



Centro de Estudios

Análisis mensual: octubre 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 octubre, el 86,3% de las hipotecas que se firman en TRIOTECA son a tipo fijo y el 13,7% a tipo mixto.
- El Euríbor cierra el mes de octubre en una media del 2.187% .
- El interés a tipo fijo medio firmado de TRIOTECA se sitúa en octubre en el 2,25%. Las hipotecas mixtas cierran el mes de octubre con una media del 1,73% en el periodo fijo, y del Eur + 0,68% en el periodo variable.
- Mejorar las condiciones de la hipoteca con TRIOTECA en octubre se traduce en un ahorro medio mensual de 151€ para quienes han optado por el tipo fijo.
- El valor nominal medio de hipoteca que se solicita en octubre es de 204.000€.
- El valor medio de la vivienda financiada en octubre es de 287.000€.

¿Por qué son un fracaso las hipotecas del Gobierno por el 100% del precio de la vivienda?

Gonzalo Bernardos



En la precampaña de las elecciones municipales y autonómicas, el 8 de mayo de 2023 el presidente del gobierno prometió la concesión de hipotecas por el 100% del precio de la vivienda gracias a un aval del ICO. Entre 2024 y 25, más de 50.000 hogares obtendrían un préstamo por un cuantía superior a la habitual, pues el ICO avalaría el 20% del importe de venta que normalmente no presta el banco.

Una medida acertada, pero insuficiente, debido al escaso importe presupuestado. Desde mi perspectiva, el número mínimo de los potenciales beneficiados ascendía a 2 millones de hogares, pues podrían optar a dichos préstamos los jóvenes hasta 35 años y las familias con hijos menores de 18 años, sea cual fuera la edad de los progenitores. Por tanto, la probabilidad de que alguno de ellos accediera a una hipoteca de tales características sería tan solo de alrededor de un 2,5%. Había nacido la lotería inmobiliaria.

No obstante, la medida ha logrado mucho menos éxito del esperado, pues en septiembre de 2025 el ICO solo había otorgado dicho aval a 7.188 adquirentes de vivienda. El problema no es el escaso interés de los potenciales beneficiados (la inexistencia de demanda), sino el de los bancos que conceden las hipotecas.

En el actual ejercicio, las entidades financieras han tenido un alud de interesados en la concesión de préstamos. Una coyuntura que las ha llevado a seleccionarlos en base a tres criterios: nivel de solvencia, rentabilidad proporcionada en el próximo futuro y facilidad de tramitación del crédito.

En los tres criterios, los interesados en obtener una hipoteca con aval del ICO no salen bien en la foto. En primer lugar, porque sus solicitantes suelen ser jóvenes, sus salarios son reducidos y su antigüedad en la actual empresa es escasa. En segundo, debido a que no poseen ahorros. No obstante, cuando los tengan en el futuro, la banca cree que una sustancial parte de ellos priorizará la reducción del importe de su hipoteca a la contratación de fondos de inversión o planes de pensiones.

En tercero, porque la concesión del anterior préstamo presenta una mayor complejidad que la de una hipoteca convencional, pues el ICO exige una serie de trámites burocráticos adicionales. Por dicho motivo, su tramitación es más lenta y costosa. Con la finalidad de que las oficinas prioricen la atención a sus mejores clientes y aumenten en mayor medida sus beneficios, algunos bancos impiden a sus tiendas el otorgamiento de dichas hipotecas y dirigen a los interesados a un departamento especial con escasa dotación de personal.

En resumen, para las entidades financieras, las hipotecas por el 100% del precio de la vivienda con aval del ICO tienen una gran ventaja y diversos inconvenientes. Por un lado, no generan la realización de ninguna provisión de importe superior al habitual, al formar parte el avalista del sector público.

Por el otro, la operación presenta un riesgo superior al estándar, ofrece a medio plazo una rentabilidad inferior que la mayor parte de las hipotecas otorgadas y supone un coste adicional para la entidad. Por eso, una sustancial parte de las peticiones son denegadas y, en las aprobadas, el tipo de interés es significativamente superior al promedio del mercado. Un factor que desincentiva su contratación, al que hay añadir la tardía respuesta del banco a los solicitantes del préstamo.

