trioteca

Centro de Estudios

Análisis mensual julio 2025

Informe con datos reales de las hipotecas digitales que gestiona TRIOTECA.

Índice

Resumen	3
Datos sobre la vivienda	6
Datos sobre hipotecas solicitadas	8
Evolución anual del tipo de interés	11
Evolución del Euríbor	12
Mejora de condiciones	13
Perfil del solicitante de hipotecas	14
Nuestros expertos opinan	15

Resumen

- En julio de 2025, el 94,05% de las hipotecas que se firman en TRIOTECA son a tipo fijo, el 5,36% a tipo mixto y el 0,59% a tipo variable.
- El Euríbor en el mes de junio se sitúa en una media del 2,081%.
- El interés a tipo fijo medio firmado en TRIOTECA se sitúa en el 2,21%. Las hipotecas mixtas cierran julio con una media del 1,63% en el periodo fijo, y del Eur + 1,08% en el periodo variable.
- Mejorar las condiciones de la hipoteca con TRIOTECA en julio de 2025 se traduce en un ahorro medio mensual de 105€ para quienes han optado por el tipo fijo y 308€ por el tipo mixto.
- El valor nominal medio de hipoteca que se solicita en julio es de 212.000€.
- El valor medio de la vivienda financiada en julio es de 291.000€.

¿Por qué son baratas las hipotecas?

Gonzalo Bernardos

Las hipotecas tiene dos principales costes: los derivados de su constitución y de la aplicación del tipo de interés acordado en el contrato. Los primeros se pagan solo una vez, los segundos cada mes a través del abono de la cuota hipotecaria. De los iniciales, en la actualidad el prestatario únicamente abona el importe de la tasación y la copia de la escritura de creación del préstamo. La suma de ambos dispendios suele situarse alrededor de los 400 €.

No obstante, no siempre ha sido así. Hasta el 14 de junio de 2019, fecha de entrada en vigor de la Ley de Crédito Inmobiliario, los gastos vinculados con la hipoteca derivados del registro, la notaría, la gestoría y el impuesto de actos jurídicos documentados eran abonados por el prestatario. Después de la creación de la nueva norma, corren a cargo del banco.

En mayo de 2025, según el BCE, el tipo de interés de las hipotecas en España era el segundo más barato de la zona euro (2,71%), pues únicamente los bancos radicados en Malta cobraban a los prestatarios una tasa inferior (1,88%). En el área común, el tipo medio se situaba en un 3,3%, un porcentaje que superaban diez naciones. Entre ellas estaban Austria (3,41%), Países Bajos (3,51%), Alemania (3,66%) o Grecia (3,68%).

En términos comparativos, las hipotecas otorgadas a las familias para adquirir una vivienda son baratas en España porque nuestros bancos:

a) remuneran escasamente los depósitos a plazo fijo. En la zona euro, en mayo de 2025, el tipo de interés abonado a los hogares ascendió a un 1,87%. En España, fue de

un 1,8%, siendo las entidades financieras de nuestro país las octavas menos generosas del área. Lo fueron bastante más las holandesas (2,37%), italianas (2,35%) o francesas (2,15%).

b) tienen más depósitos que créditos en su balance. En mayo de 2025, los depósitos de las familias y empresas residentes en nuestro país ascendía a 1,5 billones € y superaba en 311.098 millones € al crédito recibido por ellas. Unos datos que han llevado a los bancos a priorizar la salida del dinero recibido (prestar capital) respecto a su entrada (captar ahorro). Por eso, las entidades financieras españolas ofrecen tipos de interés relativamente más atractivos en las hipotecas que en los depósitos a plazo fijo.

c) consideran escaso el riesgo de impago. En 2025, la economía crecerá más del 2,5% y lo hará aproximadamente tres veces más que la media de la zona euro, creará más de 500.000 puestos de trabajo y establecerá un récord de trabajadores ocupados. Además, el boom inmobiliario iniciado en abril de 2024 continuará vigente y provocará un elevado aumento del precio la vivienda (alrededor del 15% anual en diciembre)

Todos los anteriores factores conducen a una disminución del riesgo de impago de las hipotecas. En primer lugar, porque los salarios aumentarán más que el IPC. En segundo, debido a que a los trabajadores les será fácil encontrar un empleo, si pierden el que tenían. En tercero, antes de dejar de pagar el crédito, los prestatarios optarán por vender su vivienda, pues en la mayoría de los casos el importe del piso superará el de la deuda contraída con el banco.

d) utilizan la hipoteca como producto gancho. La concesión de hipotecas es la principal especialidad de la banca española. Por eso, nuestras entidades financieras, si quieren aumentar su cuota de mercado en una región donde están escasamente implantadas o en el extranjero, casi siempre deciden ofrecer préstamos baratos destinados a la compra de una vivienda.

