

EL EURIBOR TERMINARÁ 2025 EN EL 2%



Miguel Ángel Valero

Gustavo Martínez, profesor de Finanzas de la Universidad Francisco Marroquín y analista de Mercados, ve el Euribor en el 2% a final de año si el precio de la energía y la inflación mantienen su actual moderación.

A finales de mayo, el Euribor a 12 meses se sitúa alrededor del 2,08%, el nivel más bajo desde 2016. Su comportamiento depende en gran parte de las decisiones del Banco Central Europeo (BCE), y en los últimos meses éste ha adoptado una postura más relajada, reduciendo su tasa de depósito al 2,25% en abril de 2025. ¿La razón? La inflación, que tanto dio que hablar en 2022 y 2023, se ha moderado y se acerca al objetivo del 2%. Además, el crecimiento económico en Europa está siendo más débil de lo esperado, lo que ha llevado al BCE a bajar los tipos de interés para estimular la economía.

Esta bajada del Euribor es una gran noticia para quienes tienen hipotecas variables o mixtas, ya que sus cuotas mensuales se han reducido significativamente. Para una hipoteca media de 150.000 euros a 25 años, un Euribor al 2% frente al 4% de hace un par de años puede suponer un ahorro de cientos de euros al año.

"Pero no todo es tan sencillo: el Euribor no solo baja y hay factores que podrían cambiar el rumbo. De cara a final de 2025, soy optimista, aunque con matices. Estimo que seguirá rondando entre el 2% y el 2,1%, siempre que la inflación no dé sorpresas y la economía europea no sufra sobresaltos, lo cual no podemos descartar en absoluto", señala este experto.

Sin embargo, otras proyecciones, apuntan a una caída más pronunciada, hasta el 1,475% en diciembre. Esto sugiere que las cuotas podrían seguir aliviándose, pero no a un ritmo vertiginoso. Ahora bien, no todo está garantizado. El panorama económico global sigue siendo incierto. Una posible escalada en los precios de la energía, tensiones geopolíticas o un repunte inesperado de la inflación pueden hacer que el BCE frene las bajadas de tipos o incluso los suba, lo que empujaría al Euribor al alza.

Por otro lado, si la economía europea se debilita más de lo previsto, el BCE podría seguir recortando tipos, beneficiando aún más a los hipotecados. Entonces, ¿qué puede hacer el usuario si tiene una hipoteca variable? "No bajar la guardia y tratar de aprovechar tipos más bajos para pasar a una hipoteca fija, aunque las condiciones actuales hacen que las variables sigan siendo atractivas para muchos. El Euribor nos está dando un respiro en 2025 y todo apunta a que seguirá en niveles moderados hasta final de año. Sin embargo, con todas las tensiones geopolíticas y económicas, la prudencia es clave", avisa.

Wypo: dos años de la nueva Ley de Vivienda

Se cumplen dos años de la entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, que supone cambios importantes en el mercado inmobiliario, especialmente en el alquiler de viviendas y en la protección de los inquilinos. "Aunque esto no guarda relación directa con el sector hipotecario, sí que indirectamente se observa una tendencia al alza en la compra de inmuebles y una necesidad de mayor rapidez y transparencia en la realización de las operaciones", según la plataforma digital de hipotecas **Wypo**.

Se está trasladando demanda de alquiler a la compraventa, con un efecto dinamizador del mercado inmobiliario muy potente. Teniendo en cuenta que la demanda de compra ha aumentado notablemente y la oferta es limitada, los inmuebles duran muy poco en el mercado y los potenciales compradores tienen que resolver la financiación de una manera especialmente rápida. Por ello, ahora mismo a los bancos se les insta a aportar mayor celeridad al cliente para que no pierda la oportunidad de compra.

Otro ejemplo de cómo la nueva Ley de Vivienda puede generar impacto en el mercado hipotecario, es el caso de las viviendas ubicadas en zonas tensionadas. Si una vivienda se encuentra en una zona declarada como tensionada—donde se han limitado los precios del alquiler— puede disminuir el coste de venta de ese inmueble, por lo que la tasación también se vería afectada. "En cualquier caso, creemos que esta situación podría darse a medio-largo plazo", matiza en Wypo.

Se han notado algunos cambios en el perfil de los solicitantes de hipoteca tras la aprobación de la ley. Se aprecia un crecimiento en las solicitudes por parte de personas que buscan comprar su primera vivienda. Hay una mayor necesidad de celeridad y acompañamiento experto durante un proceso que tiende a ser cada vez más corto.

Se detecta un repunte de demanda en zonas urbanas con fuerte presión de precios, donde muchas personas están valorando alternativas al alquiler. Se busca ayuda para tener información y barajar opciones intentando maximizar su capacidad de compra y acceder a una hipoteca adaptada a su situación.

La limitación de los precios del alquiler "cambia las reglas del juego del mercado inmobiliario": los propietarios se plantean opciones como alquiler vacacional o la venta. La oferta de inmuebles para alquiler residencial parece que cada vez es más limitada, lo que hace que los precios se incrementen, y que la cuota de la hipoteca empieza a ser más rentable que un alquiler. Por eso, si se cuenta con la inversión inicial, solvencia económica suficiente, etc. suele preferirse la opción de la compra. En general supone un gasto mensual menor y a medio largo plazo el inmueble queda en propiedad.