Una coyuntura que probablemente desconozca por completo la Ministra de Vivienda y el Presidente del Gobierno. En primer lugar, porque nadie les habrá informado del número de hipotecas concedidas. En segundo, debido a que ellos no se han interesado por el grado de éxito o fracaso de la medida.

Para dichos políticos, como para casi todos los demás, lo verdaderamente importante no es el número de préstamos concedidos por el 100% del precio de la vivienda, sino el impacto sobre los votantes del anuncio y la posterior publicidad de la medida. Tal y como decía, una y otra vez, un presidente catalán a sus consejeros, “los ciudadanos debe creer que hacemos muchas cosas”. Por si no han captado la profundidad de la frase, les recordaré que creer y saber no son sinónimos.

Gonzalo Bernardos

Advisor de TRIOTECA

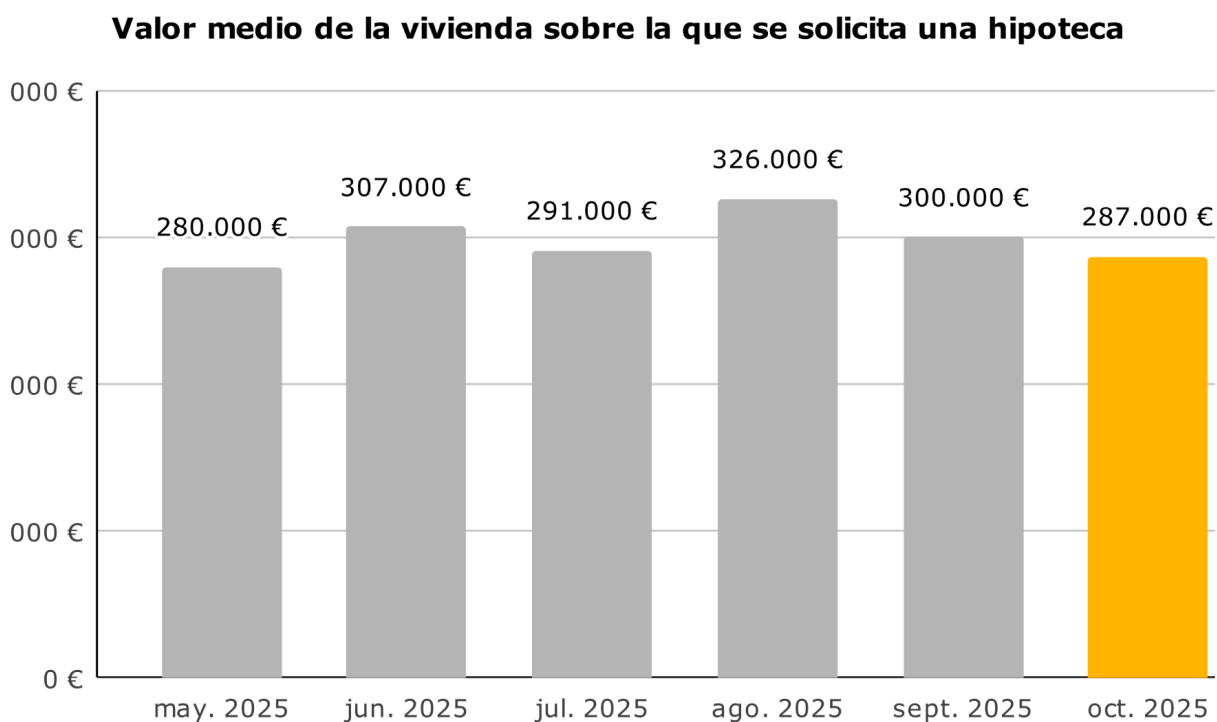
Profesor de economía Universitat de Barcelona

