ESPAÑA FRENA EN SECO: LA CAÍDA DE LAS HIPOTECAS ANTICIPA UN NUEVO ESCENARIO PARA LA FINANCIACIÓN

GLOBALFINANZIA | ACTUALIDAD FINANCIERA

ESPAÑA FRENA EN SECO:
EL CRÉDITO ENTRA EN UNA NUEVA ETAPA

La demanda hipotecaria registra su mayor retroceso en tres años. Pero la verdadera señal de alerta va mucho más allá de la vivienda.

28 OCTUBRE 2026 · ANÁLISIS GLOBALFINANZIA



+9%

CRÉDITO EMPRESARIAL

Saldo neto de endurecimiento

Fuente: Encuesta de Préstamos Bancarios, BCE, tercer trimestre de 2026. Los porcentajes son saldos netos de respuestas bancarias, no variaciones del número de préstamos.

Una señal que no conviene ignorar

El mercado europeo de financiación está enviando un mensaje contundente. Según la última encuesta del Banco Central Europeo, la demanda de préstamos hipotecarios ha experimentado su mayor contracción desde 2023.

España encabeza el retroceso entre las grandes economías del euro, en un contexto marcado por tipos de interés más elevados, incertidumbre económica y perspectivas inmobiliarias menos favorables.

Sin embargo, sería un error interpretar estos datos exclusivamente como un problema del sector residencial.

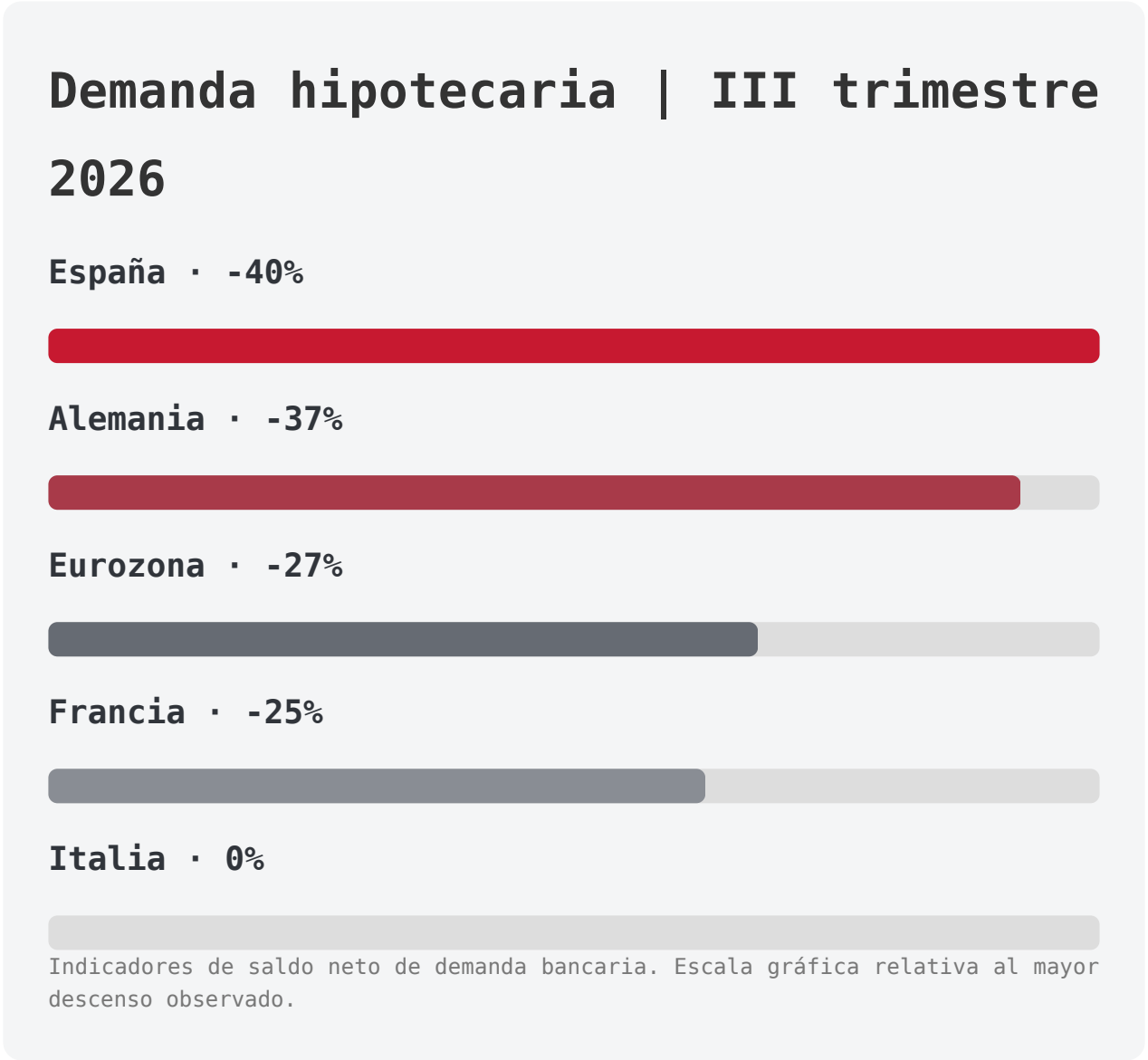
La cuestión de fondo es cómo está cambiando la disposición de las entidades financieras a asumir riesgos y conceder financiación.

> “El problema no es únicamente cuánto cuesta financiarse. Es qué empresas y proyectos conseguirán financiación, en qué condiciones y

> con qué garantías.”

