trioteca

Centro de Estudios

Análisis mensual agosto 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

trioteca

Resumen

- En agosto de 2025, el 89,9% de las hipotecas que se firman en TRIOTECA son a tipo fijo y el 10,1% a tipo mixto.
- El Euríbor en el mes de agosto se sitúa en una media del 2,114%.
- El interés a tipo fijo medio firmado en TRIOTECA se sitúa en el 2,23%. Las hipotecas mixtas cierran agosto con una media del 1,76% en el periodo fijo.
- Mejorar las condiciones de la hipoteca con TRIOTECA en agosto de 2025 se traduce en un ahorro medio mensual de 299€. Todos los contratantes se decantaron por el tipo fijo.
- El valor nominal medio de hipoteca que se solicita en agosto es de 225.000€.
- El valor medio de la vivienda financiada en agosto es de 326.000€.

El control de alquileres: los dos límites de precios

Gonzalo Bernardos

EL CONTROL DE ALQUILERES: LOS DOS LÍMITES DE PRECIOS

a) Las características de los dos topes

La ley de Vivienda establece dos topes al importe del arriendo. El primero procede del Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda (IRAV). Lo creó el INE el 20 de diciembre de 2024 y entró en vigor el 1 de enero de 2025. Aunque afectará a todos las viviendas de alquiler convencional del país, en la actualidad solo tiene repercusión sobre una parte de los contratos entre propietarios e inquilinos.

Su objetivo es establecer el importe máximo anual de incremento del precio del alquiler. Sustituye al Índice de Precios al Consumo (IPC), al Índice de Garantía de Competitividad (IGC) y en los tres últimos años al límite establecido por el gobierno (un 3% en 2024). Los dos primeros constituyen los únicos indicadores a los que explícitamente hace referencia el artículo 18 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

El segundo viene determinado por el Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler (SERPAVI) y afecta únicamente a los nuevos contratos efectuados en zonas de mercado tensionadas. El 30 de julio de 2025, formaban

parte de dichas áreas 300 municipios de Catalunya (271), Navarra (21), Euskadi (7) y Galicia (1). Entre ellos estaban las cuatro capitales catalanas, todas las ciudades del área metropolitana de Barcelona, Pamplona, San Sebastián y La Coruña.

Las comunidades son las que tienen la potestad de declarar a diferentes municipios, o incluso a una parte de ellos, como áreas tensionadas. Así, por ejemplo, en el caso de Galdakao (Vizcaya) solo un distrito (Aperribai) tiene tal calificación. En la práctica, la incorporación de una localidad a una zona de mercado tensionada puede efectuarse a propuesta del ayuntamiento o del gobierno de la autonomía.

El primer caso es el de La Coruña, el segundo el de la mayoría de los municipios de Catalunya. No obstante, si una ciudad quiere recibir la anterior calificación, pero la comunidad se niega, no podrá usar el SERPAVI. Es lo que le ha sucedido a Alcorcón, Getafe o Móstoles (Madrid). Por el contrario, si una autonomía pretende que dicho control de precios se aplique en una localidad, pero su ayuntamiento no desea utilizarlo, la primera verá frustrada su pretensión, tal y como ha sucedido con Martorell (Barcelona).

Ambos topes tienen excepciones. En los pisos donde está vigente un contrato de alquiler, si este fue acordado antes del 26 de mayo de 2023 (fecha de entrada en vigor de la Ley de Vivienda), el IRAV no influye en la fijación del aumento anual del alquiler de los inmuebles. En ellos, el incremento repercutido será el del índice acordado en el contrato.

No obstante, dicho incremento no podrá superar la cuantía del IPC anual. Si el acuerdo hace referencia a la actualización del importe del arrendamiento, pero no menciona explícitamente ningún índice, se aplicará el IGC, cuyo monto máximo es un 2%. Si su valor es negativo, la renta sufragada en concepto de alquiler será idéntica a la del último año.

El SERVAPI no es obligatorio aplicarlo a las viviendas suntuarias, a las que poseen una antigüedad inferior a los cinco años alquiladas por primera vez y a las que tienen una superficie superior a 150 m^2 y una extensión inferior a 30 m^2.

