



Centro de Estudios

Análisis anual: 2025

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



Índice

Resumen	3
Datos sobre la vivienda	8
Datos sobre hipotecas solicitadas	10
Evolución anual del tipo de interés	14
Evolución del Euríbor	15
Mejora de condiciones	16
Perfil del solicitante de hipotecas	17
Nuestros expertos opinan	18

Resumen

- El último trimestre de 2025, el 93,43% de las hipotecas que se firman en TRIOTECA son a tipo fijo y el 6,57% a tipo mixto.
- El Euríbor cerró diciembre en una media mensual del 2,267%.
- El interés a tipo fijo medio firmado en TRIOTECA en diciembre es del 2,23% y la media trimestral se sitúa en el 2,24% TIN. Las hipotecas mixtas cierran el último trimestre del año en un 1,64% TIN en el periodo fijo, y del Eur + 0,94% en el periodo variable.
- Mejorar las condiciones de la hipoteca en diciembre con TRIOTECA se traduce en un ahorro medio mensual de 296€ para quienes han optado por el tipo fijo y 219€ a tipo mixto.
- El valor nominal medio de hipoteca en diciembre que se solicita es de 207.000€, lo mismo que a nivel trimestral.
- El valor medio de la vivienda es de 291.000€. En el último trimestre de 2025, la media ha sido de 293.000€.

El mercado de la vivienda en el 2026

Gonzalo Bernardos



Entre 2014 y 20, los principales impulsores del mercado residencial fueron la demanda de mejora e inversión patrimonialista. En otras palabras, la clase media – alta. Por un lado, quienes buscaban sustituir su vivienda actual por otra con más superficie, mejor localización y un mayor número de estancias exteriores. Por el otro, los que compraban para alquilar, debido a los bajos precios de los pisos y la mayor rentabilidad ofrecida por el arrendamiento en relación a los depósitos a plazo y la renta fija.

En 2021, las características de los adquirentes empezaron a cambiar. El número de viviendas compradas por los hogares de clase media – baja aumentó de forma sustancial, especialmente entre los jóvenes menores de 40 años en los distritos más obreros de las grandes y medianas ciudades. No obstante, la anterior tendencia sufrió un impasse en 2023, debido al elevado incremento del tipo de interés principal del BCE y a una mayor prudencia bancaria.

En el segundo trimestre de 2024, una etapa de auge dio paso a un boom inmobiliario. La principal causa fue el masivo desplazamiento de los jóvenes desde el mercado de alquiler al de compra. Un traslado derivado de la dificultad de encontrar una vivienda en régimen de arrendamiento y de un importe del arriendo superior al de la cuota hipotecaria, dados dos pisos de similares características.

En 2025 ha tenido lugar una sustitución parcial de los motores generadores de demanda de vivienda. Ha perdido impulso la de mejora e inversión patrimonialista y lo ha ganado la de primer acceso a la propiedad y la de carácter especulativo. Es la clásica rotación de demandas, después de numerosos años en los que el auge de las dos primeras dieron lugar a la mayor parte de las transacciones.

La creciente dificultad para vender una vivienda de mejora, especialmente en las grandes ciudades del país y en el segmento de alto standing de segunda mano, proviene de la discrepancia entre oferentes y demandantes respecto a su precio. Los primeros pretenden obtener bastante más de lo que los segundos están dispuestos a pagar, especialmente si los últimos son españoles.

La inversión patrimonialista ha sido sustituida por la especulativa. En primer lugar, por el pánico de los inversores a que los inquilinos se declaren vulnerables. En segundo, por la posible instauración de un control de precios en determinadas ciudades, debido a la insistencia del Gobierno en extenderlo desde Catalunya al resto del país.

La inversión especulativa está basada en la aplicación del flipping house. Una intervención en el mercado residencial consistente en tres acciones: compra, reforma y venta de la vivienda. Una actuación bastante lucrativa si el inversor adquiere el piso con descuento y logra venderlo al precio de mercado, pues la actual coyuntura alcista le permite navegar con viento a favor.

En el próximo ejercicio, continuará el boom inmobiliario iniciado en el segundo trimestre de 2024. En el conjunto del país, tanto en las grandes ciudades como en las medianas y pequeñas urbes, tendrá lugar un elevado aumento del precio y de las ventas. El primero incrementará alrededor de un 8% y las segundas del 7,5%.

Las transacciones alcanzarán las 850.000 unidades, pues en 2026 se venderán 60.000 viviendas más que en el año anterior. Los principales impulsores del mercado residencial serán los mismos que en el actual ejercicio: la escasez y carestía del alquiler, un importe del arriendo superior al de la cuota hipotecaria, una elevada estabilidad en el empleo, el aumento del poder adquisitivo de los hogares, un reducido tipo de interés hipotecario y el incremento del crédito bancario.

