

Banca / Inmobiliario

# La resiliencia de las familias ante la subida de los tipos de interés

Invertia, El Español (España)

**José Félix Izquierdo**

Las familias españolas han afrontado el actual ciclo de subidas de tipos de interés bastante mejor que en otros episodios debido a la fortaleza del mercado laboral y a la mejora de la renta bruta nominal, y ello a pesar del repunte de la inflación, lo que ha permitido un ligero avance del poder adquisitivo en el primer semestre de 2023 respecto a los niveles prepandemia. Además, una evolución moderada del consumo ha supuesto un repunte de la tasa de ahorro que ha sido generalizado en todos los estratos de renta, aunque más intenso en los de mayores ingresos.

No obstante, las subidas de tipos de interés han aumentado la presión financiera sobre los hogares con deudas vinculadas al euríbor. En particular, los hogares con hipoteca pagaban el pasado mes de octubre un tipo de interés del 3,6% de media frente al 1,1% de finales de 2021, según el Banco de España (BdE). Esta subida de 250 puntos básicos (pbs) de los tipos hipotecarios medios es bastante inferior a los 450 pbs de los tipos oficiales, y ello se ha debido a la preferencia mayoritaria en los últimos años por las hipotecas a tipo fijo, que ha llevado a que actualmente supongan algo más del 30% del stock total y por el efecto diferido en la reprecitación de las hipotecas a tipo de interés variable. Para el conjunto de familias con deuda hipotecaria, la carga financiera habría aumentado en términos medios, según estimaciones del BdE, en 2,8 puntos porcentuales en el periodo mencionado, situándose en aproximadamente un 23% de su renta, que se ha visto amortiguada por la mejora de las rentas nominales. También, el indicador de accesibilidad a la vivienda del BdE -que mide la carga financiera en el primer año de contratación de una hipoteca- ha mostrado un empeoramiento al pasar de un aproximadamente 30% de la renta del hogar mediano al finalizar 2021 al 38,9% del pasado mes de junio, en el que el precio de la vivienda, y sobre todo los tipos de interés, han contribuido a su deterioro. En todo caso, este indicador sigue siendo inferior al 54,7% alcanzado en septiembre de 2008 en el inicio de la crisis financiera.

El mejor indicador de que las familias están resistiendo mejor que en otros ciclos se puede comprobar en la evolución de la morosidad hipotecaria que se mantiene contenida en niveles bajos (12,4 miles de millones €, el 2,5%), y con un ligero aumento de 442 millones en el segundo trimestre del presente año. A ello, también ha contribuido positivamente el celo, prudencia y rigurosidad con que el sistema bancario ha concedido las nuevas hipotecas en la última década, junto a la promoción de las hipotecas a tipo fijo. Y si tenemos en cuenta que las familias que más suelen incumplir sus obligaciones de pago ante eventos adversos son las que se endeudaron en los últimos cinco años por el impacto de la carga de intereses, tenemos una de las causas de la resistencia de la mora hipotecaria. A esto habría que unir el nuevo Código de Buenas Prácticas, que permite refinanciar a los hogares más impactados por la inflación y los tipos de interés.

Desde el inicio de la subida de tipos de interés en julio de 2022, las familias han ajustado sus deudas hipotecarias reduciendo su endeudamiento en 20,4 mm € (-3,9%), consecuencia de un aumento de las amortizaciones del 45% respecto a los niveles medios prepandemia y que han sobrepasado a las nuevas hipotecas que retroceden el 17% respecto a 2022, pero que todavía se sitúan un 27% por encima de los niveles de 2019. Este aumento de las amortizaciones tiene su origen en la subida de tipos de interés y proviene principalmente del ahorro acumulado desde la pandemia, permitiendo a las familias aliviar su carga financiera hipotecaria.

La transmisión de la subida de tipos a las cargas financieras de los hogares todavía no se ha completado teniendo en cuenta la última subida de tipos oficiales de septiembre hasta el 4,50%. Aun así, las expectativas de mercado sobre el

cambio de ciclo de tipos señalan que el euríbor, tras alcanzar su máximo en octubre (4,16%), se encuentra en descenso y ya en las últimas semanas de diciembre se ha situado en el 3,75%, lo que supondrá, de mantenerse las tendencias, un ligero alivio para aquellas familias que tengan que renovar a lo largo de 2024 su hipoteca respecto a los máximos. En cualquier caso, los tipos de interés no se espera que vuelvan a niveles cero o negativos, por lo que las familias endeudadas a tipo variable tendrán que asimilar que la carga financiera no regresará a los niveles previos a junio de 2022.

En definitiva, a pesar de que las cargas financieras han crecido por la presión de los tipos de interés, el creciente peso de las hipotecas a tipo fijo, la fortaleza del mercado laboral, el control de la inflación, la subida de rentas nominales y la acumulación de ahorro por la COVID, son elementos que han contribuido positivamente a la resiliencia de las familias en este ciclo de subidas de interés. A lo que se puede añadir las fortalezas desde el lado de la oferta, como son el rigor y prudencia de la banca, y su compromiso con la sociedad a través del Código de Buenas Prácticas.

## AVISO LEGAL

El presente documento no constituye una "Recomendación de Inversión" según lo definido en el artículo 3.1 (34) y (35) del Reglamento (UE) 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo sobre abuso de mercado ("MAR"). En particular, el presente documento no constituye un "Informe de Inversiones" ni una "Comunicación Publicitaria" a los efectos del artículo 36 del Reglamento Delegado (UE) 2017/565 de la Comisión de 25 de abril de 2016 por el que se completa la Directiva 2014/65/UE del Parlamento Europeo y del Consejo en lo relativo a los requisitos organizativos y las condiciones de funcionamiento de las empresas de servicios de inversión ("MiFID II").

Los lectores deben ser conscientes de que en ningún caso deben tomar este documento como base para tomar sus decisiones de inversión y que las personas o entidades que potencialmente les puedan ofrecer productos de inversión serán las obligadas legalmente a proporcionarles toda la información que necesiten para esta toma de decisión.

El presente documento, elaborado por el Departamento de BBVA Research, tiene carácter divulgativo y contiene datos u opiniones referidas a la fecha del mismo, de elaboración propia o procedentes o basadas en fuentes que consideramos fiables, sin que hayan sido objeto de verificación independiente por BBVA. BBVA, por tanto, no ofrece garantía, expresa o implícita, en cuanto a su precisión, integridad o corrección.

El contenido de este documento está sujeto a cambios sin previo aviso en función, por ejemplo, del contexto económico o las fluctuaciones del mercado. BBVA no asume compromiso alguno de actualizar dicho contenido o comunicar esos cambios.

BBVA no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera resultar del uso de este documento o de su contenido.

Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud para adquirir, desinvertir u obtener interés alguno en activos o instrumentos financieros, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo.

El contenido del presente documento está protegido por la legislación de propiedad intelectual. Queda expresamente prohibida su reproducción, transformación, distribución, comunicación pública, puesta a disposición, extracción, reutilización, reenvío o la utilización de cualquier naturaleza, por cualquier medio o procedimiento, salvo en los casos en que esté legalmente permitido o sea autorizado expresamente por BBVA en su sitio web [www.bbvarresearch.com](http://www.bbvarresearch.com).

### INTERESADOS DIRIGIRSE A:

BBVA Research: Calle Azul, 4. Edificio La Vela – 4ª y 5ª planta. 28050 Madrid (España).  
Tel.: +34 91 374 60 00 y +34 91 537 70 00 / Fax: +34 91 374 30 25  
[www.bbvarresearch.com](http://www.bbvarresearch.com)