En cambio, si repercute sobre los pisos jamás arrendados, si hace más de un lustro que finalizó su construcción, o los que no han formado parte del mercado de arrendamientos desde hace más de cinco años.

b) El Índice de Referencia de Arrendamientos (IRAV)

El primer tope viene determinado por tres componentes: la tasa de inflación general anual, la subyacente y la de variación media ajustada. De las tres, la que se aplicará será la que posea un menor valor. El límite establecido tiene dos objetivos: uno explícito y otro implícito. El primero pretende contener el aumento anual del precio del alquiler, el segundo trasladar poder adquisitivo desde los propietarios hacia los inquilinos, si el IPC excede del 2%.

En dicho tope, destacan la aparición de la tasa de inflación subyacente y la creación de una nueva variable por parte del INE. El primer factor es inusual y aparece como consecuencia de un IPC general sustancialmente superior al estructural durante el período comprendido entre junio de 2021 y septiembre de 2022. Así, por ejemplo, en marzo de 2022, el primer índice se situó en un 9,8% y el segundo en un 3,4%.

La incorporación a la fórmula de la tasa de inflación subyacente pretende evitar un sustancial incremento del importe del alquiler en los períodos donde aquella tiene su origen en el precio de los alimentos no elaborados (frutas, trigo, soja, etc.) y en las materias primas energéticas (petróleo, gas natural, etc.). Una aumento de precios que aún no se ha trasladado a la mayoría de los servicios y productos manufacturados.

A pesar de ello, en los períodos de elevada inflación, la tasa de variación media ajustada constituye el elemento clave en la contención del precio del alquiler. No existe una variable equivalente en otro país de la Unión Europea (UE) y está diseñada por el INE para amortiguar el impacto del IPC sobre la cuantía del arrendamiento, si aquel excede del 2%.

En el indicado tope, la variable que determina su importe es diferente, si el incremento anual del nivel de precios es escaso o elevado. En la primera coyuntura, consiste en la menor de los dos tasas de inflación, si una o ambas no llegan al 2%. En la segunda, dicha función corresponde a la tasa de variación media ajustada, si los dos IPC superan el 2%.

El IRAV reduce el poder adquisitivo de los caseros, si ambos tipos de inflación superan el 2%. En este caso, la variable relevante es la tasa de variación media ajustada. Los propietarios también salen perjudicados cuando el IPC subyacente es inferior al general y el importe del primero se sitúa por debajo del 2%. En dicha coyuntura, la tasa de inflación subyacente es la que establece el valor del IRAV.

En cambio, el nuevo índice deja inalterado la renta real de los propietarios si ambas tasas se sitúan por debajo del 2% y la general es inferior a la subyacente. En esta situación, el importe de la segunda equivale al del IRAV. La última alternativa es más inusual que alguna de las dos anteriores opciones. Por tanto, aunque sean unas pocas décimas, en la mayoría de los años los caseros perderán poder adquisitivo.

Un ejemplo de cada una de las tres anteriores situaciones permitirá entender mejor al lector el método de cálculo del IRAV. En la primera, si el IPC general se sitúa en un 3,2% y el subyacente en un 3%, la tasa de variación media ajustada será de un 2,5% e indicará el valor del IRAV. Para obtener dicha tasa, debemos conocer el importe de los dos componentes de la fórmula del cálculo: la base y el suplemento.

El primero siempre es un 2%. Para cuantificar el segundo, inicialmente elegimos la menor tasa de inflación de las dos y después dividimos por la mitad la cuantía en la que el IPC más reducido supera al importe base. En concreto, el cálculo a efectuar sería el siguiente: 2% + 1%/2 = 2,5%. En este ejemplo, los propietarios perderían 0,5 puntos de renta real.

En la segunda, si la tasa de inflación general asciende a un 1% y la subyacente a un 0,7%, el IRAV será de un 0,7%, pues la última variable adopta el

importe del menor de los dos IPC. En esta ocasión, el propietario también perderá poder adquisitivo, pues el incremento de los precios de su cesta de la compra (1%) superará al del alquiler (0,7%).

En la tercera, si la tasa de inflación general y subyacente es respectivamente un 1,6% y un 1,8%, el IRAV se situará en un 1,6%. Por tanto, la primera tasa será la variable que establecerá el importe del nuevo índice. En este caso, al aumentar en la misma proporción el arrendamiento y el nivel de vida, los propietarios no ganan ni pierden poder adquisitivo.

c) El Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler (SERVAPI)

Los grandes tenedores

En las zonas de mercado tensionadas, el SERVAPI afecta de diferente manera a los grandes y pequeños tenedores. Unos están sujetos a dicho control de precios, los otros no. La Ley de Vivienda define a los primeros como cualquier persona física o jurídica titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o de una superficie construida de más de 1.500 m^2 de uso residencial.