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

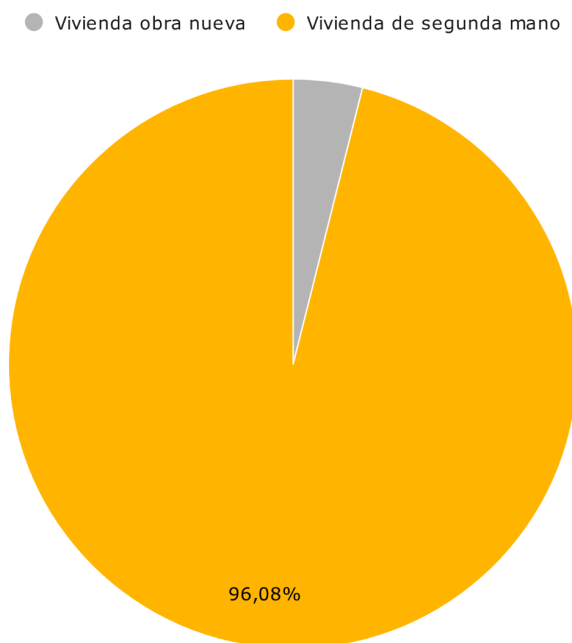
El precio medio de la vivienda registra un leve descenso en octubre..



Fuente: Centro de Estudios Trioteca

/ Tipo de vivienda

El 96,08% de las viviendas adquiridas en octubre son de segunda mano, mientras que el 3,92% han sido viviendas de obra nueva.