En Wypo recomiendan, antes de tomar decisiones que impactan de forma tan directa en la vida de las personas, analizar las distintas posibilidades que se tienen y atender las condiciones personales concretas, las vinculaciones que suponen y el coste total de la operación. También, el coste de oportunidad.

Ahora mismo, los tipos de interés de los bancos están ajustados, hay algunos tipos fijos incluso cercanos al 1% en hipotecas mixtas, lo que parece muy improbable que vaya a mejorar, al contrario, la tendencia apunta a que están comenzando a subir.

Por otra parte, el mercado inmobiliario sigue al alza, entre otros factores por la alta demanda y escasa oferta de vivienda existente, por lo que tampoco sería oportuno esperar demasiado para realizar compras. Por tanto, recomiendan estudiar bien el caso concreto y una vez realizado el análisis, tomar la decisión con celeridad para no dejar pasar oportunidades que, probablemente, no vuelvan.

ICAM: recuperar el arbitraje para descargar los juzgados

Por otra parte, los desafíos normativos en materia de vivienda y la necesidad de mejorar la eficiencia del sistema judicial en el ámbito urbanístico y constructivo protagonizan el **III Congreso Nacional de Derecho de la Construcción**, organizado por la Sección de Derecho de la Construcción y el Centro de Estudios del Colegio de la Abogacía de Madrid (ICAM)

El diputado de la Junta de Gobierno del ICAM, **José Ramón Couso**, puso el foco en el papel del Derecho de la Construcción como herramienta clave para hacer frente a la emergencia habitacional, la ordenación urbana o la sostenibilidad de los desarrollos.

Los responsables de la Sección de Derecho de la Construcción del Colegio, **Francisco García Ortells** y **Ángel Ledesma**, advierten del creciente desfase entre la oferta de vivienda y la demanda real, y apuestan por recuperar el arbitraje como vía para descongestionar los juzgados.

El secretario de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, David Lucas, defiende la necesidad de abordar el acceso a la vivienda con una estrategia de largo recorrido, apoyada en políticas estables, marcos normativos eficaces y una mayor coordinación entre administraciones: "Estamos ante uno de los problemas más importantes que tiene la sociedad española".

El Gobierno debe aumentar el parque público de vivienda, impulsar la rehabilitación del existente y movilizar suelo con fines sociales. Los expertos destacan el Plan Estatal de Vivienda 2022-2025—actualmente en proceso de rediseño—, el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, que ha permitido poner en marcha más de 25.000 viviendas públicas y 400.000 actuaciones de rehabilitación; el Plan de Alquiler Asequible; la transformación de SEPES en una empresa estatal de vivienda y suelo, con un papel central en la ejecución de políticas públicas.

También avanza más acuerdos con Sareb para la cesión de activos inmobiliarios. Y destaca las líneas de financiación impulsadas con el ICO: 4.000 millones para proyectos de edificación sostenible y 2.500 millones en avales dirigidos a jóvenes. El nuevo PERTE para la industrialización de la construcción busca reducir plazos, aumentar la sostenibilidad y generar empleo de calidad.

Asegura que "los acuerdos son posibles y necesarios" para avanzar en nuevas medidas estructurales, y garantizar que el derecho a una vivienda digna y asequible, recogido en la Constitución, pueda ejercerse de forma efectiva.

El director general de Vivienda y Suelo, **Javier Martín**, añade que buena parte de las actuaciones se construyen sobre la base de acuerdos multilaterales y fórmulas de cooperación tanto público-públicas como público-privadas.

El viceconsejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, **José María García**, critica normas estatales que han retraído la oferta de vivienda en el mercado del alquiler y generado desconfianza en los pequeños propietarios, que constituyen el grueso del parque arrendador. Alerta del efecto de las cargas normativas, los plazos excesivos de tramitación y la rigidez de algunos estándares urbanísticos sobre el precio final de la vivienda.

Francisco García-Ortells, copresidente de la Sección de Derecho de la Construcción del ICAM, alerta del desequilibrio estructural entre la oferta y la demanda de vivienda. En los últimos dos años se han autorizado en torno a 100.000 nuevas viviendas anuales, frente a una creación de más de 200.000 hogares cada año, lo que proyecta un déficit potencial de un millón de viviendas en la próxima década. Resalta la necesidad de reactivar el arbitraje en los contratos públicos suscritos por entidades del sector público empresarial, para reducir la sobrecarga de la jurisdicción contencioso-administrativa, que acumula más de 4,5 millones de asuntos pendientes

El también copresidente de la Sección, Ángel Ledesma Calicó, avisa de la resistencia de muchas Administraciones a adoptar fórmulas más eficaces de resolución de disputas. Y subraya la importancia de que la abogacía incorpore competencias digitales ante un cambio tecnológico que tiene vocación de permanencia y transformará el ejercicio profesional.