escenario inverso al que se vivía en el período 2016-2020. ■

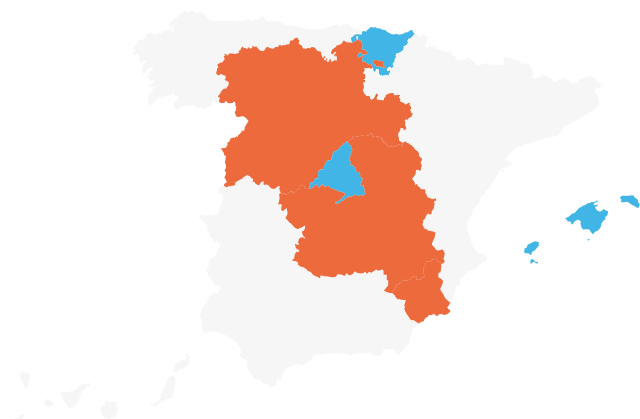
Evolución del porcentaje de hipotecas a tipo fijo frente a las de tipo variable en España



2.3.

Precio de las hipotecas por CCAA, provincias y capitales

CCAA



Las CCAA con las cuotas hipotecarias **más altas**

- 1 **Baleares**
1.075,66 €/mes
- 2 **Comunidad de Madrid**
1.002,37 €/mes
- 3 **País Vasco**
909,03 €/mes

Las CCAA con las cuotas hipotecarias **más bajas**

- 1 **Castilla-La Mancha**
269,59 €/mes
- 2 **Región de Murcia**
343,15 €/mes
- 3 **Castilla y León**
378,17 €/mes

CCAA	Precio medio (€/m ²)	Precio medio vivienda (€/90m ²)	20% entrada	80% financiación	Cuota hipoteca
Andalucía	1.408 €	126.715 €	25.343 €	101.372 €	456,30 €
Aragón	1.322 €	118.993 €	23.799 €	95.194 €	428,50 €
Asturias	1.333 €	119.996 €	23.999 €	95.997 €	432,11 €
Baleares	3.319 €	298.710 €	59.742 €	238.968 €	1.075,66 €
Canarias	1.746 €	157.181 €	31.436 €	125.745 €	566,01 €
Cantabria	1.598 €	143.847 €	28.769 €	115.078 €	518,00 €
Castilla y León	1.167 €	105.017 €	21.003 €	84.013 €	378,17 €
Castilla-La Mancha	832 €	74.865 €	14.973 €	59.892 €	269,59 €
Cataluña	2.524 €	227.146 €	45.429 €	181.717 €	817,96 €
C. Valenciana	1.380 €	124.175 €	24.835 €	99.340 €	447,16 €
Extremadura	813 €	73.213 €	14.643 €	58.570 €	263,64 €
Galicia	1.301 €	117.082 €	23.416 €	93.666 €	421,62 €
La Rioja	1.255 €	112.954 €	22.591 €	90.363 €	406,75 €
Madrid	3.093 €	278.356 €	55.671 €	222.685 €	1.002,37 €
Murcia	1.059 €	95.292 €	19.058 €	76.234 €	343,15 €
Navarra	1.569 €	141.178 €	28.236 €	112.942 €	508,38 €
País Vasco	2.805 €	252.436 €	50.487 €	201.949 €	909,03 €

Provincias

Las provincias con las cuotas hipotecarias **más altas**

- 1 **Baleares**
1.075,66 €/mes
- 2 **Madrid**
1.002,37 €/mes
- 3 **Guipúzcoa**
998,49 €/mes

Las provincias con las cuotas hipotecarias **más bajas**

- 1 **Jaén**
235,18 €/mes
- 2 **Cuenca**
240,47 €/mes
- 3 **Cáceres**
255,55 €/mes