No obstante, la anterior norma permite una excepción a la que pueden acogerse las comunidades autónomas que lo soliciten. Consiste en considerar gran tenedor a quién sea propietario de cinco o más viviendas en una misma área tensionada, aunque una de ellas sea donde tiene su residencia habitual y otra donde pase una parte de su tiempo de ocio.

Hasta el momento, Catalunya ha sido la única autonomía que ha solicitado utilizar la interpretación más restrictiva de la definición de gran propietario. En dicho territorio, la Generalitat considera que solo hay una área tensionada compuesta por 271 municipios, a pesar de que su aprobación no se realizó al unísono. Por eso, algunos juristas están disconformes con dicho criterio y consideran que en el anterior territorio existen dos zonas tensionadas.

El 15 de marzo de 2024, el BOE reconoce a la primera y el 8 de octubre del mismo ejercicio, a la segunda. Una está compuesta por 140 municipios y la otra por 131, estando en la inicial las urbes más pobladas de Catalunya. La interpretación de la Generalitat no es irrelevante, sino intencionada, pues busca calificar como gran tenedor a la inmensa mayoría de los poseedores de cinco o más viviendas, tanto si las tienen en las grandes urbes de la comunidad autónoma como en las pequeñas localidades.

Según el criterio de la Generalitat, un gran tenedor será la persona o empresa que posea cinco o más viviendas en dichas 271 localidades. No obstante, no tendrá tal calificación quién tenga cuatro en Barcelona, dos en Logroño y tres en Granada. Tampoco entrarán dentro de la anterior clasificación los que hayan comprado o heredado cuatro pisos en Girona y uno en Golmés (Lleida), pues la última localidad no forma parte de ninguna zona de mercado tensionada.

En la renovación de sus contratos, los grandes propietarios no podrán percibir de sus inquilinos un importe mensual superior al máximo establecido por el nuevo tope. En la capital catalana, si dichos caseros aplicaran el límite establecido, en numerosos casos la disminución de la cuantía obtenida superaría con holgura el 25%.

No obstante, hasta el momento, dicha merma casi ninguno la ha sufrido, pues prácticamente todos ellos han optado por prorrogar los acuerdos vigentes con los inquilinos o trasladar sus viviendas al mercado de arrendamiento de temporada. Indudablemente, la primera actuación constituye una vía de escape de carácter temporal, pues la prórroga tácita tiene una duración máxima de tres años.

Los pequeños propietarios

En los nuevos contratos, en la mayoría de los casos los pequeños propietarios disponen de la capacidad legal para esquivar la aplicación del

SERVAPI. A ellos, tanto si los firman los antiguos como los nuevos inquilinos, el control de precios no les generará pérdida alguna de poder adquisitivo. Indudablemente, una deferencia de la ley en relación al trato dispensado a los grandes tenedores.

En el nuevo acuerdo, para establecer la cuantía del alquiler, la Ley de Vivienda obliga a los pequeños tenedores a adoptar como referencia el último mes del antiguo contrato. Si la firma del nuevo tiene lugar el 10 de agosto de 2025, el importe adoptado como base será el de julio del actual año.

Si era de 1.000 €, la cuantía del primer mes del nuevo contrato será de 1.021,5 €. El incremento de precio viene determinado por el monto de la tasa de variación ajustada (2,15%), pues tanto la inflación general (2,7%) como la subyacente (2,3%) superaron en julio el 2%. De las dos, se escoge la del menor cuantía. Posteriormente, se divide su exceso sobre el 2% por la mitad (0,3% /2 = 0,15%) y se suma al importe base (2%)

d) Conclusiones

En definitiva, en 2024 el precio del alquiler en las cincuenta y dos capitales de provincia ascendió a su máximo histórico. Una coyuntura derivada de un crecimiento de la demanda de arriendo muy superior al de la oferta durante la última década. Para solucionar dicho exceso, las medidas adecuadas deben dirigirse a incentivar la entrada de muchas más viviendas en el mercado de alquiler, tanto de grandes como de pequeños tenedores.