Europa a dos velocidades, pero con una tendencia común

La encuesta revela diferencias importantes entre los principales mercados europeos.



España presenta una contracción más intensa que la media europea. El fenómeno coincide con un encarecimiento de la financiación y con una actitud más prudente por parte de los agentes económicos.

Una menor demanda de crédito no significa necesariamente que los bancos hayan dejado de prestar. Puede reflejar también decisiones aplazadas, menor apetito inversor o proyectos que ya no resultan viables con las condiciones financieras actuales.

¿Por qué se está frenando el mercado?

01. El coste del dinero vuelve a condicionar las decisiones

Las subidas de tipos del BCE se trasladan al coste de los préstamos. Una operación que hace unos meses ofrecía una rentabilidad atractiva puede necesitar ahora una revisión completa de sus previsiones.

02. Mayor incertidumbre económica

Las tensiones geopolíticas, los costes energéticos y las dudas sobre la evolución económica están influyendo en las decisiones de hogares, empresas y entidades financieras.

03. Más atención al riesgo

Las entidades están prestando especial atención a la capacidad de devolución, la calidad de las garantías, la estabilidad de los flujos de caja y la exposición sectorial.

04. Proyectos que se retrasan

Cuando aumenta el coste financiero, algunas inversiones dejan de cumplir los umbrales de rentabilidad exigidos. Otras necesitan más aportación de recursos propios o una estructura financiera diferente.

EL ANÁLISIS GLOBALFINANZIA

La pregunta importante: ¿qué significa para las empresas?

Mientras los titulares se concentran en el mercado hipotecario, la encuesta del BCE muestra que también se han endurecido los criterios de concesión del crédito empresarial en la eurozona.

El saldo neto de entidades que declararon condiciones más estrictas para las empresas alcanzó el 9%, frente al 7% del trimestre anterior.

Esta evolución no implica un cierre generalizado del crédito, pero sí un entorno en el que la preparación financiera y la selección de instrumentos pueden marcar diferencias.

En un mercado más selectivo, disponer de una buena empresa no siempre basta: hay que saber presentar, justificar y estructurar su financiación.

Cinco decisiones financieras que las empresas deberían revisar

> **01 | Anticipar las necesidades de liquidez**No esperar a que aparezca una tensión de tesorería. Revisar vencimientos, circulante y previsiones de caja de los próximos 12 a 18 meses.

> **02 | Revisar la dependencia bancaria**Analizar la concentración de deuda por entidad y las posibilidades de diversificación de fuentes financieras.

> **03 | Preparar escenarios de tipos de interés**Medir cómo afectaría un aumento adicional del coste financiero a los márgenes, al servicio de la deuda y a la capacidad de inversión.

> **04 | Explorar financiación complementaria**Evaluar, según el proyecto y sus requisitos, instrumentos públicos, financiación alternativa, garantías y estructuras combinadas.

> **05 | Profesionalizar el expediente financiero**Preparar información económica actualizada, previsiones defendibles, análisis de riesgos y una justificación clara del destino de los fondos.

No toda la financiación depende del crédito bancario tradicional

En un entorno de mayor exigencia, conviene analizar alternativas que puedan complementar la financiación bancaria. La elección dependerá del tamaño de la empresa, su actividad, su situación financiera y la finalidad de los recursos.

Instrumento	Posible aplicación
ENISA	Préstamos participativos para empresas innovadoras elegibles.
CDTI	Proyectos empresariales de I+D e innovación.
ICF	Inversión, crecimiento y financiación empresarial en Cataluña.
ICO	Financiación de inversión y actividad empresarial mediante instrumentos elegibles.
Avalis / SGR	Avales para facilitar el acceso a financiación.
Financiación alternativa	Factoring, confirming, direct lending y otras soluciones especializadas.

La disponibilidad, las condiciones y la elegibilidad de cada instrumento deben comprobarse en el momento de solicitarlo.

El último trimestre de 2026 exige anticipación

Las previsiones recogidas en la encuesta del BCE apuntan a una nueva disminución de la demanda hipotecaria y a mayores exigencias crediticias durante el cierre del

ejercicio.

Para las empresas, esto refuerza la conveniencia de revisar sus planes de financiación antes de afrontar nuevas inversiones, refinanciaciones o necesidades de circulante.

No se trata de paralizar proyectos por prudencia, sino de diseñarlos con una estructura financiera capaz de soportar distintos escenarios económicos.

Nuestra conclusión

La caída de la demanda hipotecaria constituye una señal relevante del cambio de ciclo financiero. Pero la verdadera ventaja competitiva no estará en adivinar el próximo movimiento de los tipos de interés.

Estará en anticipar necesidades, diversificar las fuentes de financiación y presentar proyectos sólidos ante financiadores cada vez más selectivos.

GLOBALFINANZIA

EL CRÉDITO CAMBIA.

TU ESTRATEGIA TAMBIÉN DEBERÍA.

Analizamos las necesidades de financiación de tu empresa, estudiamos diferentes alternativas y diseñamos estructuras financieras adaptadas a cada proyecto.

931 051 566

Financiación empresarial · Estrategia financiera · Soluciones a medida

Fuentes:

Banco Central Europeo, Encuesta de Préstamos Bancarios, III trimestre de 2026; Banco de España, nota de prensa de 27/10/2026; Cinco Días, Ricardo Sobrino, 27/10/2026.Artículo original: Consultar noticia en Cinco DíasAnálisis editorial de Globalfinanzia. No constituye una oferta ni una recomendación financiera individualizada.