CCAA	Provincia	Precio Medio (€/m ²)	Precio medio vivienda (€/90m ²)	20% entrada	80% financiación	Cuota hipoteca
Andalucía	Almería	1.085 €	97.690 €	19.538 €	78.152 €	351,78 €
	Cádiz	1.488 €	133.921 €	26.784 €	107.137 €	482,25 €
	Córdoba	1.001 €	90.126 €	18.025 €	72.101 €	324,55 €
	Granada	1.238 €	111.411 €	22.282 €	89.128 €	401,19 €
	Huelva	1.074 €	96.660 €	19.332 €	77.328 €	348,08 €
	Jaén	726 €	65.310 €	13.062 €	52.248 €	235,18 €
	Málaga	2.221 €	199.892 €	39.978 €	159.914 €	719,82 €
Aragón	Sevilla	1.408 €	126.721 €	25.344 €	101.377 €	456,33 €
	Huesca	1.168 €	105.100 €	21.020 €	84.080 €	378,47 €
	Teruel	834 €	75.063 €	15.013 €	60.051 €	270,31 €
Aragón	Zaragoza	1.425 €	128.292 €	25.658 €	102.634 €	461,99 €
	Asturias	1.333 €	119.996 €	23.999 €	95.997 €	432,11 €
Baleares	Islas Baleares	3.319 €	298.710 €	59.742 €	238.968 €	1.075,66 €
Canarias	Palmas (Las)	1.826 €	164.305 €	32.861 €	131.444 €	591,67 €
	Santa Cruz de Tenerife	1.662 €	149.622 €	29.924 €	119.698 €	538,80 €
Cantabria	Cantabria	1.598 €	143.847 €	28.769 €	115.078 €	518,00 €
Castilla-La Mancha	Albacete	961 €	86.522 €	17.304 €	69.217 €	311,57 €
	Ciudad Real	649 €	58.408 €	11.682 €	46.726 €	210,33 €
	Cuenca	742 €	66.779 €	13.356 €	53.423 €	240,47 €
	Guadalajara	1.215 €	109.350 €	21.870 €	87.480 €	393,77 €
Castilla y León	Toledo	806 €	72.553 €	14.511 €	58.043 €	261,27 €
	Ávila	810 €	72.899 €	14.580 €	58.319 €	262,51 €
	Burgos	1.242 €	111.779 €	22.356 €	89.423 €	402,52 €
	León	1.003 €	90.248 €	18.050 €	72.198 €	324,98 €
	Palencia	1.082 €	97.353 €	19.471 €	77.883 €	350,57 €
	Salamanca	1.349 €	121.445 €	24.289 €	97.156 €	437,33 €
	Segovia	1.251 €	112.550 €	22.510 €	90.040 €	405,30 €
Castilla y León	Soria	1.014 €	91.246 €	18.249 €	72.997 €	328,58 €
	Valladolid	1.376 €	123.848 €	24.770 €	99.078 €	445,98 €
	Zamora	867 €	78.030 €	15.606 €	62.424 €	280,99 €
	Barcelona	2.862 €	257.578 €	51.516 €	206.062 €	927,54 €
	Cataluña	Girona	1.952 €	175.705 €	35.141 €	140.564 €
Lleida		1.007 €	90.646 €	18.129 €	72.517 €	326,42 €
Tarragona		1.327 €	119.401 €	23.880 €	95.521 €	429,97 €
Comunidad Valenciana	Alicante	1.495 €	134.522 €	26.904 €	107.618 €	484,42 €
	Castellón	1.023 €	92.084 €	18.417 €	73.667 €	331,60 €
Comunidad Valenciana	Valencia	1.378 €	124.014 €	24.803 €	99.211 €	446,58 €
	Badajoz	829 €	74.598 €	14.920 €	59.679 €	268,63 €
Extremadura	Cáceres	789 €	70.967 €	14.193 €	56.773 €	255,55 €
	Coruña (A)	1.378 €	124.021 €	24.804 €	99.217 €	446,60 €
Galicia	Lugo	878 €	79.009 €	15.802 €	63.208 €	284,52 €
	Ourense	923 €	83.072 €	16.614 €	66.458 €	299,15 €
	Pontevedra	1.498 €	134.811 €	26.962 €	107.849 €	485,46 €
La Rioja	Rioja (La)	1.255 €	112.954 €	22.591 €	90.363 €	406,75 €
Madrid	Madrid	3.093 €	278.356 €	55.671 €	222.685 €	1.002,37 €
Murcia	Murcia	1.059 €	95.292 €	19.058 €	76.234 €	343,15 €
Navarra	Navarra	1.569 €	141.178 €	28.236 €	112.942 €	508,38 €
	Álava	2.352 €	211.683 €	42.337 €	169.346 €	762,28 €
País Vasco	Guipúzcoa	3.081 €	277.279 €	55.456 €	221.823 €	998,49 €
	Vizcaya	2.756 €	248.059 €	49.612 €	198.447 €	893,27 €

Capitales

Las capitales con las cuotas hipotecarias **más altas**

- 1 Donostia-San Sebastián**
1.713,22 €/mes
- 2 Barcelona**
1.412,67 €/mes
- 3 Madrid**
1.319,58 €/mes