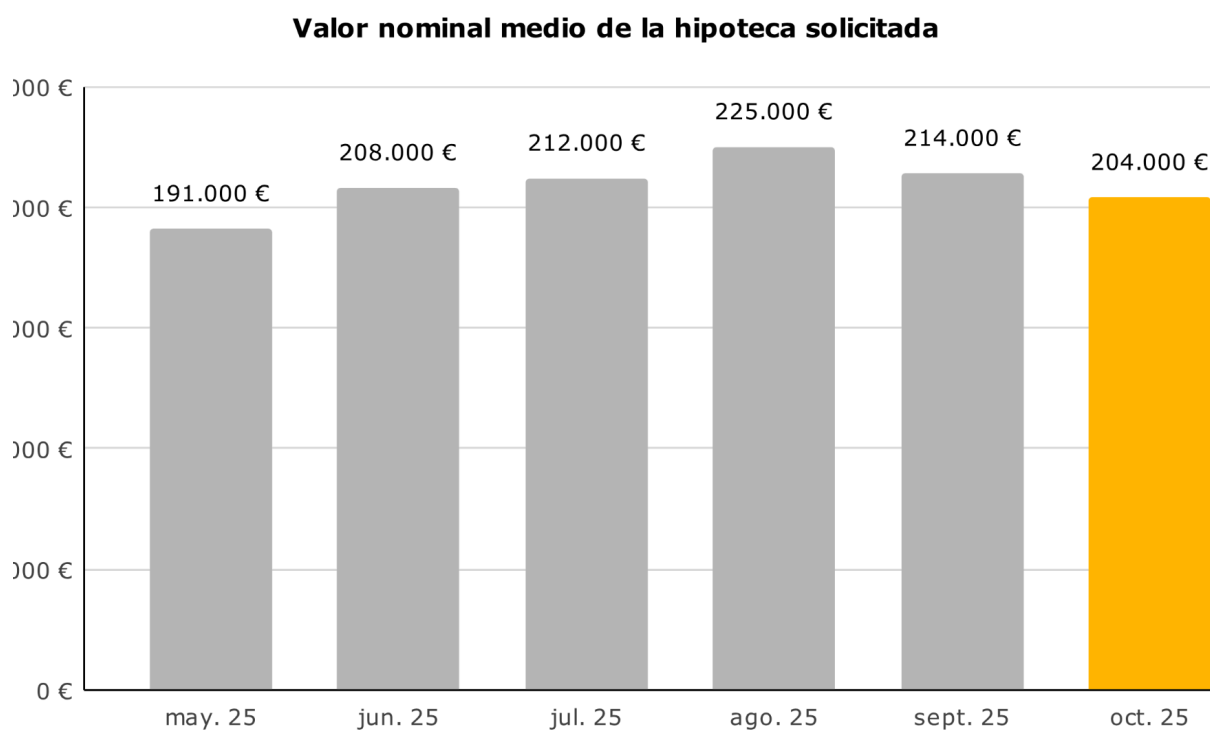


Fuente: Centro de Estudios Trioteca

Datos sobre hipotecas solicitadas

/ Valor nominal medio de la hipoteca solicitada

El valor nominal medio solicitado en las hipotecas contratadas sufre un leve descenso respecto al registrado en septiembre.



Fuente: Centro de Estudios Trioteca

/ Tipo de interés formalizado

El tipo medio de las hipotecas mixtas en su periodo fijo es del 1,73%. Las fijas cierran en un TIN medio del 2,25%.

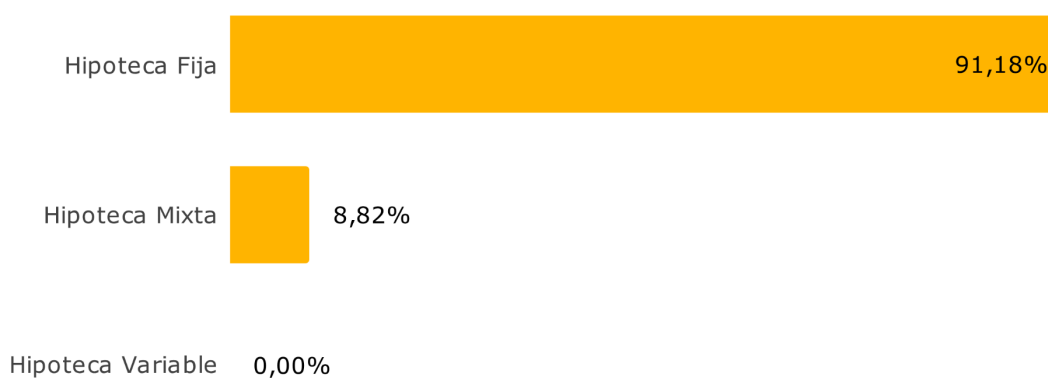
Tipo de interés formalizado en octubre de 2025

	Interés medio firmado (TIN)	Plazo medio	Nº medio de bonificaciones	Bonificaciones más comunes
Hipoteca fija	2,25%	28	2,16	94% Nómina 58% Seguro de hogar 57% Seguro de vida
Hipoteca variable	-	-	-	-
Hipoteca mixta	1,73% y Eur + 0,68%	27	3,1	100% Nómina 100% Seguro de hogar 100% Seguro de vida

Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

/ El interés que más se ha solicitado vs. el interés que más se ha formalizado

La mayoría de las hipotecas solicitadas en octubre son a tipo fijo y las variables desaparecen.