En cambio, las actuaciones realizadas por el gobierno van dirigidas a que ambos retiren del anterior mercado una parte de las viviendas disponibles. En primer lugar, por las dificultades en desahuciar a los inquilinos que no abonan el importe del arrendamiento y a los okupas. En segundo, por la disminución de la rentabilidad obtenida en los próximos años por grandes y pequeños tenedores.

En la actualidad, a ambos se les aplica el IRVA. Un indicador que asegura la pérdida anual de poder adquisitivo de cualquier casero en los períodos en los que la tasa de inflación general y subyacente supere el 2%. No obstante, en las ciudades donde utilicen el SERCAVI, en los próximos años los grandes tenedores tendrán una pérdida suplementaria. Aparecerá en el momento de la realización de un nuevo contrato y su cuantía será muy superior a la anterior.

En el momento actual, el exceso de demanda en el mercado de alquiler es tan elevado que numerosas agencias inmobiliarias han decidido no publicar su oferta en los portales. En primer lugar, porque no quieren que el alud de demandantes colapse sus líneas telefónicas. En segundo, debido a que poseen una larga lista de interesados en arrendar una vivienda. En tercero, porque están convencidos que entre los anteriores habrá más de uno dispuesto a sufragar la cuantía solicitada por los caseros.

Ante tal exceso de demanda, las medidas del gobierno no buscan reducirlo, sino aumentarlo mediante la reducción de la oferta de viviendas de alquiler. Es lo que sucede cuando los propietarios perciben un aumento del riesgo de la inversión y una disminución de la rentabilidad obtenida.

La primera procede del incremento de la inseguridad jurídica, la segunda de una contracción del importe del arrendamiento en términos reales. Indudablemente, una actuación incomprensible, si el ejecutivo busca verdaderamente solucionar el problema existente. Por eso, existe la fundada sospecha que el anterior no es su verdadero objetivo.

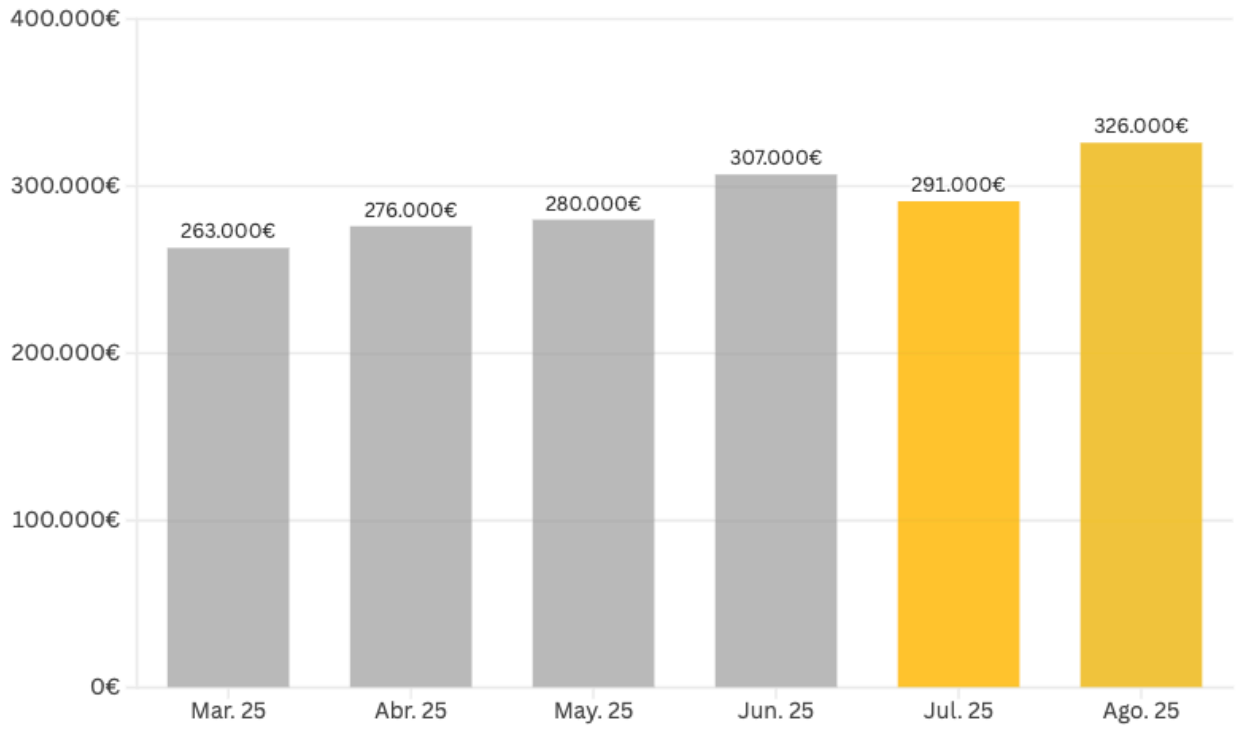
Gonzalo Bernardos
Advisor de TRIOTECA
Profesor de economía Universitat de Barcelona
Director del Máster en Asesoría, Gestión y Promoción Inmobiliaria