Las capitales con las cuotas hipotecarias **más bajas**

- 1 Jaén**
354,07 €/mes
- 2 Ciudad Real**
362,61 €/mes
- 3 Huelva**
380,29 €/mes

CCAA	Provincia	Precio Medio (€/m ²)	Precio medio vivienda (€/90m ²)	20% entrada	80% financiación	Cuota hipoteca
Andalucía	Almería	1.342 €	120.815 €	24.163 €	96.652 €	435,06 €
	Cádiz	2.452 €	220.709 €	44.142 €	176.567 €	794,78 €
	Córdoba	1.406 €	126.585 €	25.317 €	101.268 €	455,84 €
	Granada	1.958 €	176.262 €	35.252 €	141.009 €	634,72 €
	Huelva	1.173 €	105.605 €	21.121 €	84.484 €	380,29 €
	Jaén	1.092 €	98.324 €	19.665 €	78.659 €	354,07 €
	Málaga	2.485 €	223.609 €	44.722 €	178.887 €	805,22 €
Aragón	Sevilla	1.997 €	179.774 €	35.955 €	143.819 €	647,37 €
	Huesca	1.799 €	161.877 €	32.375 €	129.501 €	582,92 €
	Zaragoza	1.689 €	152.019 €	30.404 €	121.615 €	547,42 €
Asturias	Oviedo	1.644 €	147.945 €	29.589 €	118.356 €	532,75 €
Baleares	Palma de Mallorca	3.396 €	305.654 €	61.131 €	244.524 €	1.100,67 €
Canarias	Las Palmas de Gran Canaria	2.154 €	193.860 €	38.772 €	155.088 €	698,10 €
	Santa Cruz de Tenerife	1.617 €	145.563 €	29.113 €	116.450 €	524,18 €
Cantabria	Santander	2.222 €	199.992 €	39.998 €	159.994 €	720,18 €
Castilla-La Mancha	Albacete	1.397 €	125.729 €	25.146 €	100.583 €	452,75 €
	Ciudad Real	1.119 €	100.697 €	20.139 €	80.558 €	362,61 €
	Cuenca	1.271 €	114.353 €	22.871 €	91.483 €	411,79 €
	Guadalajara	1.498 €	134.818 €	26.964 €	107.854 €	485,48 €
Castilla y León	Toledo	1.562 €	140.571 €	28.114 €	112.457 €	506,20 €
	Ávila	1.064 €	95.771 €	19.154 €	76.617 €	344,88 €
	Burgos	1.706 €	153.561 €	30.712 €	122.849 €	552,98 €
	León	1.588 €	142.936 €	28.587 €	114.349 €	514,72 €
	Palencia	1.465 €	131.875 €	26.375 €	105.500 €	474,89 €
	Salamanca	1.855 €	166.993 €	33.399 €	133.595 €	601,35 €
	Segovia	1.674 €	150.637 €	30.127 €	120.509 €	542,45 €
	Soria	1.386 €	124.739 €	24.948 €	99.791 €	449,19 €
	Valladolid	1.633 €	146.950 €	29.390 €	117.560 €	529,17 €
Cataluña	Zamora	1.255 €	112.987 €	22.597 €	90.390 €	406,87 €
	Barcelona	4.359 €	392.296 €	78.459 €	313.837 €	1.412,67 €
	Girona	2.384 €	214.538 €	42.908 €	171.630 €	772,56 €
	Lleida	1.202 €	108.155 €	21.631 €	86.524 €	389,47 €
	Tarragona	1.723 €	155.103 €	31.021 €	124.083 €	558,53 €
Comunidad Valenciana	Alicante/Alacant	1.754 €	157.845 €	31.569 €	126.276 €	568,40 €
	Castellón de la Plana	1.245 €	112.053 €	22.411 €	89.642 €	403,50 €
Extremadura	Valencia	2.018 €	181.643 €	36.329 €	145.315 €	654,11 €
	Badajoz	1.399 €	125.874 €	25.175 €	100.699 €	453,28 €
	Cáceres	1.227 €	110.420 €	22.084 €	88.336 €	397,63 €
Galicia	Coruña (A)	2.226 €	200.363 €	40.073 €	160.291 €	721,52 €
	Lugo	1.340 €	120.614 €	24.123 €	96.491 €	434,33 €
	Ourense	1.516 €	136.444 €	27.289 €	109.156 €	491,34 €
	Pontevedra	1.679 €	151.073 €	30.215 €	120.858 €	544,02 €
La Rioja	Logroño	1.698 €	152.835 €	30.567 €	122.268 €	550,36 €
Madrid	Madrid	4.072 €	366.445 €	73.289 €	293.156 €	1.319,58 €
Murcia	Murcia	1.221 €	109.931 €	21.986 €	87.945 €	395,87 €
Navarra	Pamplona/Iruña	2.452 €	220.712 €	44.142 €	176.569 €	794,79 €
	Bilbao	3.427 €	308.465 €	61.693 €	246.772 €	1.110,79 €
País Vasco	Donostia-San Sebastián	5.286 €	475.759 €	95.152 €	380.607 €	1.713,22 €
	Vitoria-Gasteiz	2.645 €	238.018 €	47.604 €	190.414 €	857,11 €

