La concesión de crédito mantiene el pulso, liderada por el segmento hipotecario

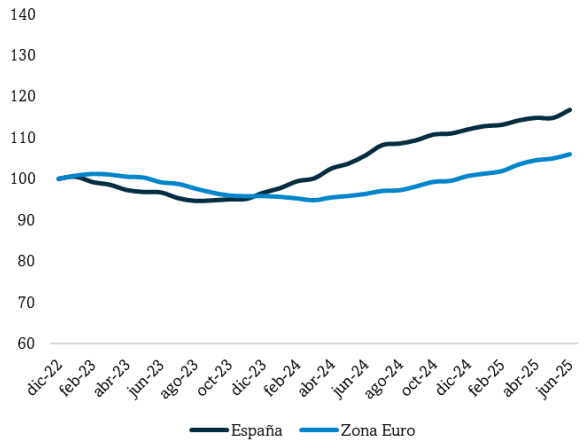
Tras un 2024 que asistió a la reactivación de la concesión en todos los segmentos de crédito, durante la primera mitad de 2025 se mantiene un potente crecimiento, impulsado por un componente de demanda que ha superado las previsiones, especialmente en el crédito hipotecario para adquisición de vivienda.

Tras el análisis que realizamos de las dinámicas de concesión a lo largo del año 2024 (ver nota), en esta nota se analizan las dinámicas que han marcado la primera mitad de 2025.

La expansión del crédito se consolida en España y Europa, generalizada a todos los segmentos de negocio

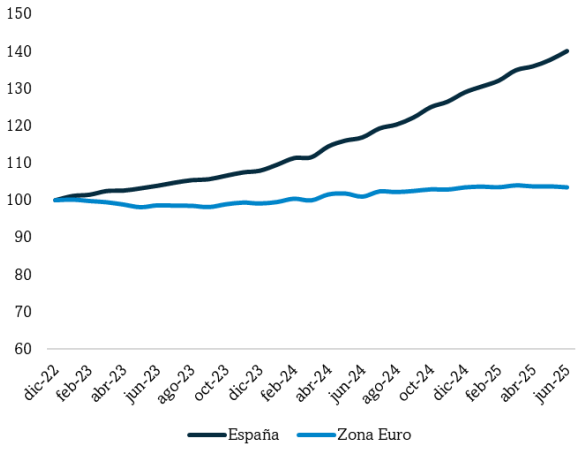
Durante los primeros seis meses de 2025, la concesión de crédito ha mantenido su tendencia de crecimiento, con un dinamismo en algunos segmentos incluso superior a lo que podíamos observar a cierre del pasado año. En este aspecto, cabe destacar un cambio de tendencia a nivel europeo que permite confirmar esta mejoría en los datos. Tras un año 2024 donde la concesión de crédito en Europa experimentaba un crecimiento del 3,93%, mientras en España el crecimiento era del 16,2%, en el **1S25 el volumen de concesión en Europa crece a un ritmo cercano al 15% respecto al 1S24**, mientras que en **España desacelera ligeramente (11,3% var. i.a.), aunque mantiene una tasa de crecimiento interanual de doble dígito**. Por segmentos de negocio bancario, aunque **el crédito al consumo** fue el que más creció en 2024 a **nivel europeo**, durante la primera mitad del año **experimenta una fuerte desaceleración** (crece un 0,02% respecto al mismo periodo del año anterior), frente a un **crecimiento del 18% en España**, ante la mejora de las condiciones de financiación y el gasto en bienes duraderos.

Gráfico 1: Evolución de la concesión del crédito a empresas (índice base 100 = diciembre 2022, acumulado 12 meses)



Fuente: Afi a partir de BdE y BCE

Gráfico 2: Evolución de la concesión del crédito al consumo (índice base 100 = diciembre 2022, acumulado 12 meses)



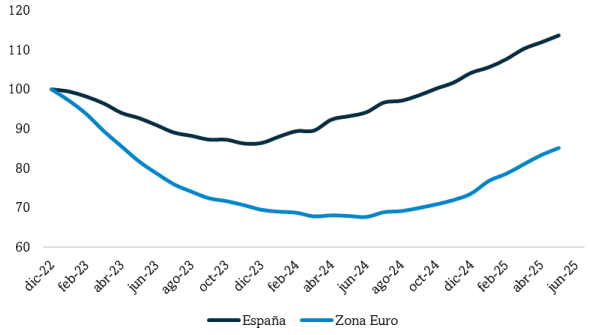
Fuente: Afi a partir de BdE y BCE

Por el lado del **crédito a empresas**, el crecimiento en Europa durante 2024 se situaba alrededor del 5% interanual, frente a un crecimiento superior al 16% interanual en el caso de España. En contraste, durante los primeros meses de 2025, el crecimiento en ambas geografías se intercambia, con un incremento de la concesión de crédito a empresas del **10,9% interanual a nivel europeo**, tras un fuerte repunte en el

© 2025 Afi. Todos los derechos reservados

mes de junio, **mientras que en España el crecimiento se ralentiza ligeramente hasta el 8,6% interanual**. El crecimiento del crédito a empresas en España esconde una cierta ralentización del crédito a pymes (5,67% i.a.), frente a una reactivación del crédito a grandes empresas (+19,3% i.a.). La reducción del coste de financiación bancario, frente a la estabilidad mostrada en el coste de emisión, es uno de sus principales determinantes.