Datos sobre la vivienda

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

El precio medio de la vivienda aumenta en agosto.

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

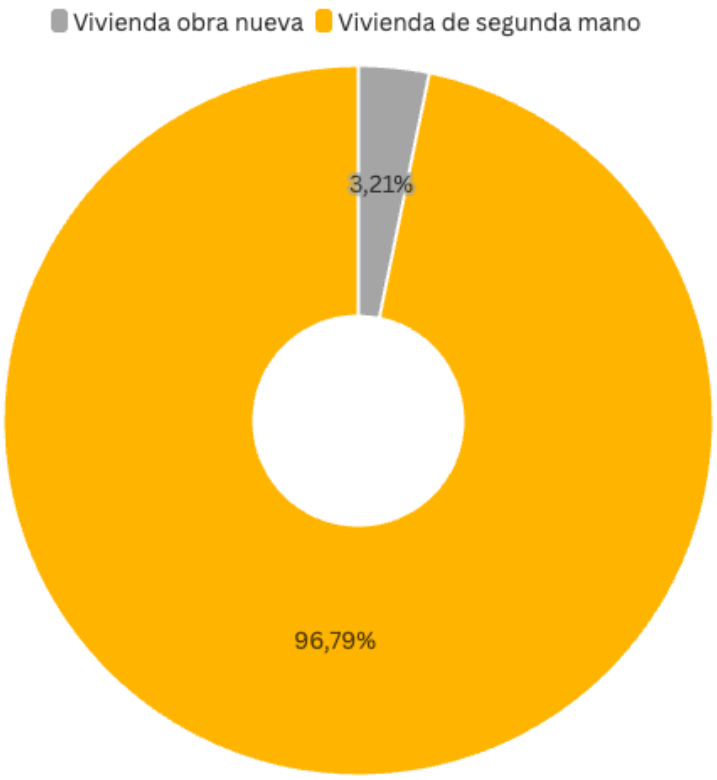


Fuente: Centro de Estudios Trioteca

/ Tipo de vivienda

El 96,79% de las viviendas adquiridas en agosto son de segunda mano, mientras que el 3,21% han sido viviendas de obra nueva.