3

EL MERCADO DE HIPOTECAS DIGITALES

POR **HIPOTECAS.COM**

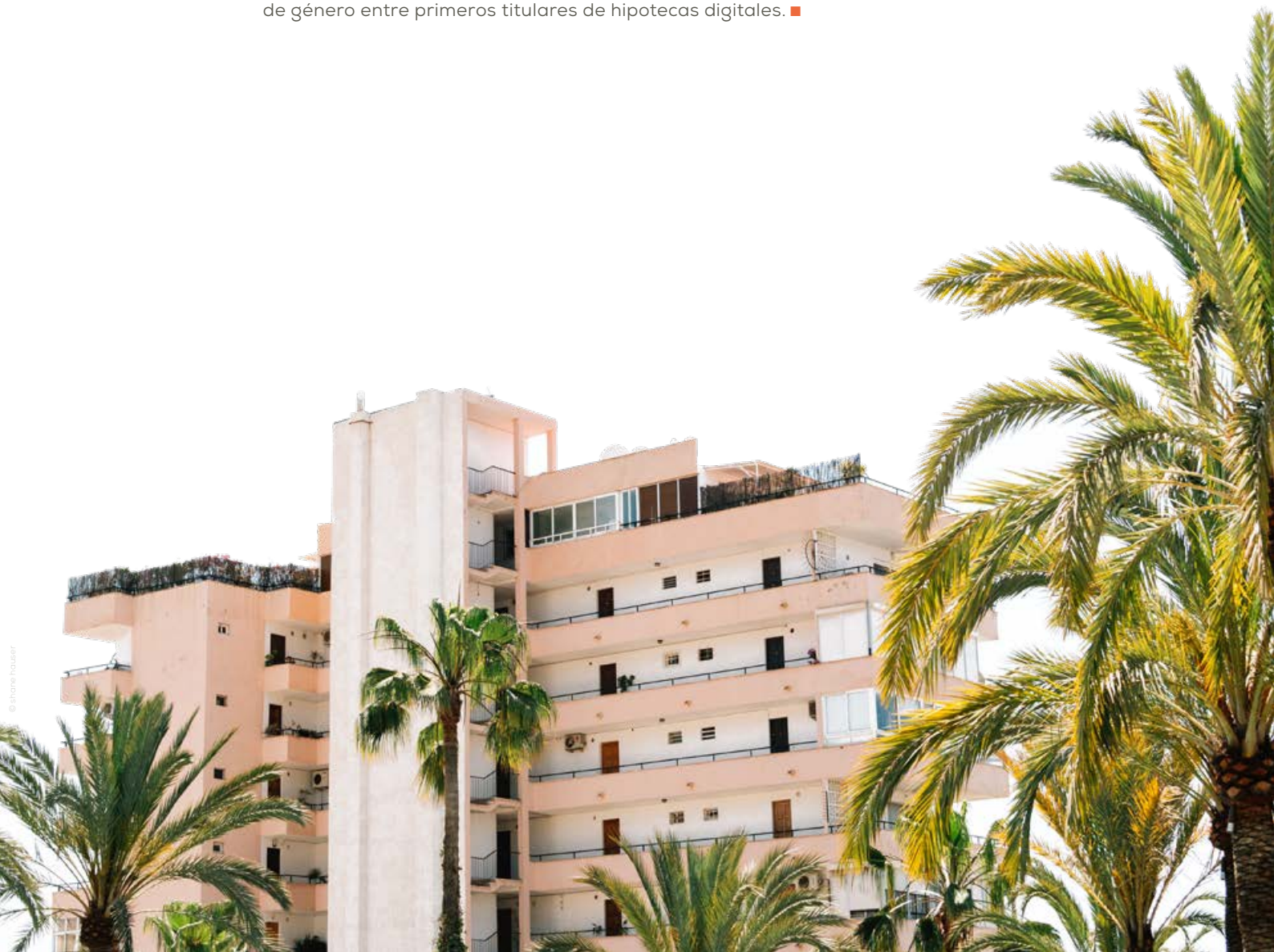


3.1. Radiografía del mercado

Cada vez es más evidente que las hipotecas digitales han llegado para quedarse. A lo largo del 2021, la evolución de la contratación de esta tipología de producto ha tenido un desarrollo muy parecido al de la población general del país.

El uso de las tecnologías no se limita al tiempo libre, a las redes sociales o a los juegos en la red, sino que va mucho más allá. La sociedad se ha digitalizado progresivamente en distintos ámbitos: compras, educación, entretenimiento, fianzas... Todo aquello que pueda llevarse a cabo online, se hace online. Frente a las hipotecas tradicionales, las hipotecas digitales ofrecen fácil accesibilidad a los datos, así como flexibilidad y agilidad.