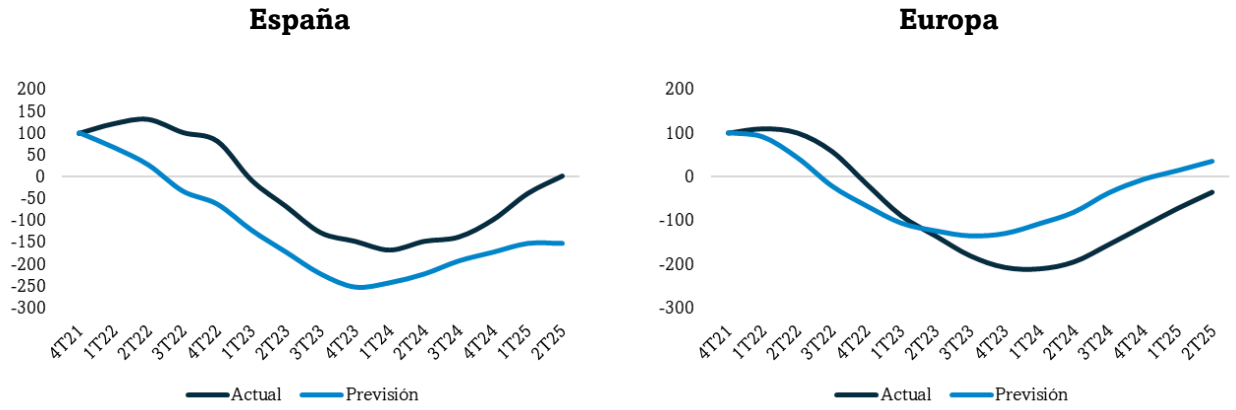
Gráfico 3: Evolución de la concesión del crédito hipotecario (índice base 100 = diciembre 2022, acumulado 12 meses)



Fuente: Afi a partir de BdE y BCE

Por último, el segmento de crédito hipotecario, que a nivel europeo experimentaba un aumento mucho más contenido que el español durante 2024 (6% frente a 20% interanual, respectivamente), acelera en 2025. Durante la primera mitad de 2025, la **concesión de crédito hipotecario en Europa crece un 39,6%** interanual y, aunque este es superior al **crecimiento español del 24,3% interanual**, este último se mantiene incluso por encima del nivel de crecimiento del conjunto del año 2024. Esta tendencia supera las previsiones previstas, presentando un mayor dinamismo frente al resto de segmentos de negocio bancario, en línea con los datos del mercado inmobiliario en España, que se ven impulsados por la mejora de las condiciones de financiación y una creciente demanda de crédito.

Gráfico 4: Condiciones de demanda * en el crédito hipotecario
(índice base 100 = diciembre 2021)

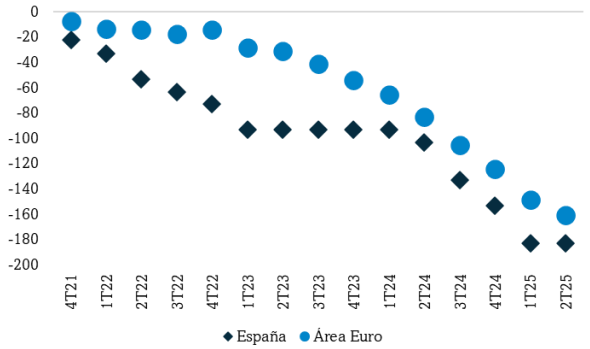


Fuente: Afi a partir de *Bank Lending Survey* (BCE)
(*) Porcentaje neto acumulado de bancos como la diferencia entre la proporción de bancos que declaran que las condiciones de oferta se han endurecido y aquellos que declaran que se han suavizado.

