

ESTUDIO SOBRE LA EVOLUCIÓN DEL MERCADO HIPOTECARIO EN EUSKADI Y ESPAÑA

La evolución es **mejor en la CAV** que en el mercado **español**, cuya contracción será superior al **11%** al final de este año

La constitución de hipotecas en Euskadi caerá un **9,7%** en 2023

- Se suscribirán más de **20.600** nuevas hipotecas, frente a las **22.867** de 2022, con un valor medio de **161.000** euros
- Según el estudio realizado por CEPREDE, a lo largo de 2024 continuará descendiendo el número de nuevas rúbricas, aunque con mucha menos intensidad, para recuperarse de forma gradual a partir de 2025
- El crédito se está viendo especialmente afectado por el incremento de los costes de financiación, que se podrían estabilizar a partir del próximo ejercicio

21 de noviembre de 2023. El estudio sobre la evolución del mercado hipotecario ha sido elaborado por el Centro de Predicción Económica **Ceprede** para Kutxabank, líder en el segmento de hipotecas en Euskadi y una de las principales referencias del mercado estatal. Ceprede ha basado su informe en el análisis de **modelos a corto plazo** combinados con datos mensuales y trimestrales, y **modelos de largo plazo**, aplicados tanto al agregado nacional, como al detalle por comunidades.

- **Los costes de financiación han afectado severamente al mercado del crédito en 2023**

Como **conclusión global**, el informe concluye que la economía española continúa padeciendo a lo largo de 2023 los efectos de la **elevada inflación** y la política de **alza de los tipos de interés** por parte del BCE, aunque mantiene una cierta dinámica de crecimiento impulsada por el proceso de recuperación postpandemia, especialmente en el turismo, y por un buen comportamiento del mercado laboral.

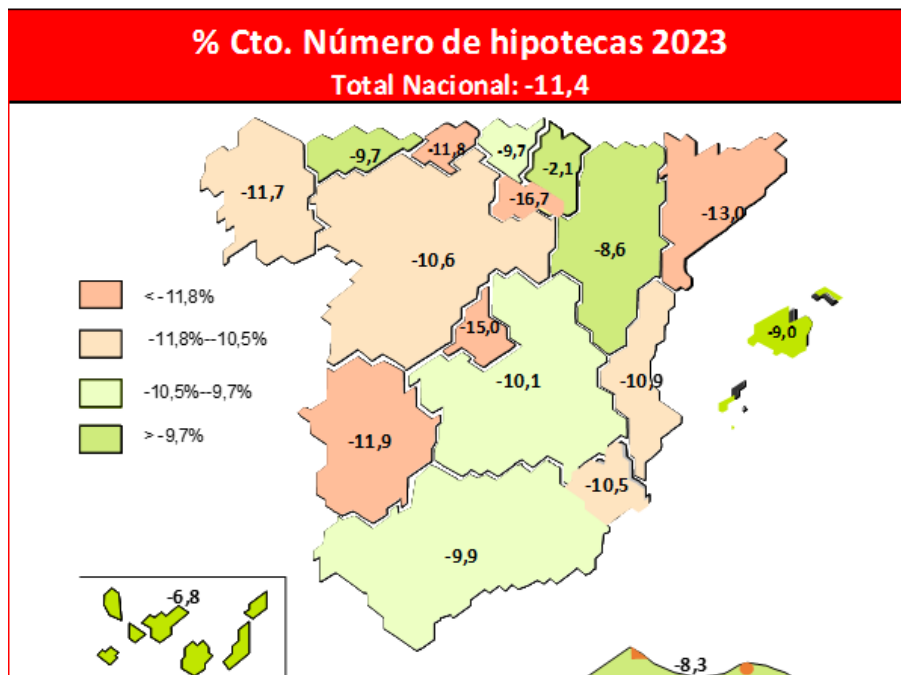
- **La caída se moderará a partir de 2024**
- **A partir de 2025 se recuperarán los valores positivos**

Los mercados de crédito se están viendo afectados por este incremento en los costes de financiación, por lo que durante todo el año se ha reducido el importe total de las nuevas hipotecas suscritas.