De cara al 2022 se espera un mayor protagonismo del tipo fijo, el crecimiento del tipo variable, la tendencia al alza de aportaciones iniciales de más de 100.000 euros y un equilibrio de género entre primeros titulares de hipotecas digitales. ■



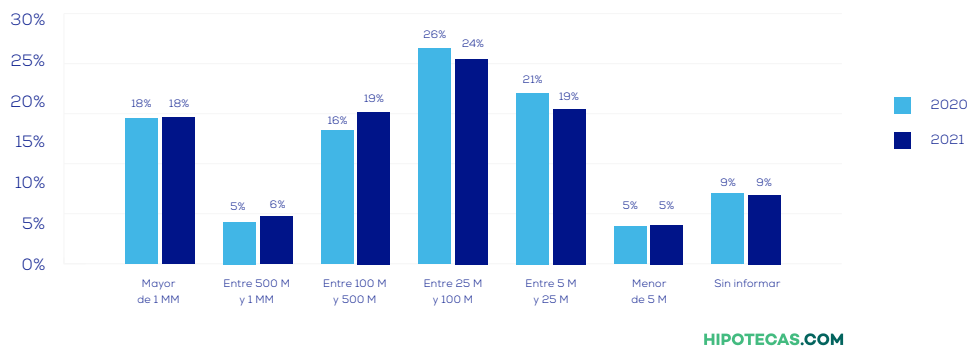
3.2.

Producto

El 24% de los clientes digitales prefieren viviendas en localidades pequeñas, de menos de 25.000 habitantes, por encima del 18% que prefieren inmuebles en poblaciones de más de un millón de ciudadanos. Sin embargo, esto no significa necesariamente que se esté produciendo una renuncia a la vida en la gran urbe.

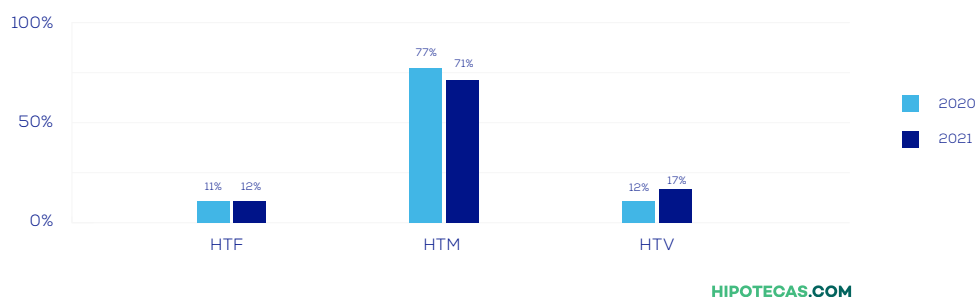
Pese al aumento de la contratación de hipotecas digitales en poblaciones pequeñas, en las grandes ciudades es donde se produce un mayor crecimiento. En este sentido, si el 2020 fue el año del auge de las poblaciones pequeñas, el 2021 ha mostrado un principio de regreso a la vida en la gran ciudad, y el 2022 anticipa un aumento de dicho retorno a la vida metropolitana.

Tamaño de la población



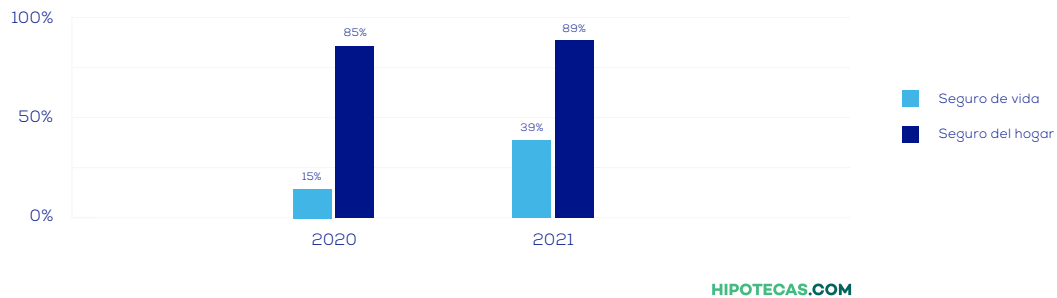
Respecto a los tipos de interés de las hipotecas digitales, hemos aprendido de la inestabilidad del 2020. De esta manera, el 2021 ha sido el “año de la seguridad”. El 83% de las hipotecas han sido a tipo fijo y mixto. Por su parte, el tipo variable ha crecido a ritmo vertiginoso, pasando del 12% en 2020 al 17% en 2021. Los clientes digitales también se caracterizan por el ahorro previo, dado que la mayoría tienen un LTV de más del 90%.

Tipo de producto



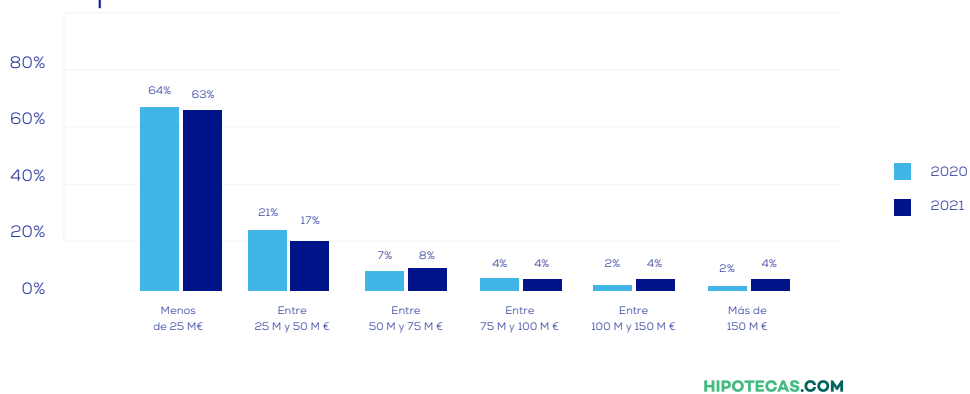
Tal es el deseo de seguridad que, junto a este tipo de hipotecas, también ha crecido la popularidad de la contratación de seguros. En 2021, prácticamente un 89% de los firmantes han complementado su hipoteca con un seguro del hogar y casi un 39% con un seguro de vida.