© 2025 Afi. Todos los derechos reservados

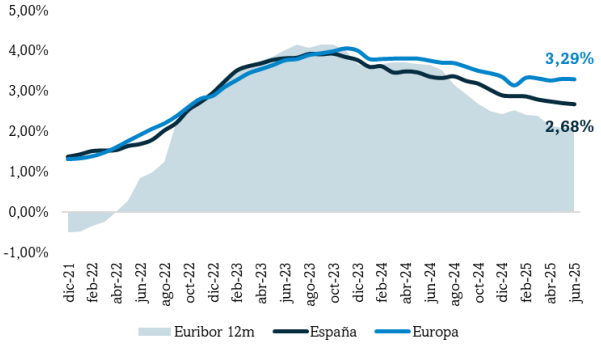
Para ilustrar esta mejora de la demanda de crédito hipotecario, se muestra en el gráfico 4 la evolución de las condiciones de demanda que se publican trimestralmente en la Encuesta de Préstamos Bancarios del BCE. De esta forma se puede ver cómo, a partir de 2024, **la demanda ha mostrado una tendencia positiva que se acentúa en 2025, incluso, para el caso español, por encima de lo previsto**. Esta mejora de la demanda viene motivada por diversos factores, siendo uno de los principales la rebaja de los tipos de interés hipotecarios de nueva concesión de hipotecas.

Gráfico 5: Presión competitiva en los términos y condiciones de la oferta de crédito hipotecario (%) *



Fuente: Afi a partir de *Bank Lending Survey* (BCE)

Gráfico 6: Tipo medio de concesión de crédito hipotecario y Euribor 12 (%)



Fuente: Afi a partir de BdE y BCE

(*) Porcentaje neto acumulado de bancos como la diferencia entre aquellos que declaran que la presión competitiva contribuye a un endurecimiento de las condiciones y aquellos que declaran que contribuyó a una relajación. Por tanto, al situarse en terreno negativo, muestra que de forma acumulada desde el 4T21 los bancos han declarado una relajación de los términos y condiciones por presión competitiva.

Por otro lado, desde el punto de vista de la oferta, se mantiene en el primer semestre el efecto de la presión competitiva como un factor con una **notable influencia en las condiciones de financiación** y que ejerce presión en los márgenes. Como se puede ver en el gráfico 5, este factor no ha parado de suavizar los términos y condiciones desde el inicio del ciclo de subida de tipos de interés, especialmente en España, observándose una cierta relajación en el último trimestre. En esta línea, la mejora de las condiciones de financiación que refleja la evolución del tipo medio de concesión del crédito hipotecario es elocuente: acumula una reducción de 126pb en España y de 69pb en Europa tras alcanzar su máximo a finales de 2023. En todo caso, cabe destacar en los últimos meses una cierta ralentización de esta caída, con una reducción de 22pb en España y de 6pb en Europa en el primer semestre del año, habida cuenta de la menor expectativa de rebaja del tipo de interés de referencia en la zona euro.

© 2025 Afi. Todos los derechos reservados

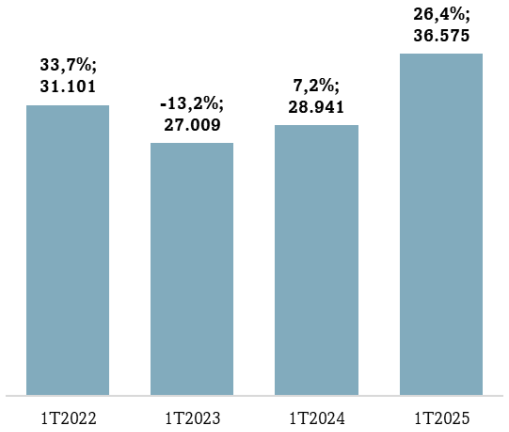
Dinamismo en las compraventas, con ligero aumento de las financiadas

El fuerte dinamismo de la concesión de crédito hipotecario viene de la mano de un mercado inmobiliario que supera los niveles de crecimiento del año 2024, aunque se encuentra en parte vinculado a las transacciones fuera del canal de financiación bancaria.

Atendiendo a los últimos datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, el **valor de las compraventas acumuladas hasta 1T25 de 2025 alcanzaba los 36.575 millones de €**, lo que supone un incremento del 26,4% respecto al mismo periodo del año anterior. En términos de número de hipotecas el crecimiento en ese periodo es muy similar (24,6%) e incluso superior al crecimiento del número de transacciones (15,8%). El avance que trasladan los notarios hasta junio indica que estas magnitudes de crecimiento se habrían dispersado a favor de las hipotecas, ya que las transacciones de viviendas habrían contenido su ritmo de crecimiento.