Para captar clientes, en algunas ocasiones los bancos ofrecen rentabilidades muy atractivas a las familias por los depósitos a plazo fijo durante un corto período de tiempo o pagan una pequeña cuantía por la domiciliación de sus nóminas. Ambas medidas suelen ofrecer resultados positivos en el corto plazo, pero ni mucho menos siempre a medio y largo, pues en bastantes ocasiones el grado de fidelización de los hogares es menor del deseado.

El mejor producto para fidelizar clientes es la hipoteca. En primer lugar, porque el préstamo estará vigente durante numerosos ejercicios. En 2024, el plazo medio inicial

ascendió a 24 años. En segundo, debido a que las entidades financieras ofrecen bonificaciones en el tipo de interés, si los prestatarios contratan productos adicionales, tales como un seguro de hogar, de vida, un plan de pensiones, fondo de inversión o incluso una alarma.

En ocasiones, especialmente si el tipo de interés del préstamo es reducido, la banca gana más dinero con los productos adicionales contratados que con la hipoteca. En primer lugar, porque el coste de los seguros y la alarma es muy superior al promedio del mercado. En segundo, debido a que sus empleados incentivan a los prestatarios a contratar los fondos de inversión o planes de pensiones que más comisión dejan a la entidad financiera.

e) el crédito hipotecario concedido es relativamente escaso. En diciembre de 2010, el saldo vivo de las hipotecas otorgadas a las familias alcanzó su máximo nivel y se situó en 656.854 millones €. En mayo de 2025, su importe ascendía a 503.668 millones €, una cuantía un 23,3% por debajo de la primera. No obstante, si tenemos en cuenta la inflación existente entre ambas fechas (un 32,7%), la diferencia entre una y otra asciende a un 42,2%.

Si solo consideramos las nuevas operaciones, la divergencia aún es mayor. El máximo histórico de crédito concedido corresponde al mes de marzo de 2006 (17.288 millones), un período caracterizado por la generación de una burbuja hipotecaria derivada de la concesión a numerosos prestatarios de hipotecas por el 100% del precio de la vivienda y la creación de "trajes a medida" a clientes de dudosa solvencia.

En mayo de 2025, el anterior importe solo fue de 6.838 millones €. En términos nominales y reales, la diferencia del nuevo crédito otorgado entre ambas fechas ascendió a un 60,4% y 70,2%, respectivamente. Unos datos que niegan la existencia en la actualidad de una burbuja hipotecaria y la escasa prudencia de los bancos a la hora de conceder préstamos. En contraposición a 2006, ahora las hipotecas por el 100% del precio de la vivienda constituyen una excepción a la regla y solo son otorgadas a unos pocos clientes muy solventes.

Desde una perspectiva histórica, la situación actual debe ser comparada con la existente en dos etapas precedentes: 1999 – 2008 y 2009 – 2022. En la primera, la política monetaria fue normal. En la segunda, la actuación del BCE tuvo un carácter excepcional porque así lo exigía la coyuntura económica y financiera.

En la fase inicial (2009 – 14), por la existencia de una escasa inflación derivada de un reducido crecimiento económico y la disminución del crédito. En la intermedia (2015 – 19), por la adquisición de deuda de los estados por parte del banco central y en la final (2020 – 22) para amortiguar los negativos efectos económicos generados por la COVID-19.

Según mi opinión, la comparación debe efectuarse en base a la evolución del Euribor a un año. En primer lugar, porque es el principal determinante del tipo de interés de los préstamos variables. En segundo, debido a que influye sustancialmente en el importe de las permutas de tipo de interés (IRS), siendo su cuantía el coste de la cobertura de los préstamos fijos otorgados por los bancos.

