Despertar del crédito en 2024 por factores de demanda y oferta

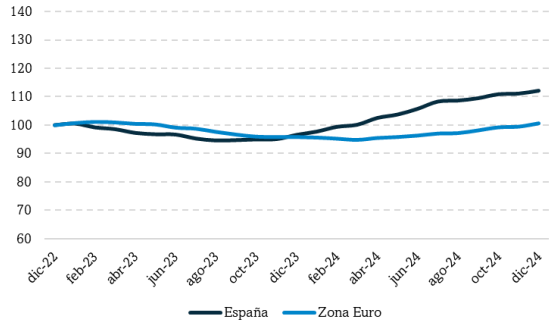
Tras la fuerte contracción de la concesión en 2023, el año 2024 nos deja una clara recuperación de la concesión ante el cambio que se registra tanto en el componente de demanda como en las condiciones de oferta.

En esta nota se analizan las dinámicas de la concesión de crédito en 2024, con especial foco en el segmento de crédito hipotecario, en línea con el dinamismo que ha mostrado este segmento en el último año.

Repunte en la concesión ante la relajación de las condiciones financieras

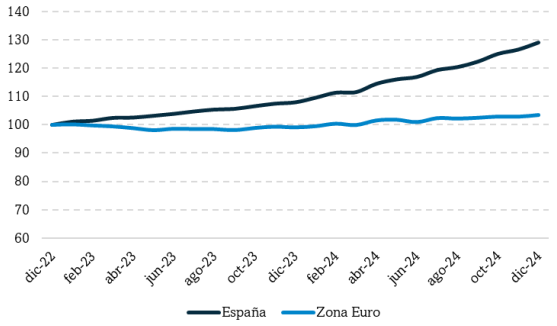
Tras un 2023 muy negativo en términos de concesión de crédito al confluir el endurecimiento de las condiciones de financiación y la contracción de la demanda de crédito, el 2024 ha revertido esta tendencia con crecimientos interanuales a doble dígito en algunos países europeos, y España de forma especialmente intensa. Por segmentos, el crédito al consumo registra un crecimiento a nivel europeo de un 4,43% en términos interanuales, siendo **España donde mayor crecimiento ha experimentado en este segmento** (+19,46%), seguido por Portugal, con un crecimiento superior al 10%.

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



Fuente: Afi a partir de BdE y BCE

Respecto al **crédito a empresas**, tras un 2023 muy negativo tanto a nivel europeo (-4,18%) como en España (-3,43%), este se da la vuelta en 2024 con un crecimiento superior al 4% en la Zona Euro y al 16% en España, impulsado principalmente por el segmento de pymes y la recuperación de la concesión del crédito a grandes empresas.

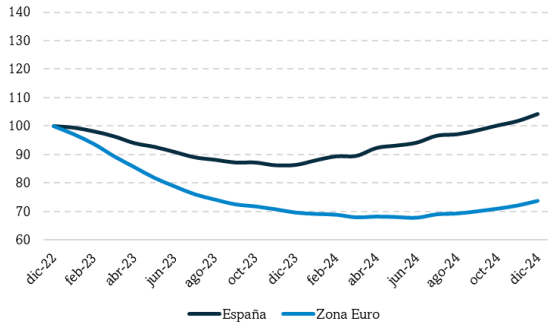
En línea con los resultados del cuarto trimestre de la Encuesta de Préstamos Bancarios que elabora trimestralmente el BCE, este mayor dinamismo de la concesión en España viene de la mano de una **recuperación de la demanda** en este segmento por la **inversión en capital fijo** y **las necesidades de financiación de circulante**,

Por último, el segmento de crédito hipotecario, que experimentó una intensa corrección tanto a nivel europeo como español en 2023 con el tensionamiento de las condiciones de financiación, cierra 2024

© 2025 Afi. Todos los derechos reservados

año con un crecimiento que roza el 6% en el Área Euro, mientras que en **España destaca de forma favorable con un crecimiento ligeramente superior al 20% interanual**.