Tipo de vivienda solicitada en julio de 2025



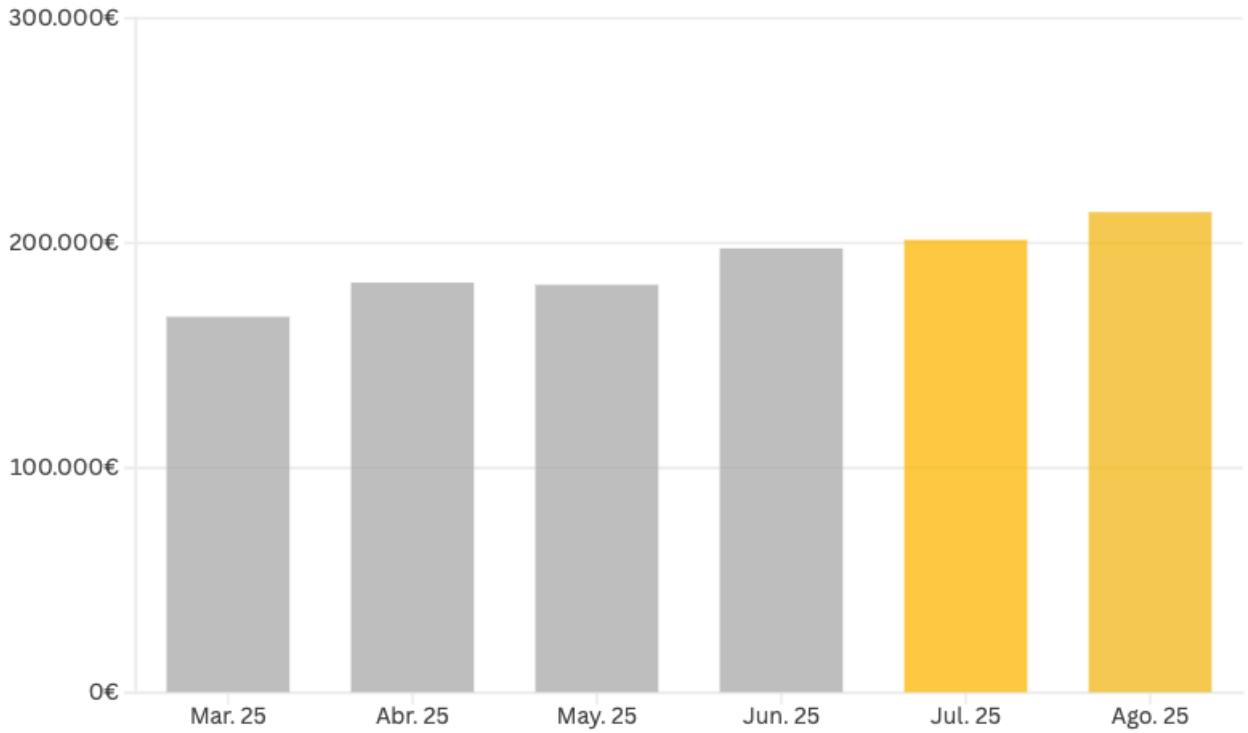
Fuente: Centro de Estudios Trioteca

Datos sobre hipotecas solicitadas

/ Valor nominal medio de la hipoteca solicitada

El valor nominal medio de las hipotecas solicitadas en agosto 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 2,23%. Mientras que el tipo medio de las hipotecas mixtas, en su periodo fijo, es del 1,76%.

Tipo de interés formalizado en agosto de 2025

Tipo	Interés medio firmado (TIN)	Plazo medio	Nº medio de bonificaciones	Bonificaciones más comunes
Fijo	2,23%	28	2,21	88% Nómina 60% Seguro de hogar 60% Seguro de vida
Variable	-	-	-	-
Mixto	1,76% y Eur + 1,14%	28	2,6	80% Nómina 100% Seguro de hogar 80% Seguro de vida

/ El tipo de hipoteca más formalizado

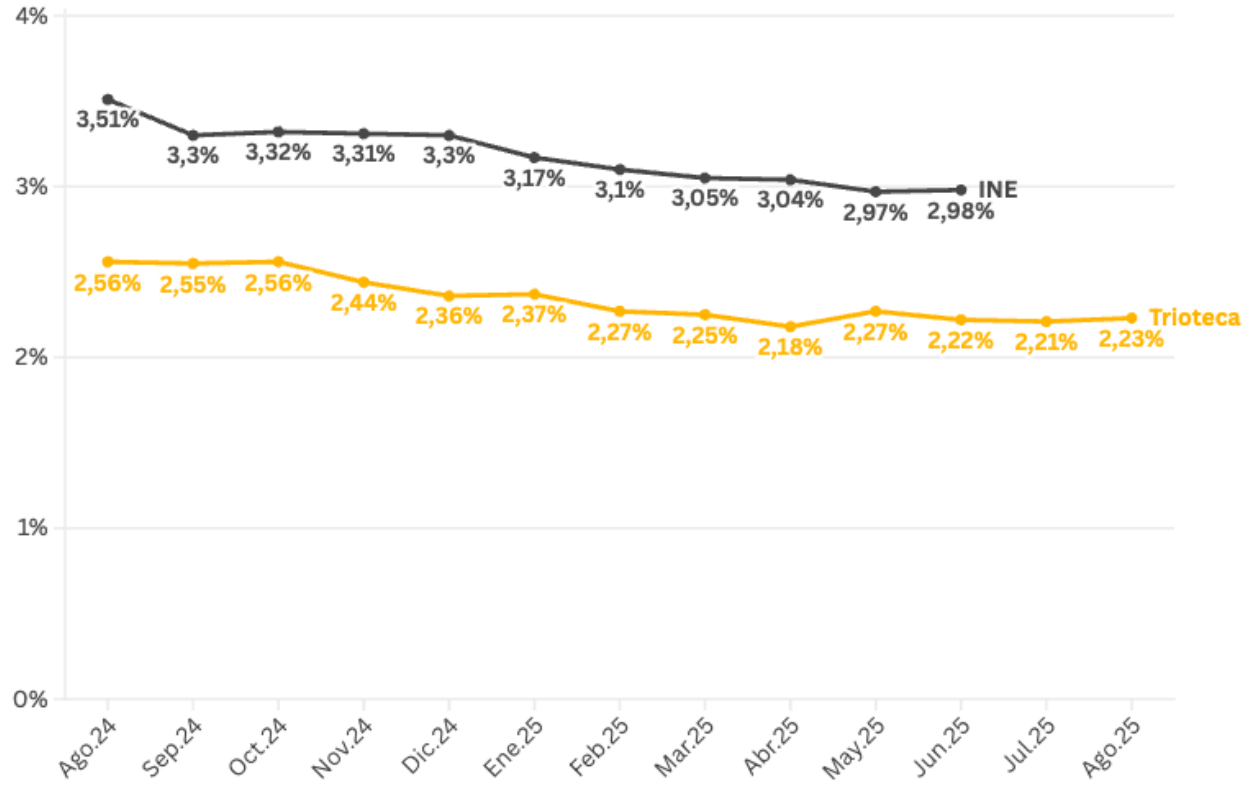
La mayoría de las hipotecas formalizadas en agosto son a tipo fijo.