En la primera etapa (1999 – 2008), la media del Euribor a un año se situó en un 3,52%; en la segunda (2009 – 22) en un 0,5%. De las dos referencias, solo nos vale la inicial, pues la última está basada en un valor muy anómalo del tipo de interés principal del BCE. En concreto, una tasa igual o inferior al 0,25% durante ocho años y ocho meses. Desde 1900, en los países avanzados, una coyuntura financiera similar solo tuvo lugar en Japón de manera casi ininterrumpida entre septiembre de 1998 y enero de 2025.

La comparación entre el período 1999 - 2008 y el presente supone confrontar el valor del Euribor a un año en ambas etapas (3,52% versus 2,08%). La conclusión es clara: en la actualidad las hipotecas están baratas. No sólo los préstamos variables, sino también los fijos y los mixtos. En Trioteca, en julio, el tipo de interés promedio de los segundos se situó en un 2,21% y el de la parte invariable de los terceros en un 1,63%.

En definitiva, en la actualidad el precio de las hipotecas (el tipo de interés) no es una ganga, pero si digno de un período de rebajas. Tanto si lo comparamos con el vigente en la zona euro como si lo hacemos con otro período en España en el que el BCE haya efectuado una política monetaria normal. Una muestra de que, aunque en nuestro país haya muchas menos entidades financieras que quince años atrás, la competencia entre ellas continúa siendo elevada.

Por tanto, si usted está dudando si le conviene endeudarse o no para comprar una vivienda, le recomiendo que lo haga y la adquiera. No sienta envidia de su cuñado, cuando le diga una y otra vez que el tipo de interés de su hipoteca fija es un 1,3%. Esta vez no fabula, sino que dice la verdad, pues numerosos hogares consiguieron una similar durante 2021 y los primeros meses de 2022.

Cuando su pariente logró el préstamo, le tocó el primer premio de la lotería financiera. En su momento, no fue consciente de ello, pero desde 2023 (la media anual del Euribor a un año se situó en un 3,87%) sí que lo es. A usted, si obtiene uno ahora, probablemente le toque la pedrea. No obstante, tal y como le pasó a su cuñado, es probable que tarde un tiempo en apreciar su suerte.

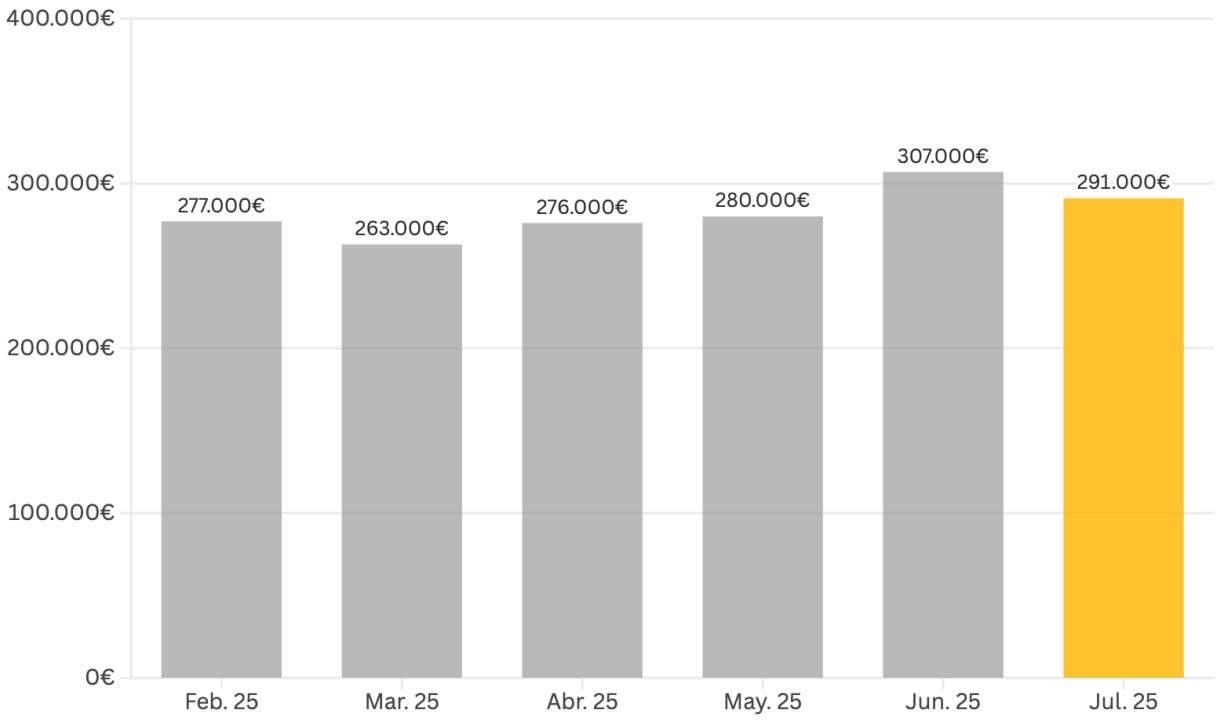
Gonzalo Bernardos
Advisor de TRIOTECA
Profesor de economía Universitat de Barcelona
Director del Máster en Asesoría, Gestión y Promoción Inmobiliaria