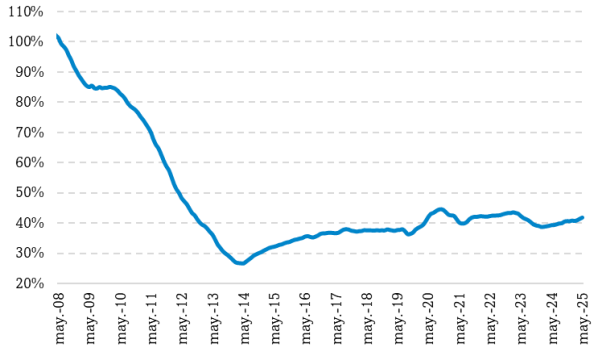
A pesar de ello, solo el 40% de las compraventas se realizan con financiación hipotecaria, aunque, como se muestra en el gráfico 8, se puede apreciar una tendencia alcista en este porcentaje en los últimos meses, fruto del crecimiento de las transacciones hipotecarias expuesto. Tanto INE como las estadísticas que suministran los notarios coinciden en dicha tendencia que revela que el acceso a la vivienda es desigual por perfil de comprador y que existe un grueso todavía relevante de demandantes que apelan a fuentes de financiación propias para invertir en vivienda.

Gráfico 7: Valor de compraventas en España (millones de €, var.i.a. %)



Fuente: Afi a partir del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana

Gráfico 8: Porcentaje de compraventas que tienen financiación hipotecaria (%, acumulado 12 meses)



Fuente: Afi a partir de INE

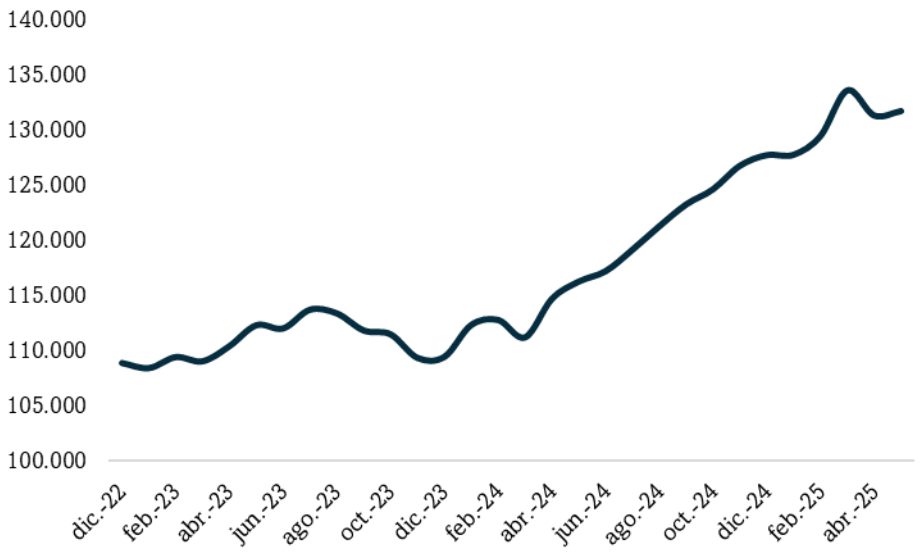
En línea con esta tendencia en el volumen de compraventas y el amplio desajuste que existe entre la demanda y la oferta de vivienda en España, que ha generado una presión alcista en los precios, se está empezando a observar un cierto impulso del sector de construcción y promoción. Esto se puede apreciar en los últimos datos de visados de obra nueva proporcionados por el Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible, donde se aprecia un cierto repunte (gráfico 10). En términos acumulados 12 meses hasta el mes de mayo, los visados de dirección de obra nueva aceleran a su ritmo de crecimiento hasta

© 2025 Afi. Todos los derechos reservados

el 13,3% hasta las 131.000 unidades anuales, frente a las 116.000 unidades del mismo periodo del año anterior.

Todo esto tiene también su reflejo en los últimos datos relativos al crédito de construcción y promoción, donde a cierre del primer trimestre experimentaba un crecimiento del 2% interanual. A pesar de este cambio de tendencia que se ha mostrado a cierre de marzo, cabe destacar que el segmento de crédito de construcción y promoción presenta una fuerte influencia por parte de las ventas de carteras de dudosos que han mantenido las entidades, pero es un dato que refuerza la recuperación de las perspectivas de este sector y que viene de la mano de la necesidad de viviendas de nueva construcción presente en el mercado.

Gráfico 10: Visados de dirección de obra (nº, acumulado 12 meses)



Fuente: Afi a partir de Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible

Conclusión

La resiliencia de la economía española tras tres años de crecimiento muy superior al previsto ha mantenido su reflejo en los datos de concesión de crédito, donde el segmento hipotecario se presenta como el de mayor dinamismo en España. Esta tendencia viene de la mano de unos tipos de concesión que mantienen su tendencia bajista, en línea con los recortes de tipos y una fuerte presión competitiva, así como de una demanda de vivienda en expansión. Este dinamismo del mercado de crédito hipotecario viene impulsado por un mercado inmobiliario en auge donde, a pesar de que la gran mayoría de transacciones se realizan fuera del canal bancario, las transacciones hipotecarias y los visados de vivienda nueva presentan una tendencia positiva.

© 2025 Afi. Todos los derechos reservados