Tipo de interés formalizado en julio de 2025

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

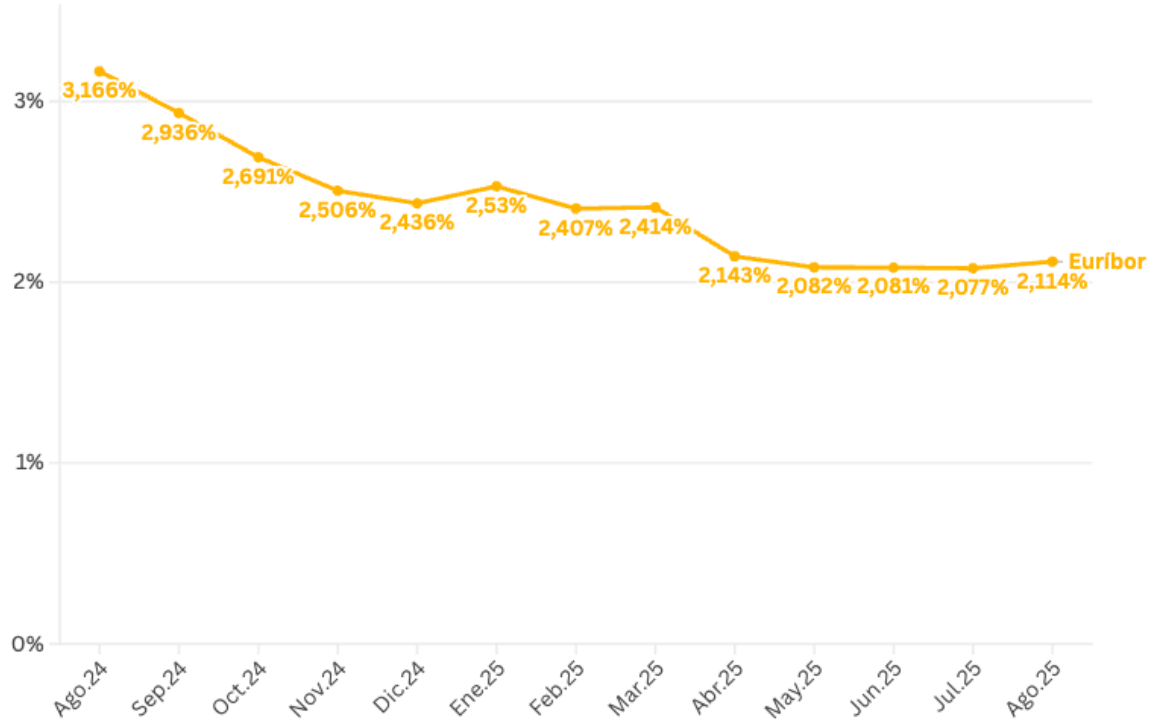


Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Evolución del Euríbor

El Euríbor cierra el mes de agosto en una media provisional del 2,114% a 27 de agosto.