Datos sobre la vivienda

/ Valor medio de la vivienda sobre la que se solicita una hipoteca

El precio medio de la vivienda disminuye en julio.

Valor medio de la vivienda sobre la que se solicita una hipoteca



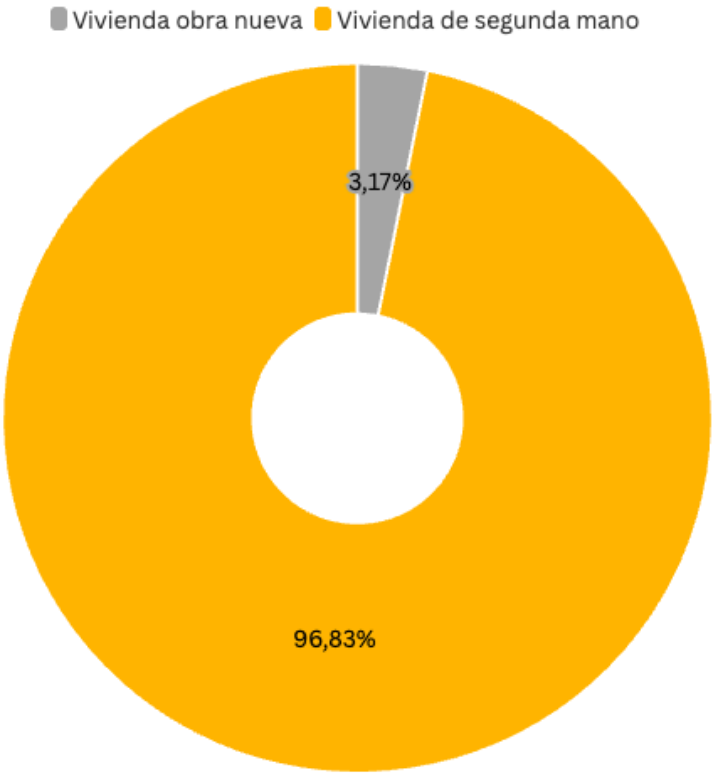
Fuente: Centro de Estudios Trioteca

trioteca

/ Tipo de vivienda

El 96,83% de las viviendas adquiridas en julio son de segunda mano, mientras que el 3,17% han sido viviendas de obra nueva.

