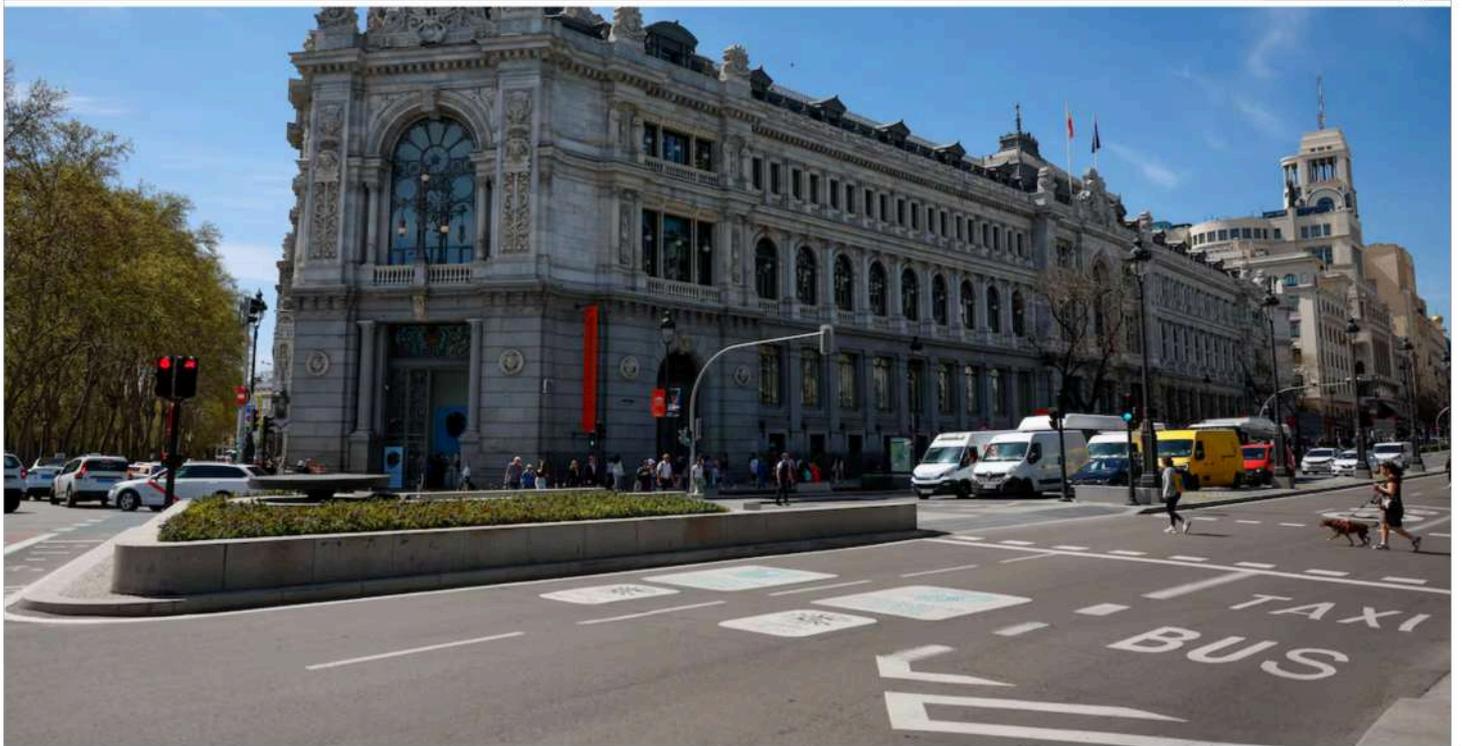


CARTA DEL CORRESPONSAL · AFTERWORK · EMPRENDEDORES · INVERSIÓN · FINANCIACIÓN · VIVIENDA · ÚLTIMAS NOTICIAS

HIPOTECAS >

El crédito hipotecario repunta con los precios de la vivienda por las nubes: ¿hay riesgo de una nueva burbuja?