Las previsiones apuntan hacia una prolongación del proceso de contención del mercado hipotecario durante los próximos trimestres, aunque con una intensidad cada vez más moderada. El estudio prevé que a partir de 2025 se recuperen los valores positivos.

Previsiones a cierre de 2023

El estudio adelanta una contracción del **9,7%** en la constitución de **nuevas hipotecas en Euskadi** para el año 2023. Esta evolución mejora ligeramente la media del mercado español, que se situará en torno al **-11,4%** al final del presente ejercicio.

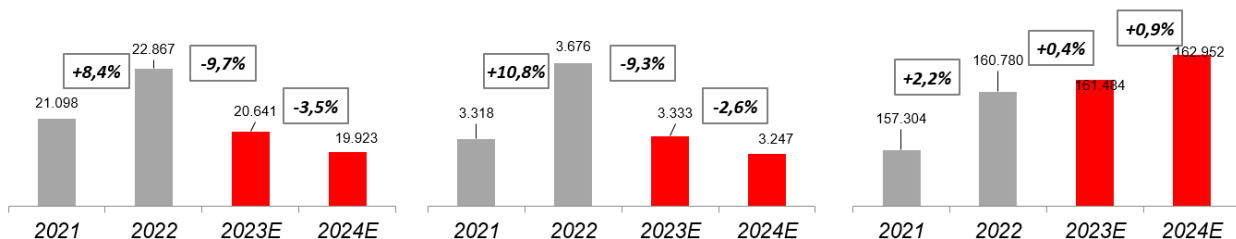


En **Euskadi** se suscribirán este año un total de 20.641 hipotecas, con un valor medio de 161.484 euros y un importe total de 3.333 millones.

Evolución nº hipotecas

Evolución importe hipotecas (millones euros)

Evolución valor medio hipotecas (€)



Por su parte, en el conjunto del Estado las nuevas rúbricas hipotecarias superarán en 2023 las **410.000**, con un importe total de **58.700 millones** de euros y un valor medio de **143.000** euros.

		2021	2022	2023	2024
Número de hipotecas	Nº	418.058	462.922	410.113	388.837
	Variación anual	23,8%	10,7%	-11,4%	-5,2%
Importe total	Millones de €	57.493	67.293	58.700	56.709
	Variación anual	26,3%	17,0%	-12,8%	-3,4%
Valor medio	€	137.523	145.365	143.132	145.843
	Variación anual	2,1%	5,7%	-1,5%	1,9%

En el conjunto del Estado, únicamente 2 provincias mantendrán tasas de crecimiento positivas en 2023, Ourense (2,4%) y Almería (1,8%) mientras que, para el próximo año 2024, ya serán tres las provincias que mostrarán avances interanuales, Lugo (12,5%), Ávila (2,1%) y el territorio de **Álava (0,9%)**.

Las **proyecciones para el 2024** señalan una **moderación en la caída** del número de nuevas hipotecas suscritas con respecto al año anterior, ya que descenderían un **3,5% en Euskadi**, y un **5,2%** en el conjunto del Estado.

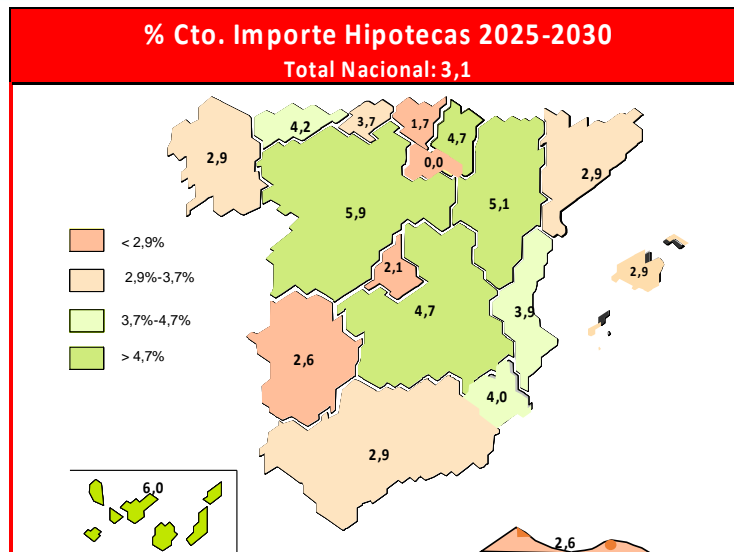
A esta mejor evolución del mercado hipotecario contribuirá la **estabilización prevista de los tipos de interés y de la inflación a partir de 2024**.