Tipo de vivienda solicitada en julio de 2025



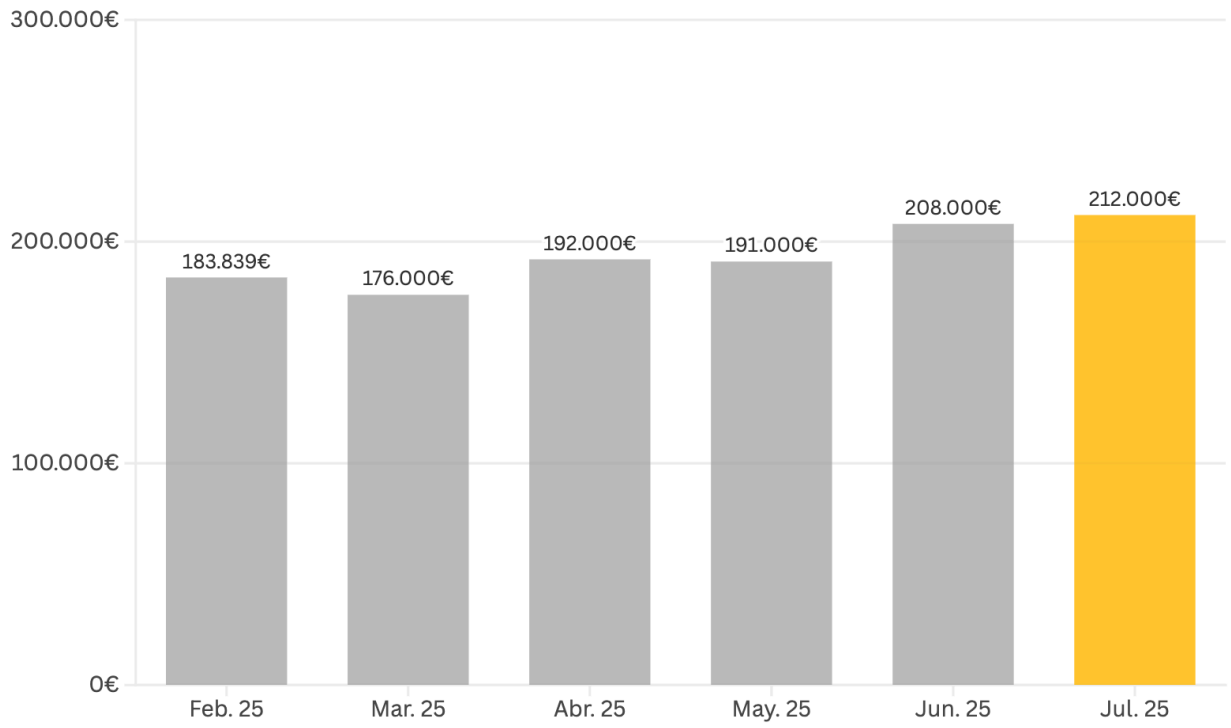
Fuente: Centro de Estudios Trioteca

Datos sobre hipotecas solicitadas

/ Valor nominal medio de la hipoteca solicitada

El valor nominal medio de las hipotecas solicitadas en julio aumenta.

Valor nominal medio de la hipoteca solicitada



Fuente: Centro de Estudios Trioteca

/ Tipo de interés formalizado

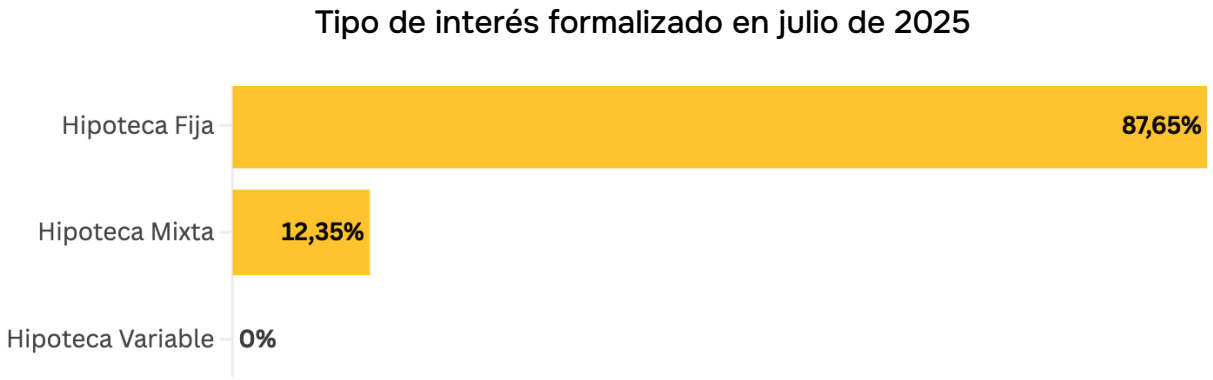
El tipo medio de las hipotecas fijas cierran en un TIN medio del 2,21%. Mientras que el tipo medio de las hipotecas mixtas, en su periodo fijo, es del 1,63%.