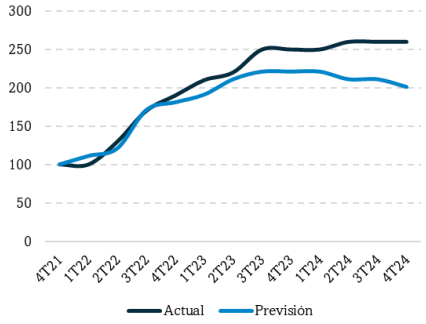
Gráfico 3: Evolución de la concesión de crédito hipotecario
(índice base 100 = diciembre 2022, acumulado 12 meses)



Fuente: Afi a partir de BdE y BCE

En este caso, **la fuerte recuperación de la concesión de crédito hipotecario viene también de la mano de una demanda que, a lo largo de 2024, ha mejorado progresivamente**. Tal y como muestra la Encuesta de Préstamos Bancarios del BCE**, tras la intensa contracción de la demanda en 2023 con el endurecimiento de las condiciones de financiación**, esta se ha ido **recuperando por encima incluso de los niveles previstos** por las entidades en esta misma encuesta, con una aceleración que se consolida en la segunda mitad del año. Esta mejora de la demanda viene impulsada por unas **condiciones de oferta que han roto la tendencia de endurecimiento** durante el último año, siendo en todo caso esta relajación algo más contenida de lo que las entidades inicialmente.

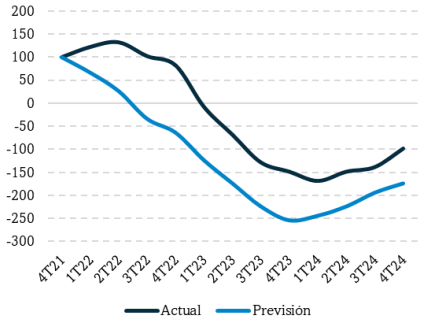
Gráfico 4: Condiciones de oferta* en el crédito hipotecario – España
(índice base 100 = diciembre 2021)



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.

Gráfico 5: Condiciones de demanda* en el crédito hipotecario – España
(índice base 100 = diciembre 2021)



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

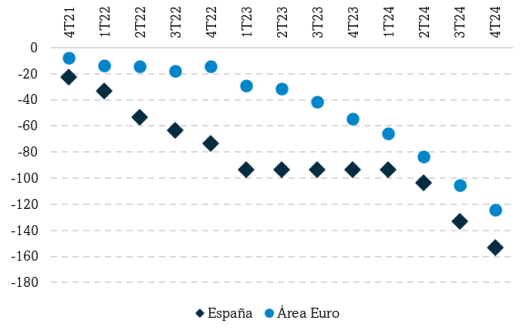
(*) Porcentaje neto acumulado de bancos como la diferencia entre la proporción de bancos que declaran que se ha incrementado la demanda y aquellos que declaran que se han reducido.

Dentro de las condiciones de la oferta, **resulta clave analizar uno de los principales factores contribuyentes a la relajación que se ha producido en los términos y condiciones de los**

© 2025 Afi. Todos los derechos reservados

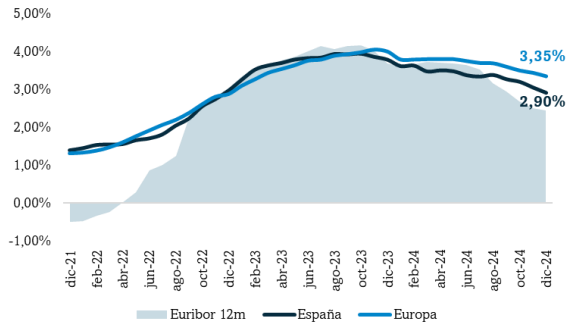
préstamos hipotecarios: la presión competitiva sobre los márgenes. Como se puede observar en el gráfico 6, ha sido superior la proporción de bancos que han declarado en la Encuesta de Préstamos Bancarios que la presión competitiva ha sido un factor que ha contribuido a la relajación de los términos y condiciones de forma continuada a lo largo de los últimos tres años. **Esa relajación atribuible a la presión competitiva se ha acelerado en el último año, y de forma más intensa en España que en Europa.**

Gráfico 6: Presión competitiva en los términos y condiciones de la oferta de crédito hipotecario (%)



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

Gráfico 7: 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.

Muestra de todo esto es la **evolución de los tipos medios de concesión de crédito hipotecario en el sistema bancario español** frente a la evolución del tipo medio a nivel europeo. Tal y como se puede observar en el gráfico 7, el tipo medio de concesión en España alcanzaba su punto máximo en octubre de 2023, situándose en el 3,94% mientras que, en términos europeos, el punto máximo se retrasaba hasta noviembre y superaba al español por 11pb (4,05%). A partir de este momento, tanto a nivel español como europeo, el **tipo medio comienza una senda de corrección** en línea con el Euribor que es **más intensa en España** que en la Zona Euro, con una reducción que alcanza los 88pb a lo largo de 2024, frente a 65pb registrados a nivel europeo.