La financiación vuelve a fluir y ya hay concesiones por más del 80%. El Banco de España descarta de momento una nueva crisis del ladrillo, pero admite su preocupación



EL PAÍS

SANDRA LÓPEZ LETÓN

Madrid - 07 JUN 2025 - 05:30 CEST



EL PAÍS

La financiación vuelve a fluir, la concesión de hipotecas ha aumentado considerablemente durante el último año —en marzo el alza fue del 44,5% interanual, según el INE—, se empiezan a ver créditos por más del 80% del valor de tasación, los tipos de interés están bajando y hay un **crecimiento acelerado del precio de la vivienda**. ¿Hipotecas para todos? ¿Peligro de burbuja crediticia? Hoy no hay señales de sobrecalentamiento, aunque sí una potente reactivación de la concesión de hipotecas.

El Banco de España la descarta, aunque ha reconocido estar preparando un marco para limitar la concesión de hipotecas por si el mercado se desmadra. También la Asociación Hipotecaria Española (AHE): “El crédito a la vivienda está aumentando porque hay una demanda solvente frente a una escasez de oferta, pero la cartera hipotecaria está en niveles históricamente bajos en relación con el PIB, en torno a un 40%, frente al 95% observado en el periodo 2006-2009”, afirma Leyre López, analista de la AHE. Por otro lado, la ratio de compraventas con financiación está en niveles inferiores a los de la época 2015-2022.

Fuentes de CaixaBank añaden que **la deuda de las familias está en mínimos y los ahorros en máximos**, por tanto, “una situación de burbuja hipotecaria no parece el escenario más probable a corto o medio plazo”. Apoyan esta tesis el departamento de análisis y mercados de Bankinter y el economista Gonzalo Bernardos. Es cierto que la banca ha pisado el acelerador y ha prestado 19.444 millones de euros en crédito a la vivienda en el primer trimestre del año, un 25,4% más que en el mismo periodo del año anterior. Aun así, sigue lejos de los niveles de 2008. “A final de año el crédito otorgado por los bancos para adquirir vivienda será aproximadamente en términos reales (descontando la inflación) alrededor del 35% del concedido en 2006, el máximo histórico”, calcula Bernardos.

Las plataformas digitales, a través de las cuales se firman ya casi una de cada cuatro hipotecas en España, también describen un panorama muy distinto al de 2008. “Entonces se firmaban 3.319 hipotecas al día con alta flexibilidad para dar financiación al 100% y con un control de riesgos laxo. Hoy se firman 1.904 hipotecas diarias y el sistema está estrictamente regulado”, dice Ricard Garriga, consejero delegado de Trioteca. Y sentencia: “No hay burbuja crediticia, pero sí una tensión brutal en el acceso a la vivienda”. En la misma línea se pronuncian desde otros mayoristas hipotecarios. Juan Pablo Caturi, director de Operaciones en Heloteca, se muestra contundente: “No estamos en una situación de riesgo sistémico”. Hay más actividad, pero no descontrol. “El mercado actual de las hipotecas es más sólido, regulado y vigilado que el de entonces, aunque conviene no bajar la guardia”, comenta Elena Ansótegui, consejera delegada de Wypo.

También en 2008 se negaba la burbuja en un principio, así que ¿cuáles son las líneas rojas que harían actuar esta vez al Banco de España? El sobreendeudamiento, explica Leyre López, se mide a través de una combinación de factores, como que los niveles de LTV (en inglés, *loan to value*, porcentaje de un préstamo respecto al valor de tasación del bien inmueble) **se elevaran por encima del 80% de manera considerable** sin garantías adicionales o que la carga hipotecaria presionara más de un tercio la renta de los hogares. “Estos ratios, además, se imputan estresadas para mostrarle al regulador que el cliente podrá hacer frente a la hipoteca durante los 30 años de vigencia del producto”, indican en CaixaBank.