Evolución del Euríbor: últimos 12 meses



Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Mejora de condiciones

Aquellas personas que han cambiado su hipoteca variable a fija en agosto ahorraron de media 299€ al mes.

Agosto de 2025: Mejora Trioteca de variable a fija

	Previo a la mejora	Mejora Trioteca	
Nominal	163.727 €	163.727 €	**Ahorro mensual**
Plazo	23 años	23 años	**299 €**
TIN	5,92%	**2,6%**	
Diferencial	3,84%	-	
Cuota	1088 €	**789 €**	

Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Perfil del hipotecado

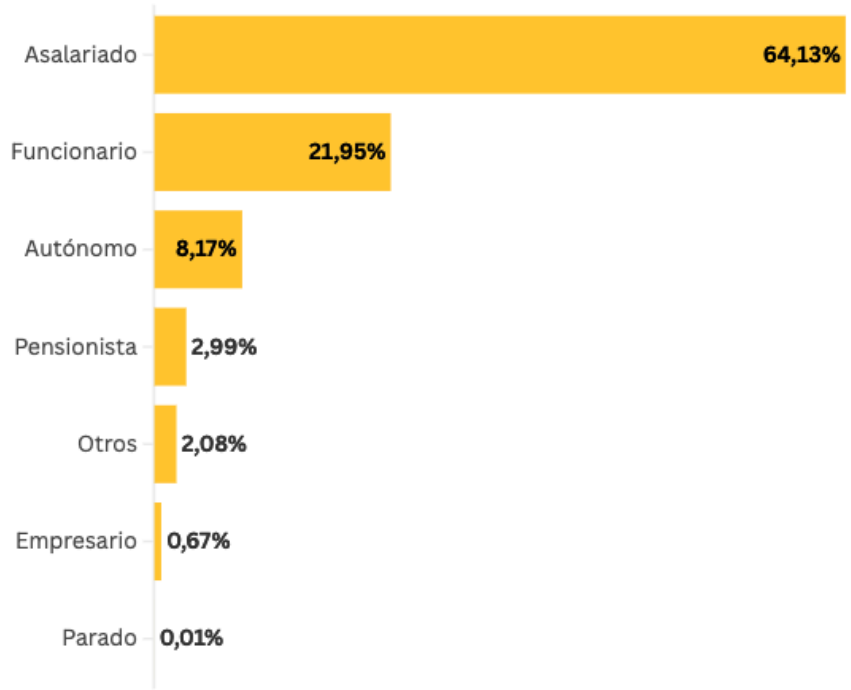
Este es el perfil del hipotecado en agosto de 2025.

Edad del hipotecado en agosto de 2025

Edad media	**40 años**
Nueva hipoteca solicitada	39 años
Mejora de condiciones solicitada	42 años
Nueva hipoteca firmada	37 años
Mejora de condiciones firmada	40 años

Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Ocupación del hipotecado en agosto de 2025



Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Nuestros expertos opinan

“Regular los precios del alquiler tenía un objetivo positivo para los inquilinos, pero el efecto real ha sido el contrario: hoy la oferta prácticamente ha desaparecido. En Barcelona solo hay 17 pisos de menos de 1.000 euros al mes con dos habitaciones, y en Madrid 98. Estas medidas y la poca seguridad hacia el propietario, lamentablemente, han encarecido y reducido el acceso al alquiler en lugar de facilitarlo.”

Ricard Garriga

Director General en TRIOTECA

“España cuenta con las hipotecas fijas más baratas de Europa y a final de año veremos precios aún más competitivos. Esto impulsa la demanda de compra mientras la oferta de vivienda sigue igual, acelerando el alza de los precios. Aun así, estamos muy lejos de una burbuja: se firman 1.900 hipotecas al día frente a las 5.300 de la anterior crisis, y los bancos mantienen políticas de riesgo muy sólidas. La verdadera solución pasa por reformar el ITP y eliminar este impuesto para las familias y jóvenes que más lo necesitan, ayudándoles a comprar y a ganar estabilidad económica y emocional frente a la incertidumbre del alquiler.”

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