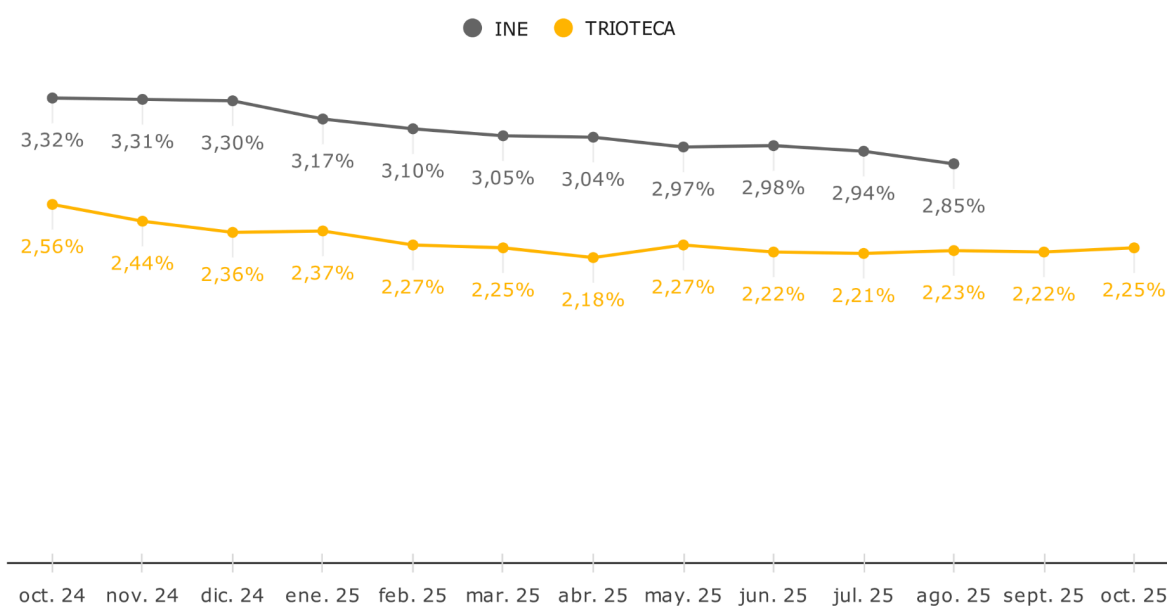


Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECa

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

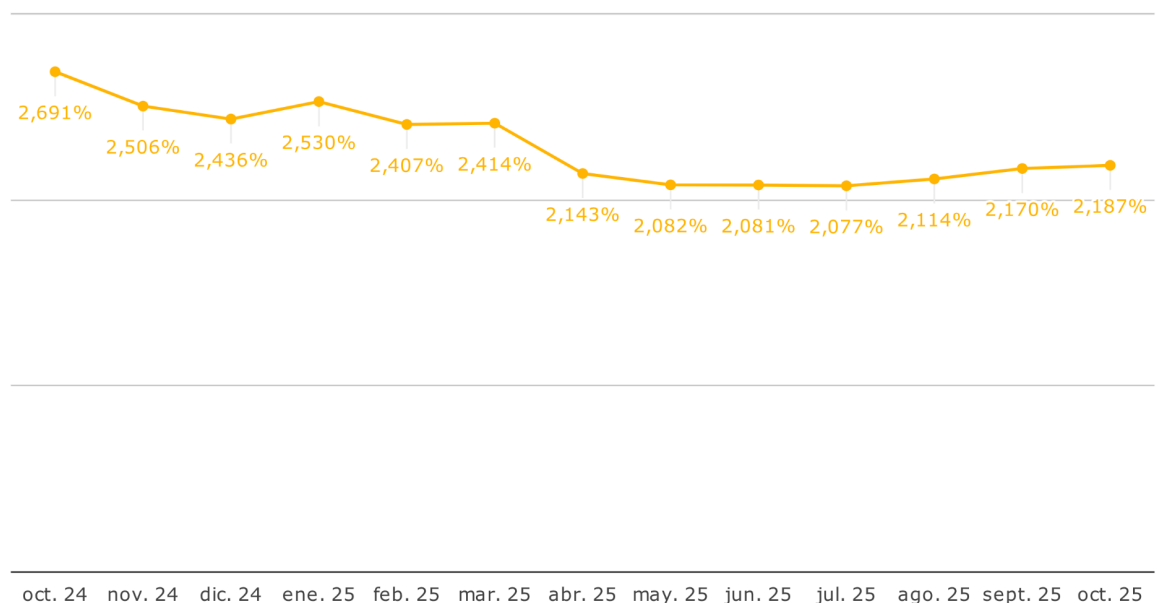


Fuente: Centro de Estudios Trioteca

Evolución del Euríbor

La media mensual del Euríbor en el mes de octubre se encuentra en un 2,187%.

Evolución del Euríbor: últimos 12 meses



Fuente: Centro de Estudios Trioteca

Mejora de condiciones

Aquellas personas que han cambiado su hipoteca variable a fija en octubre ahorran 151€ al mes. Desaparecen los cambios a tipo mixto.