Tipo de interés formalizado en julio de 2025

Tipo	Interés medio firmado (TIN)	Plazo medio	Nº medio de bonificaciones	Bonificaciones más comunes
Fijo	2,21%	28	2,13	80% Nómina 57% Seguro de hogar 53% Seguro de vida
Variable	-	-	-	-
Mixto	1,63% y Eur + 1,08%	28	3,1	80% Nómina 100% Seguro de hogar 95% Seguro de vida

/ El tipo de hipoteca más formalizado

La mayoría de las hipotecas formalizadas en julio son a tipo fijo.

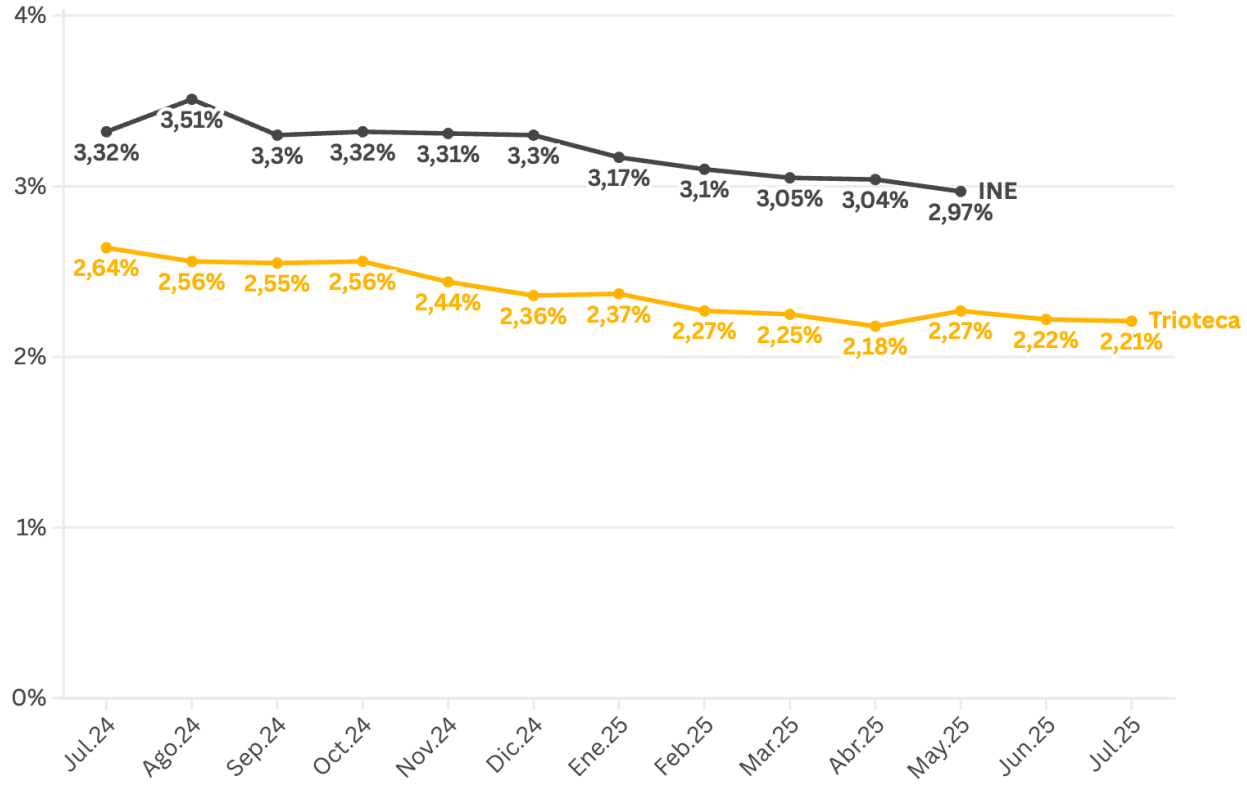


Evolución anual del tipo de interés

En las siguientes gráficas se puede visualizar el tipo de interés medio en España, tanto a tipo fijo como variable, según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), y el de

los usuarios que han formalizado una hipoteca con TRIOTECA. Es evidente que trabajar mano a mano con un experto hipotecario es la alternativa real para conseguir un tipo de interés competitivo.