La financiación hipotecaria a la zaga de un mercado inmobiliario en expansión

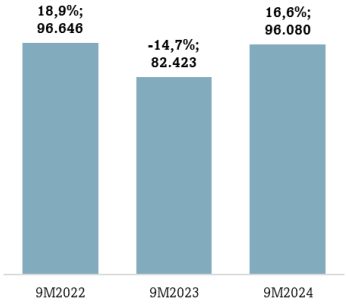
Atendiendo a este buen comportamiento de la concesión de crédito hipotecario en 2024 resulta pertinente contrastar esta tendencia con las dinámicas que se están observando en el mercado inmobiliario en España. Con los últimos datos disponibles del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, el valor de las compraventas a cierre de septiembre de 2024 era de 96.080 millones de €, lo que supone un incremento del 16,6% respecto al mismo periodo del año anterior.

Si relacionamos el número de compraventas en España frente al número de hipotecas constituidas, el buen comportamiento de la concesión ha permitido que a partir del segundo semestre se haya observado una ligera tendencia alcista en el porcentaje que supone la financiación hipotecaria sobre el volumen de compraventas. **A pesar de este pequeño repunte observado en el gráfico 9, se**

© 2025 Afi. Todos los derechos reservados

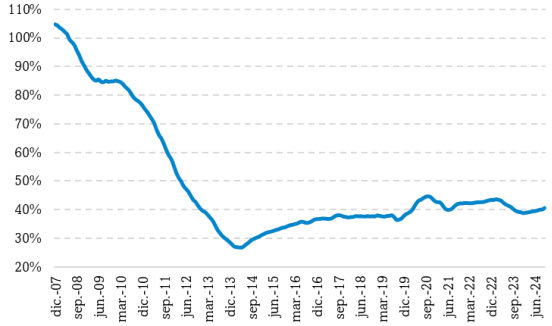
mantiene que menos del 50% de estas compraventas son realizadas con financiación hipotecaria.

Gráfico 8: Volumen de compraventas en España (millones de €, var.i.a. %)



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

Gráfico 9: Porcentaje de compraventas que tienen financiación hipotecaria (%, acumulado 12 meses)



Fuente: Afi a partir de INE

Este número de hipotecas en relación con el número de compraventas ha permanecido en niveles contenidos desde la "purga" que siguió a la crisis financiera de 2008, a la cual se llegó con una ratio del 100%, o incluso superior, entre hipotecas concedidas y compraventa de viviendas. El desapalancamiento que siguió a la crisis redujo dicha ratio a niveles del 40% o inferiores, y sólo recientemente se atisba un ligero incremento, pero sin acercarse todavía al 50%. En ese reducido peso de la financiación hipotecaria sobre las compraventas de viviendas está pesando, sin duda, las compras realizadas por inversores institucionales y no residentes, que ocurre principalmente en zonas tensionadas, turísticas y de segunda residencia.

En todo caso, atendiendo a la evolución reciente y a las iniciativas en materia de vivienda que se están poniendo sobre la mesa desde el ámbito público**, el mercado hipotecario podría mantener el dinamismo mostrado en este último año, de la mano de una demanda en crecimiento y de unas condiciones de los préstamos que, a tenor de las expectativas de tipos, podrían seguir mejorando la accesibilidad al crédito** (ver nota). Un crecimiento que se plantea, adicionalmente, sobre unas métricas más saneadas relativas a los hogares frente a otros periodos de tiempo, en la medida en que tanto la ratio de *debt – to – income* ha continuado mejorando en los últimos años (68% en 3T24) y la ratio de préstamo sobre valor de la transacción (LTV) se sitúa por debajo del 65%.

Conclusión

El buen dinamismo de la economía española en el marco europeo y la relajación de las condiciones de financiación se ha traducido en una **recuperación de los niveles de concesión de crédito en España**, cuyo crecimiento supera en todos los segmentos la evolución positiva que han mostrado los mismos a nivel europeo, especialmente, en el segmento hipotecario. Esta recuperación de las hipotecas viene de la mano de una **demanda en expansión**, a lo que se une una mejora por parte de la oferta de crédito, especialmente vinculada al **estrechamiento de los márgenes** como consecuencia de la fuerte **presión competitiva**. La mejora de la concesión viene acompañada por un mercado inmobiliario en expansión, el cual, a tenor de la batería de medidas planteadas desde el ámbito público y la flexibilización progresiva de las condiciones **cabría esperar que mantenga dicho dinamismo**.

© 2025 Afi. Todos los derechos reservados