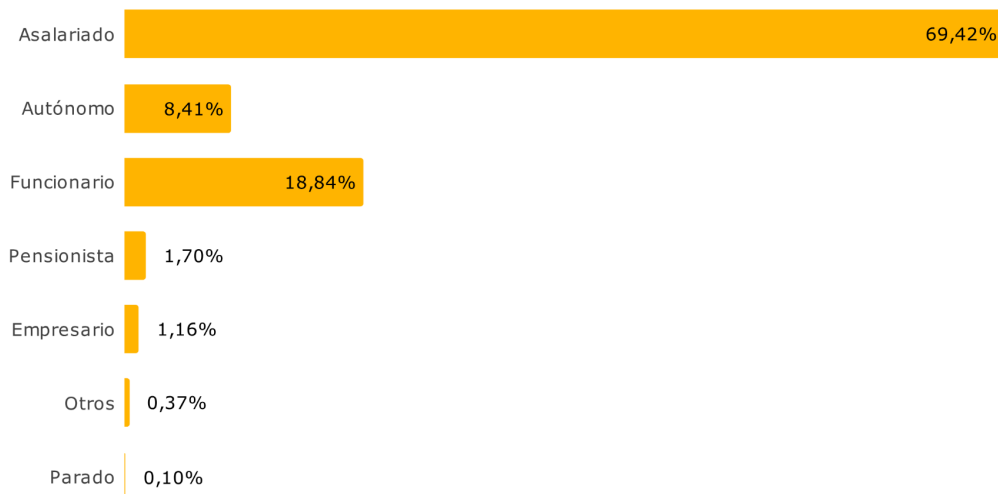
octubre de 2025: Mejora Trioteca de variable a fija

	Previo a la mejora	Mejora Trioteca	Ahorro mensual
Nominal	151.763 €	151.763 €	
Plazo	21 años	21 años	
TIN	4,07%	2,23%	
Diferencial	1,82%	-	
Cuota	897 €	746 €	151 €

Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Perfil del solicitante de hipotecas

Este es el perfil de los contratantes de hipoteca en octubre de 2025.



Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Edad media	38 años
Nueva hipoteca solicitada	37 años
Mejora de condiciones solicitada	41 años
Nueva hipoteca firmada	36 años
Mejora de condiciones firmada	44 años

Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Nuestros expertos opinan

“El comprador soltero gana peso en el mercado hipotecario digital. En Trioteka, cerca del 40% de quienes contratan una hipoteca son personas solteras. Un perfil cada vez más habitual en el canal digital que, además, se diferencia claramente del comprador en pareja: hablamos de personas con alto poder adquisitivo, jóvenes, y con una clara preferencia por procesos rápidos, sencillos y 100% online.

El 17% de ellos tiene menos de 30 años y más de la mitad (56%) se sitúa entre los 30 y los 39. Con ingresos medios de unos 3.000 euros mensuales y un 10% de origen extranjero, este grupo representa a una nueva generación de compradores informados, que valora su tiempo y quiere pagar lo justo.

Su relación con la tecnología y su independencia económica los lleva a tomar decisiones ágiles: de media, firman su hipoteca 10 días antes que las parejas. La combinación de plataformas digitales eficientes y medidas como los avales ICO o sobretodo el ICF en cataluña está contribuyendo a que la edad media de los compradores baje y que, aunque por el alto ITP es un gran obstáculo, el acceder a una vivienda sea hoy más posible que nunca.”

Ricard Garriga

Director General en TRIOTECA

“Los tipos de interés vuelven a congelarse. El Euríbor se mantiene prácticamente igual que el mes anterior, por lo que habrá que esperar al 18 de diciembre para conocer la próxima decisión del Banco Central Europeo: si continúa la congelación o inicia la bajada de tipos.

En cualquier caso, el Euríbor cada vez tiene menos peso en la nueva producción hipotecaria, ya que la gran mayoría de los compradores opta por hipotecas a tipo fijo, priorizando la estabilidad y la previsibilidad a largo plazo.”

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