

El mercado hipotecario crecerá un 16% hasta cerrar 2021 con 400.000 hipotecas constituidas

- Según los expertos de hipotecas.com, canal online de UCI, entidad especialista en financiación sostenible de la vivienda, 2021 cerrará superando el umbral de las 400.000 hipotecas constituidas, un 16% más que en 2020 y un 10% más que en 2019.
- No se puede perder de vista la situación sanitaria como condicionante en cualquier sector, aunque se espera que el comportamiento del mercado hipotecario tenga una tendencia similar en 2022.
- Los especialistas de UCI e hipotecas.com aseguran que 2022 se va a perfilar como el año de las hipotecas verdes, porque los propietarios cada vez van a estar más familiarizados con este producto, que además tiene condiciones más ventajosas que las hipotecas convencionales.

Madrid, 22 de diciembre de 2021.- Los bajos tipos de interés en hipotecas fijas, mixtas y variables y el mantenimiento del Euribor a la baja y en niveles negativos, han traído al mercado la mayor oferta de hipotecas, dos factores clave que, unidos al aumento de la demanda de vivienda han incentivado las firmas de hipotecas a lo largo de 2021.

Actualmente nuestro mercado hipotecario atraviesa un momento dulce que, según los expertos de hipotecas.com, canal online de UCI, entidad especialista en financiación sostenible de la vivienda, permitirá **cerrar 2021 superando el umbral de 400.000 hipotecas, un 16% más que en 2020 y un 10% más que en 2019.**

Este buen ritmo hace prever que el comportamiento del mercado en 2022 tenga una tendencia similar gracias al impulso en la demanda de viviendas. Aunque no se puede perder de vista la situación sanitaria como condicionante de la economía, los expertos de hipotecas.com han elaborado una guía con las claves que ofrece nuestro mercado hipotecario y que los compradores de vivienda pueden aprovechar.

Boom sí, burbuja no

Pese al aumento en la concesión de hipotecas, desde Hipotecas.com aseguran que actualmente no nos encontramos ante una burbuja inmobiliaria. Josep Vera, director de desarrollo de negocio en hipotecas.com asegura que nuestro mercado se encuentra en un momento saludable: *“pese a la batalla en las ofertas hipotecarias”* y añade que: *“las entidades financieras estamos siendo muy prudentes a la hora de conceder préstamos y los criterios de aceptación son mucho más estrictos tras la entrada en vigor de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario en 2019”*.

La mejor oferta de hipotecas de la historia

Las entidades financieras están ofreciendo soluciones hipotecarias realmente atractivas y económicas para los clientes, una situación que los compradores pueden aprovechar y que no cambiará salvo que se produzcan cambios en el nivel de Euribor o que la inflación no sea un problema. Según Vera, *“En 2022 la estrategia va a seguir la misma línea, ofreciendo soluciones realmente atractivas para los clientes”*.

Consolidación de los tipos fijos, que podrían llegar a superar el 70%

Las hipotecas a tipo fijo están siendo las reinas por los bajos tipos de interés y el bajo valor del Euribor, que ayuda a ofrecer soluciones a tipo fijo realmente atractivas. Esto ha hecho que más de un 60% de las hipotecas firmadas este 2021 sean a tipo fijo. Si estos condicionantes a la baja se mantienen, que previsiblemente será así, el interés por las hipotecas a tipo fijo también lo hará a lo largo de 2022 llegando a copar el 70% de los préstamos firmados.

No podemos olvidar que España ha sido tradicionalmente un mercado con predilección por el tipo variable. En la elección del tipo hipotecario, el perfil de cada cliente es fundamental y también su aversión al riesgo.

Un buen momento para contratar una hipoteca verde

Las hipotecas verdes también se sitúan como un producto emergente que sigue una tendencia al alza. Según el informe **“El camino a la sostenibilidad en el hogar”**, elaborado por UCI, **el 85% de los nuevos propietarios considera las hipotecas verdes una buena oportunidad para ser sostenible y 6 de cada 10 afirman que harían reformas para mejorar la eficiencia energética de sus viviendas.**

En este sentido, los especialistas de UCI e hipotecas.com aseguran que 2022 se va a perfilar como el año de las hipotecas verdes porque los propietarios cada vez van a estar más familiarizados con este producto, que además tiene condiciones más ventajosas que las hipotecas convencionales. Además, se está haciendo una gran apuesta desde la Administración Pública por la eficiencia energética de los inmuebles, a través de capital y normativas, que también incidirán de manera positiva en la solicitud de hipotecas verdes.

Interés por las reformas

En España cada vez es mayor el interés por las reformas. De media, seis de cada 10 españoles quieren reformar su vivienda, sobre todo a raíz de la pandemia, que ha traído consigo nuevas necesidades habitacionales, influenciadas también por el teletrabajo y el aumento del tiempo que pasamos en casa.

Una tendencia que seguirá al alza en 2022 gracias a la llegada de los fondos Next Generation, que promueven la descarbonización del parque inmobiliario y permitirán a los propietarios de viviendas y a las comunidades de propietarios el acceso a subvenciones que permitan sufragar el coste de rehabilitar y hacer más eficiente su hogar.