Seguros



Por último, aunque la mayoría de los firmantes aportan menos de 25.000 €, aumentan las aportaciones de más de 100.000 €. El cliente con más estabilidad económica aprovecha el momento, y un Euríbor bajo, para reducir el coste de su hipoteca. ■

Aportaciones dinerarias

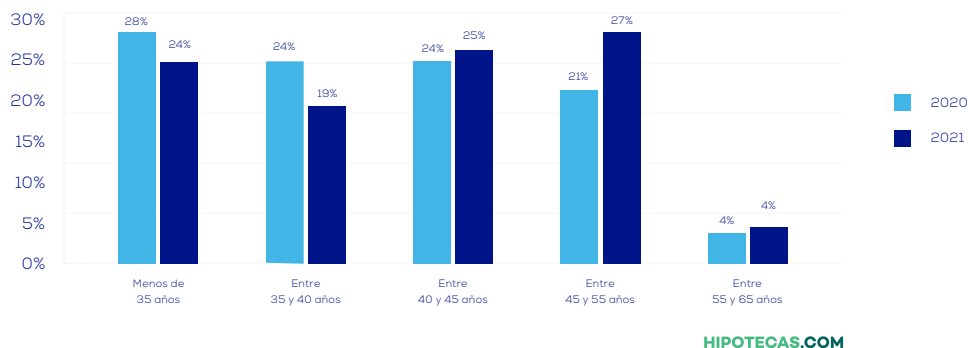


3.3. Perfil del cliente

Aunque las hipotecas digitales se expanden en la sociedad, el principal cliente es un perfil más maduro y familiar, como se ha demostrado a lo largo de los últimos años. Su posición más estable, una dilatada vida laboral y la posibilidad de disponer de ahorros permite abordar una financiación de la vivienda con más solvencia. El grupo de 40 a 55 años es el más representativo y supone el 53% de todos los financiados digitalmente.

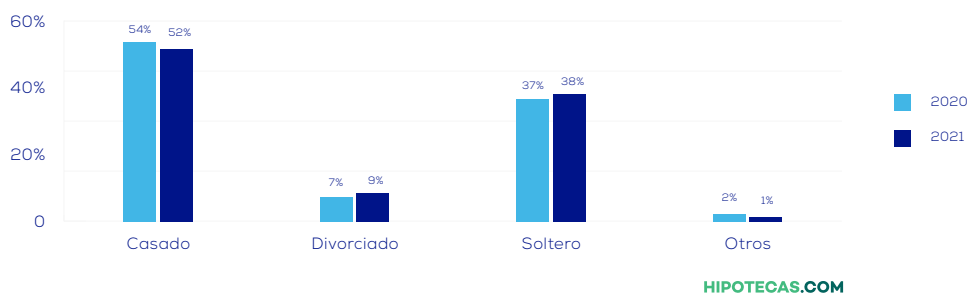
Este perfil más maduro y con mayor estabilidad encuentra mejores posibilidades de financiación. Esta situación le permite realizar todo el proceso digital a la hora de comprar una vivienda sin necesidad de tener una banca presencial más tradicional. Durante el último año este grupo de población ha crecido en la firma de hipotecas digitales frente al gran descenso sufrido de los grupos de menos de 40 años, que se sitúan en un 43%.

Edad



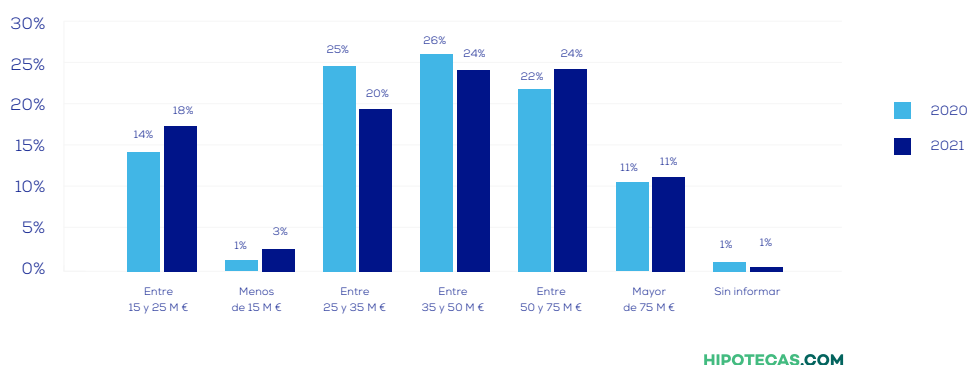
Decimos que el contratante es familiar porque más del 50% de las hipotecas digitales las firman casados. No obstante, los solteros ocupan el segundo lugar, representando un 38% del total de clientes que apuestan por esta tipología de servicio.