Previsiones en el periodo 2025-2030

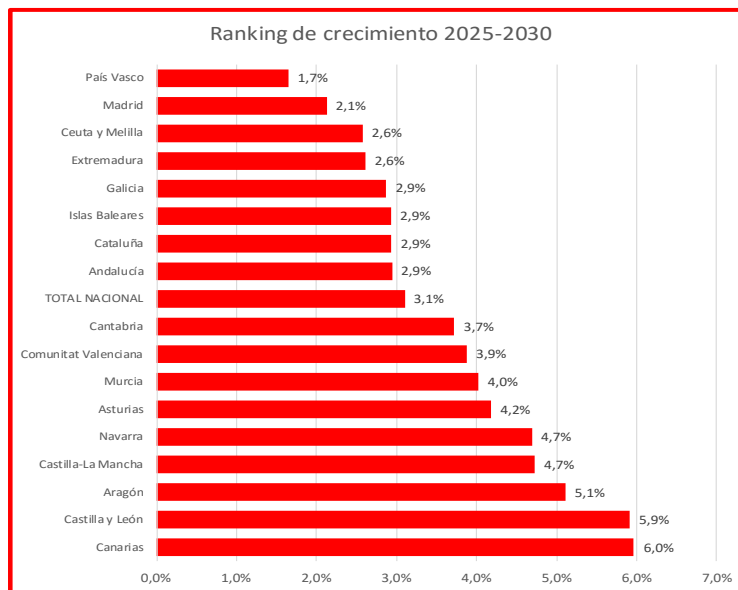
En el medio plazo, el informe sobre la evolución del mercado hipotecario adelanta un cierto aumento en la demanda residencial por necesidades demográficas, acompañado por una ligera contención de la ratio de financiación respecto al consumo total.

	Mercado Hipotecario					
	2016-2020	2021	2022	2023	2024	2025-2030
Número de hogares	18.605.560	18.918.550	19.112.650	19.367.590	19.636.070	20.541.575
Parque de Viviendas	25.723.807	25.976.305	26.076.185	26.179.120	26.286.430	26.781.843
Viviendas por hogar	1,383	1,373	1,364	1,352	1,339	1,305
Euribor 3M	1,1	0,4	2,2	3,3	2,7	2,4
Viviendas terminadas	65.539	93.658	89.049	93.775	111.384	216.988
Transacciones de vivienda nueva	54.133	71.827	67.763	68.052	75.643	128.742
Transacciones de vivienda de segunda mano	471.913	602.422	649.971	581.642	550.686	619.593
Ratio Hipotecas/Transacciones	0,63	0,62	0,64	0,63	0,62	0,63

En consecuencia, el número de nuevas hipotecas constituidas **repuntará ligeramente a partir de 2025**, en un entorno de aumento de los valores medios que podría provocar un incremento medio de los importes totales.



En este quinquenio, **Gipuzkoa y Bizkaia** se situarían entre los territorios con **menor expansión** estimada del importe hipotecario, que se presentará más dinámico en **Navarra**, la zona centro y en el este de la península.



Sobre Kutxabank

Kutxabank es la entidad líder en Euskadi y Córdoba. Cuenta con cerca de 700 oficinas, la red de sucursales con mayor capilaridad en sus territorios de origen y una destacada presencia en Andalucía, Madrid y Catalunya. Con un equipo de más de 5.000 profesionales, Kutxabank es, según los supervisores europeos, el banco más solvente de nuestro sistema financiero y la tercera entidad con mejor perfil de riesgo de Europa.