En HelpMyCash reconocen que los bancos están concediendo más hipotecas por encima del 80% sobre el valor de tasación, del 90% o incluso del 100%. Según el Banco de España, el porcentaje de hipotecas por más del 80% sobre el valor de tasación era del 6,7% durante el primer trimestre de 2024. En el primer trimestre de 2025 ese porcentaje aumentó hasta el 10,9%, el más elevado desde 2019. Ahora bien, “eso no significa necesariamente que los bancos asuman un mayor riesgo”, dice Miquel Riera, experto en

hipotecas de esta plataforma. En este punto hay que tener en cuenta el efecto de **los avales públicos ofrecidos por el Estado, a través del ICO**, y por comunidades autónomas como Madrid, Castilla y León, Andalucía o Baleares, que cubren entre el 15% y el 20% de la financiación. “Sí se observa un ligero aumento en la concesión de hipotecas a jóvenes con avales a través de programas públicos o privados”, apunta Caturi. En HelpMyCash consideran razonable que se concedan hipotecas por encima del 80% del valor de tasación siempre que el solicitante tenga ingresos estables y pueda asumir cómodamente la cuota. “Recordemos que el precio de la vivienda se ha encarecido notablemente en los últimos años, lo que dificulta reunir una entrada suficiente”, dice Riera.

Otra línea roja es la relajación de los criterios de concesión por parte de las entidades, algo que ahora mismo no se detecta. “Los bancos conceden hipotecas, principalmente, a solicitantes con perfiles financieros sólidos. Los requisitos mínimos de los bancos son ingresos a partir de 1.200 euros al mes y antigüedad laboral de al menos seis meses como indefinido”, cuenta Ansótegui. Aunque muchos ciudadanos creen que basta con tener una entrada para acceder a una hipoteca, la realidad es que los bancos evalúan tres factores clave. Uno es la capacidad de ahorro: “El origen del dinero importa: una entrada fruto de años de ahorro ordenado genera mucha más confianza que un ingreso puntual como una herencia o un premio”, detalla Garriga. “Incluso con ingresos elevados, una falta de ahorro o un historial de gastos excesivos pueden ser motivos para denegar la hipoteca”, añade Ansótegui.

La reforma y el coche

Otro es la ratio de esfuerzo financiero, que generalmente no debe superar el 30% de los ingresos, recuerda Leyre López. El último factor es el perfil de familia y potencial de vinculación. “El banco quiere acompañar a esa familia durante 30 años: financiar una reforma, ofrecer seguros, un préstamo para estudios o un coche”, recuerda Garriga.

Teniendo claros estos requisitos de entrada, solo queda saber qué hipoteca es la mejor ahora que el BCE acaba de recortar esta misma semana los tipos por octava vez y **el euríbor está ya en el 2,081%**. La elección de la hipoteca depende de la tolerancia al riesgo del ciudadano y la situación de mercado, aunque hay consenso en apostar por el tipo fijo. “En la actualidad los fijos con un periodo superior a 10 años están ganando fuerza, ya que suponen el 70% de las nuevas contrataciones. Junto con los mixtos, representan el 90% del mercado. Estas modalidades ofrecen una mayor estabilidad a medio y largo plazo, y en el contexto actual de ofertas crediticias favorables y remisión de la inflación están logrando atraer a una buena parte del mercado”, indica la analista de la AHE.

En CaixaBank creen que el tipo fijo es la oferta más conveniente para particulares por su protección ante subidas de tipos. La fija sigue siendo la opción mayoritaria en las nuevas contrataciones y la variable se mantiene como una opción casi residual en su caso. En Bankinter, el 70% de las hipotecas firmadas también son a tipo fijo. El 56% de los clientes que han firmado hipoteca este año con la entidad tienen entre 36 y 55 años, seguido del colectivo de jóvenes. Buscan su primera vivienda, financiando de media el 71% del precio de compra o tasación.

SOBRE LA FIRMA



Sandra López Letón

[VER BIOGRAFÍA](#)

Recibe el análisis de la actualidad económica y las noticias financieras más relevantes