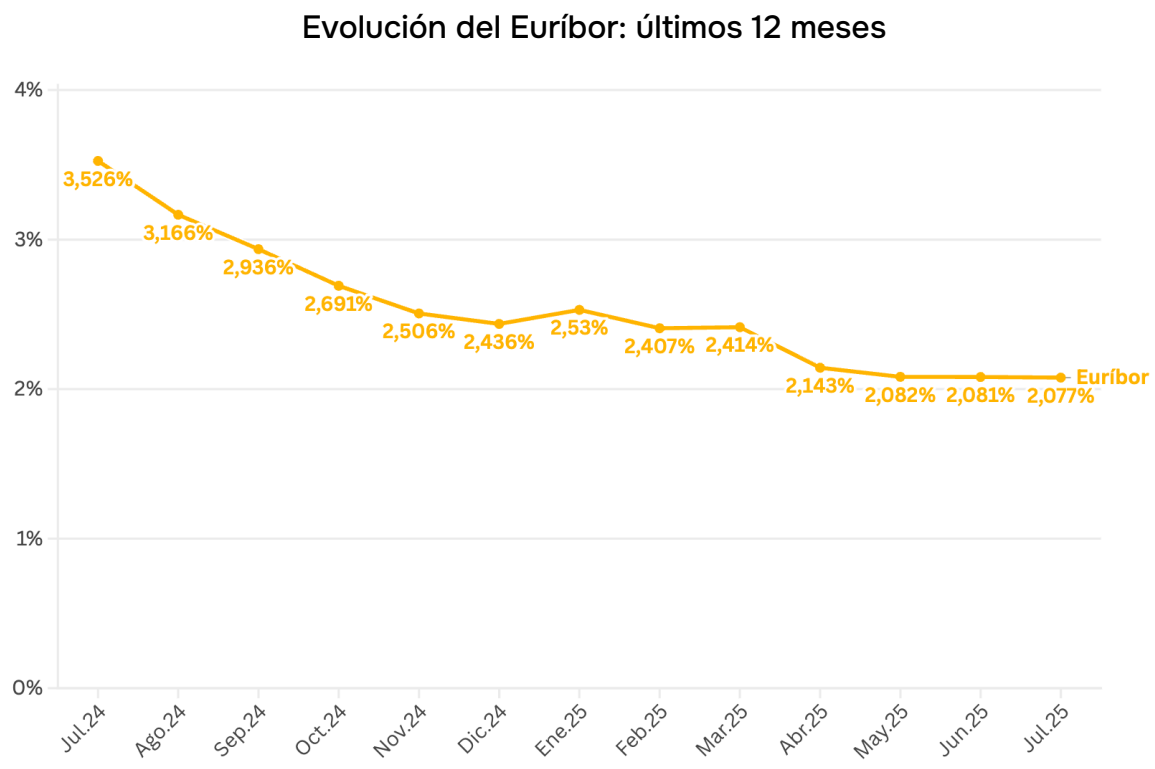
Evolución del interés fijo: últimos 12 meses



Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Evolución del Euríbor

El Euríbor cierra el mes de julio en una media provisional del 2,077% a 30 de julio.



Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Mejora de condiciones

Aquellas personas que han cambiado su hipoteca variable a fija en julio ahorran 105€ al mes. Las que eligieron el tipo mixto, 308€.

Julio de 2025: Mejora Trioteca de variable a fija

	Previo a la mejora	Mejora Trioteca	
Nominal	138.155 €	138.155 €	Ahorro mensual 105 €
Plazo	24 años	24 años	
TIN	3,63%	**2,14%**	
Diferencial	1,58%	-	
Cuota	724 €	**619 €**	

Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Julio de 2025: Mejora Trioteca de variable a mixta

	Previo a la mejora	Mejora Trioteca	
Nominal	231.000 €	231.000 €	Ahorro mensual 308 €
Plazo	23 años	23 años	
TIN	4,07%	**2,14%**	
Diferencial	2%	-	
Cuota	1.290 €	**982 €**	

Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Perfil del hipotecado

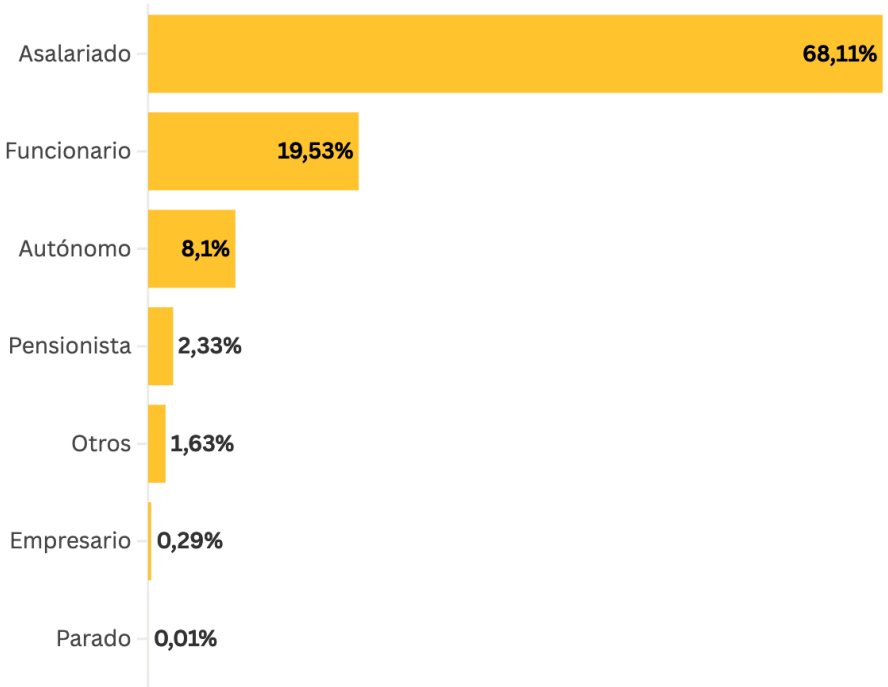
Este es el perfil del hipotecado en julio de 2025.

Edad del hipotecado en julio de 2025

Edad media	39 años
Nueva hipoteca solicitada	38 años
Mejora de condiciones solicitada	42 años
Nueva hipoteca firmada	38 años
Mejora de condiciones firmada	42 años

Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Ocupación del hipotecado en julio de 2025



Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Nuestros expertos opinan

“La banca está haciendo bien su trabajo: ha presentado más beneficios que el año pasado, y eso se explica porque, aunque gana menos por cada hipoteca, debido a que los tipos de interés son más bajos, ha concedido un 23,7% más de hipotecas que en 2024. El margen por operación ha bajado, pero el volumen de crédito ha crecido de forma muy relevante, y todo ello manteniendo criterios de riesgo muy estrictos.”

Ricard Garriga

Director General en TRIOTECA

“Barcelona y Madrid viven realidades muy distintas en el mercado del alquiler. En Barcelona, solo hay 216 pisos por debajo de los 1.000 €, y solo 25 tienen dos o más habitaciones. En Madrid, son 973 y 98, respectivamente. Además, en Barcelona hay el doble de oferta de compra que de alquiler, mientras que en Madrid están prácticamente a la par. Esta falta de una oferta de alquiler real y coherente, especialmente en Cataluña, donde las medidas de intervención han reducido el parque disponible, es uno de los factores que está impulsando el crecimiento del número de hipotecas. Muchas personas, ante la imposibilidad de encontrar un alquiler razonable, acaban decantándose por la compra.”

Ricard Garriga

Director General en TRIOTECA

¿Necesitas más información?

El Centro de Estudios de TRIOTECA es el departamento de investigación de la compañía que analiza el sector hipotecario en España. Este centro elabora de forma periódica informes de sector a partir de los datos extraídos de TRIOTECA, la plataforma hipotech de referencia en España que acompaña al usuario en todo el proceso hipotecario.

Para ampliar la información ponte en contacto con nuestro equipo de expertos:

Atención al cliente: hola@trioteca.com

Prensa y medios de comunicación: press@trioteca.com

Sitio web: trioteca.com

Teléfono: 910 054 391