Estado civil



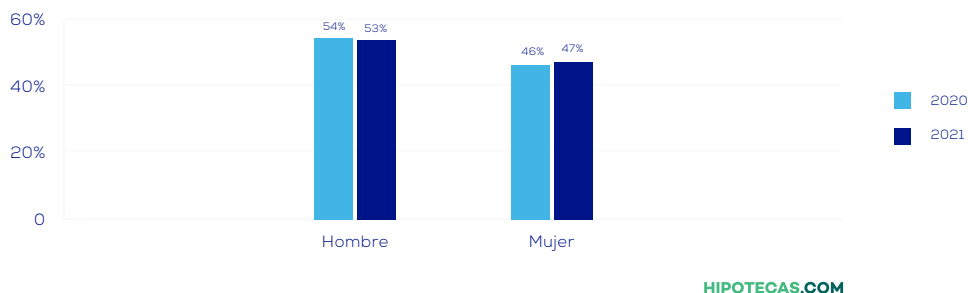
En cuanto a la capacidad adquisitiva del perfil digital, más del 48,5% de firmantes tienen ingresos medios entre 35 y 75 mil euros anuales. A lo largo de 2021, además, ha crecido la media de estos ingresos y, actualmente, el segundo grupo de firmantes más numeroso es el que dispone de ingresos anuales de entre 50 y 75 mil euros. Estos datos corroboran la volatilidad del mercado inmobiliario y la inestabilidad que refleja este 2022.

Ingresos



Por último, hay que destacar que el perfil de contratantes de hipotecas digitales es cada vez más femenino. El 2021 ha presentado el inicio de una evolución respecto a la premisa tradicional por la que el hombre era asignado como primer titular. Este plano se acerca ya al equilibrio entre géneros: cerca de un 47% de contratantes son mujeres.

Sexo



4

BALANCE 2021 Y PREVISIONES 2022



4.1.

Conclusiones **pisos** .com

- ➔ Las hipotecas en 2021 se han comportado de una forma saludable y controlada. Ha quedado demostrado que tenemos una demanda muy activa en grandes capitales, pero la oferta no crece al mismo ritmo.
- ➔ Actualmente, existe poca obra nueva, a lo que se suma el hecho de que el ladrillo es un activo refugio para muchos inversores, por lo que la vivienda no sólo es interesante para vivir, sino para invertir.
- ➔ De cara a 2022 se espera que se produzca un crecimiento saludable del mercado. Si bien va a ser un año de difícil previsión, se prevé un aumento en el número de hipotecas concedidas sobre viviendas del 0,5% interanual.
- ➔ En lo que se refiere al capital prestado, la previsión es de continuidad respecto al final del 2021. En el cierre de ejercicio el crecimiento respecto al año anterior se situaba por debajo del 2%. Este hecho, ligado con que se esperan aumentos moderados en el precio de venta, hace que se pronostiquen registros que sigan la misma línea.
- ➔ En el capítulo de precios de venta, directamente ligado al volumen del capital prestado en los contratos hipotecarios, el mercado se encuentra instalado en una situación de moderación en la que las subidas no son especialmente llamativas.
- ➔ El tipo fijo seguirá liderando la estadística, sustentado no sólo en la situación actual donde prácticamente 7 de cada 10 hipotecados escogen esta opción, sino con la posibilidad de que la coyuntura inflacionista actual sea más larga de lo esperado inicialmente.
- ➔ No hay previsión de relajación de las condiciones de acceso al crédito ni cambios en el porcentaje del importe de la vivienda hipotecable, con lo que el volumen de hipotecas respecto al de compraventas seguirá situado alrededor del 70% o 75%, muy lejos del 150% registrado en épocas de la burbuja inmobiliaria.
- ➔ Uno de los principales retos que tiene el sector a corto plazo es el de facilitar el acceso a la vivienda a los jóvenes. En este sentido se observará como durante el 2022 se irán consolidando diferentes opciones, ahora incipientes, para compradores de hasta 35 años con capacidad de pago, pero sin ahorro previo. ■

4.2.