Alternativas para jóvenes, un reto para mercado hipotecario

La concesión de hipotecas a jóvenes es un reto en el que las entidades financieras seguirán trabajando en 2022. Josep Vera, explica que una de las alternativas que ofrece Hipotecas.com es la **Hipoteca Vive Joven**. *“Este producto le permite al cliente financiar hasta el 100% de la hipoteca y aportar otra vivienda, como podría ser la de un familiar, como aval”*. A través de este tipo de medidas no sería necesario que el cliente contará con una gran cantidad de capital ahorrado.

¿Cuáles son las claves para elegir una hipoteca?

- 1. Analizar nuestra situación personal:** Es fundamental tener presente la situación económica y la estabilidad laboral, así como tener pleno conocimiento sobre los gastos mensuales para determinar si es buen momento para adquirir una vivienda.
- 2. Hacer números:** Comprar una casa es una decisión que afectará a nuestras finanzas durante muchos años y, por eso, es esencial “hacer números” desde el minuto uno. A la hora de solicitar la hipoteca, el banco o entidad valorará primero la situación financiera y capacidad de pago. El Banco de España recomienda no destinar más del 35% de los ingresos a pagar deuda.
- 3. Ubicación:** La localización de un inmueble es probablemente el factor más determinante en el precio y en su evolución futura. Igualmente, es importante analizar el precio medio de la zona y el valor que tiene la ubicación concreta del inmueble, sobre todo en grandes ciudades, donde en función de cada barrio, los precios pueden oscilar sustancialmente.
- 4. Conocer la antigüedad del edificio y comprobar el estado de la vivienda:** Es fundamental conocer el año de edificación de la vivienda y su certificación energética, ya que si es demasiado antiguo o poco eficiente los gastos de mantenimiento y el consumo de energía pueden suponer un considerable sobrecoste.
- 5. Asesoramiento por parte de profesionales:** Dado la importancia de la decisión, es recomendable contar con el asesoramiento por parte de profesionales inmobiliarios para valorar todas las opciones disponibles a la hora de invertir en una vivienda o para buscar la financiación.

6. **Comparar diferentes alternativas:** El siguiente paso será contactar y comparar diferentes alternativas de financiación. Un verdadero experto calculará y presentará una simulación real de cada uno de los tipos de hipoteca que puedan encajar con las necesidades del cliente.
7. **Conocer el tipo de hipoteca que se ajusta a nuestras necesidades:** La situación actual de los tipos de interés está provocando un cambio de tendencia en el mercado hipotecario tradicional. Se eligen cada vez más hipotecas de tipo fijo o mixto frente a las variables, pero las circunstancias individuales pueden hacer más interesante una hipoteca variable que una fija. Es imprescindible tener en cuenta que la duración de la hipoteca suele rondar los 30 años y el Euribor fluctúa continuamente.
8. **Revisar las fichas FEIN y FIAE:** La tasación sirve para que la entidad financiera tenga claro el valor real de la casa y si este se ajusta al valor de compra. Si el cliente cuenta con una tasación realizada por un tasador homologado y está vigente, no será necesario realizar una nueva tasación.

La propuesta formal que realiza la entidad financiera se traduce en dos documentos, lo que antes se conocía como Oferta Vinculante:

La FEIN o Ficha Europea de Información Normalizada, que resume las condiciones de la hipoteca y tiene carácter vinculante durante al menos 10 días, en los que la entidad deberá respetar los términos de ese documento.

La FIAE o Ficha de Advertencias Estandarizadas, que nos informa de las cláusulas del contrato para conocer de forma detallada toda la información de la hipoteca que se va a contratar.

9. **Primera visita al notario y tiempo de reflexión:** La reunión con el notario sirve para que una tercera parte se asegure de que el cliente comprende todos los términos de la hipoteca y que la entidad financiera ha informado adecuadamente y ha facilitado toda la documentación previa. Esta visita es obligatoria y gratuita.

Con toda la información, el cliente ha de esperar por lo menos 10 días antes de volver al notario para firmar la hipoteca. Este es un periodo de reflexión obligatorio.

10. **Firma de la hipoteca:** La solicitud de la hipoteca terminará en el momento de la firma. Después de los días de reflexión obligatorios, será necesario volver a la notaría para realizar la firma de forma presencial.

Sobre UCI

UCI (Unión de Créditos Inmobiliarios) es una Entidad Financiera con 30 años de trayectoria, presente en España, Portugal, Grecia y Brasil (de la mano del Grupo Provincia) que cuenta con más de 600 empleados, más de 10.000 millones de saldo vivo y más de 350.000 clientes. Su objetivo es satisfacer la demanda de vivienda a través de soluciones de financiación responsables, transparentes y personalizadas. UCI facilita el acceso a la vivienda y contribuye a la renovación del parque inmobiliario para conseguir ciudades más sostenibles a través de sus hipotecas y préstamos reforma a particulares y comunidades. Desde 2015, a través del programa Prado en España, UCI ha emitido más de 2.000 millones de euros en bonos de titulaciones RMBS de máxima calidad.

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.