Conclusiones **HIPOTECAS.COM**

- 2021 ha sido un año muy favorable para el sector hipotecario, y el ámbito digital no ha sido una excepción. Las hipotecas digitales han adquirido popularidad y cada vez muestran una mayor diversidad de clientes.
- Aumenta el porcentaje de mujeres como primeras titulares de las hipotecas, los firmantes adoptan una visión conservadora fruto de los tiempos tumultuosos que hemos pasado en los últimos años y optan por tipos fijos de hipotecas que no den sorpresas a largo plazo.
- La seguridad y el ahorro han sido las claves de 2021. La seguridad se ha impuesto para mantener el control de las finanzas personales y evitar imprevistos. El ahorro ha sido fundamental para permitir la entrada a las hipotecas con mayores importes o la búsqueda de nuevos productos hipotecarios como los digitales.
- Otro aspecto importante es el retorno a la ciudad. Pese a que nunca se abandonó, la vuelta progresiva a la normalidad también ha conducido a un retorno a los contextos más urbanos.
- En 2022, la hipoteca a tipo fijo seguirá siendo la modalidad preferida, siguiendo con la misma tendencia de 2021 y acaparando entre el 60% y el 70% de las hipotecas que se firmen.
- En lo relativo a los precios de la vivienda, se espera una subida de entre el 3% y el 5% en 2022. Este hecho podría impulsar el encarecimiento de las hipotecas. Es recomendable que los compradores aprovechen la situación actual de bajos tipos de interés. En este sentido, la reducción de la tasa de desempleo influirá positivamente en el sector inmobiliario, impulsando la financiación y la compra de viviendas con crecimientos del 5% al 7%.
- La contratación de hipotecas online seguirá creciendo a medida que más población se familiarice con la banca online y los contratos inteligentes. Sin embargo, el reto social reside en que la digitalización de un producto tan tradicional como la hipoteca, se produzca en un entorno seguro y con todas las garantías informativas para los consumidores. ■



5. Metodología

El contenido de este análisis sobre el mercado hipotecario español ha sido elaborado a partir de la recopilación exhaustiva y posterior estudio de los datos estadísticos de los que disponen pisos.com e hipotecas.com como dos de los principales players de sus respectivos sectores: el de búsqueda de inmuebles en venta o alquiler y el de la contratación de hipotecas.

Los departamentos de estudios de ambas compañías han colaborado y puesto en común la gran cantidad de datos de los que disponen sobre el mercado de oferta y demanda, así como del consumidor y sus características y preferencias, para la obtención de nuevas y actualizadas cifras de interés general para la sociedad española y su mercado hipotecario.

Más allá de la información de elaboración propia de pisos.com e hipotecas.com y de los amplios conocimientos de los profesionales que forman sus respectivos departamentos de estudios, para la realización de este análisis se han tenido en cuenta los estudios macroestadísticos difundidos con carácter mensual por el Instituto Nacional de Estadística (INE) sobre el mercado hipotecario español.

Cruzar las cifras generales del mercado nacional con las de las propias bases de datos de dos empresas con amplia implantación en el mercado inmobiliario ha permitido disponer en el presente análisis de datos inéditos sobre la situación del escenario hipotecario en nuestro país de mucho valor añadido para el consumidor final y los medios de comunicación.

6. Información y datos de contacto

Sobre **pisos** *.com*

pisos.com es un portal inmobiliario que ayuda a particulares y profesionales a comprar, vender y alquilar cualquier tipo de inmueble de forma rápida y sencilla. Su oferta incluye casas, pisos, locales, oficinas, naves, terrenos, garajes y trasteros de obra nueva y segunda mano en toda España. Además, pisos.com cuenta también con el portal inmobiliario de referencia para quienes buscan habitación o compañero de piso: [pisocompartido.com](https://www.pisocompartido.com).

- **Comunicación y RRPP de pisos.com**

Marga Cañellas / Laura Sali Pérez
689 688 822 / 667 656 26
press@pisos.com

Sobre **HIPOTECAS.COM**

Hipotecas.com es el canal online de financiación de UCI (Unión de Créditos inmobiliarios S.A Establecimiento Financiero de Crédito) con más de 30 años de experiencia en financiación de vivienda cuyos accionistas son BNP Paribas y Banco Santander. Impulsada en 2001, Hipotecas.com es una marca con una manera diferente de ofrecer hipotecas a clientes que buscan una casa. Directa, personal y digital. Son especialistas en financiación de hogares de manera responsable, transparente y personalizada. Sus hipotecas son flexibles, permitiendo configurar una hipoteca a partir de un tipo fijo, mixto o variable y ofrece soluciones ajustadas a las necesidades de cada cliente. Hipotecas.com permite adquirir sus hipotecas a través de todos sus canales digitales o en cualquiera de sus oficinas físicas situadas en Barcelona, Madrid, Valencia y Sevilla.

- **Comunicación hipotecas.com**

Paula Pérez Díaz / Laura Sali Pérez
648 483 703 / 667 656 269
hipotecas@whiterabbit.es



pisos
.com

HIPOTECAS.COM