En 2026, el número de viviendas vendidas será el tercero mayor de la historia, siendo dicha cifra solo superada en 2005 (901.574) y 2006 (955.186). La enajenación de inmuebles de segundo mano volverá a marcar un récord por segundo año consecutivo, al alcanzar las 765.000 unidades. Una cuantía sustancialmente superior a la de cualquiera de los ejercicios de la primera década de la actual centuria, cuyo máximo tuvo lugar en 2005 al alcanzar las 565.096 ventas.

En dicho año, el BCE reducirá su tipo principal de interés hasta el 1,5%. Una actuación que disminuirá los tipos hipotecarios y permitirá a una sustancial parte de los hogares obtener un préstamo fijo al 1,8% y sufragar un 1,5% por la parte invariable de una hipoteca mixta.

Una coyuntura derivada de la existencia de una guerra hipotecaria, pues todos los bancos pretenderán aumentar los beneficios procedentes de la financiación de la

compra de inmuebles. Para lograr su objetivo, deberán dar bastantes más préstamos, pues esta será la principal manera de compensar la menor ganancia obtenida por euro prestado.

En 2026, el nuevo crédito otorgado a los hogares para la compra de vivienda ascenderá a 102.000 millones €. En términos relativos, supondrá un 20% más del concedido durante el actual año, pero aproximadamente un 60% de la cuantía prestada en 2006. No obstante, si descontamos la inflación de las dos últimas décadas, su importe será únicamente un 40% del proporcionado en 2006.

En dicho ejercicio, aumentará el número de hipotecas concedidas a 35 y 40 años, así como las facilitadas por un importe superior al 80% del precio de la vivienda. No obstante, las últimas difícilmente superarán las cuatro quintas partes del valor de tasación. Unas mejores condiciones financieras que impulsarán la compra de pisos y, especialmente, las de los jóvenes.

En el próximo ejercicio, la noticia más relevante será el elevado incremento de las viviendas adquiridas por los menores de 40 años. Por eso, en las grandes ciudades será más fácil vender una propiedad en los distritos obreros que en los barrios de alto standing y el precio de la vivienda subirá más en los primeros que en los segundos. También lo hará en mayor medida en las urbes de la periferia principalmente habitadas por hogares de clase media – baja que en las principales metrópolis.

El escaso ahorro de los jóvenes será compensado por las aportaciones de sus progenitores. En 2026, tendrá lugar el trasvase de capital de padres a hijos más grande de la historia de nuestro país, materializado mediante donaciones legales, encubiertas y préstamos entre particulares. El gran aumento de las compras efectuadas por los menores de 40 años hará que el porcentaje de viviendas vendidas con hipoteca aumente sustancialmente y se sitúe alrededor del 65%.

En 2026, el número de viviendas iniciadas será decepcionante. La escasez de capital de numerosos promotores, la carencia de financiación bancaria destinada a la compra de suelo, la poca mano de obra disponible y la inseguridad generada por la tardía tramitación de las licencias por parte de los municipios lastrarán la construcción de inmuebles.

El próximo año, en el mejor de los casos, la anterior cifra llegará a las 200.000 unidades. Para ello, deberán cumplirse tres premisas: la Administración inicia muchas más viviendas que en años anteriores, llegan numerosos inversores al mercado de suelo y algunos empresarios se convierten en nuevos promotores.

Una cifra que superaría en 60.000 unidades los inmuebles empezados en el año anterior. No obstante, una cuantía escasa si la comparamos con las iniciadas en 2025

(725.801) e incapaz de absorber la demanda de obra nueva existente. Por eso, una parte de ella se desplazará al segmento de vivienda usada e impulsará al alza a sus precios.

En definitiva, el boom inmobiliario continuará en el próximo ejercicio. Los especuladores tomarán el relevo de los inversores patrimonialistas y los jóvenes de una parte de los demandantes de viviendas de alto standing. El resultado será un aumento de las transacciones del 7,5% y del precio de un 8%. A pesar de lo indicado por algunos analistas, periodistas y políticos, en 2026 no habrá ni rastro de burbuja hipotecaria ni inmobiliaria. En los siguientes años, ya veremos.

Gonzalo Bernardos

Advisor de TRIOTECA

Profesor de economía Universitat de Barcelona

Director del Máster en Asesoría, Gestión y Promoción Inmobiliaria

Datos sobre la vivienda

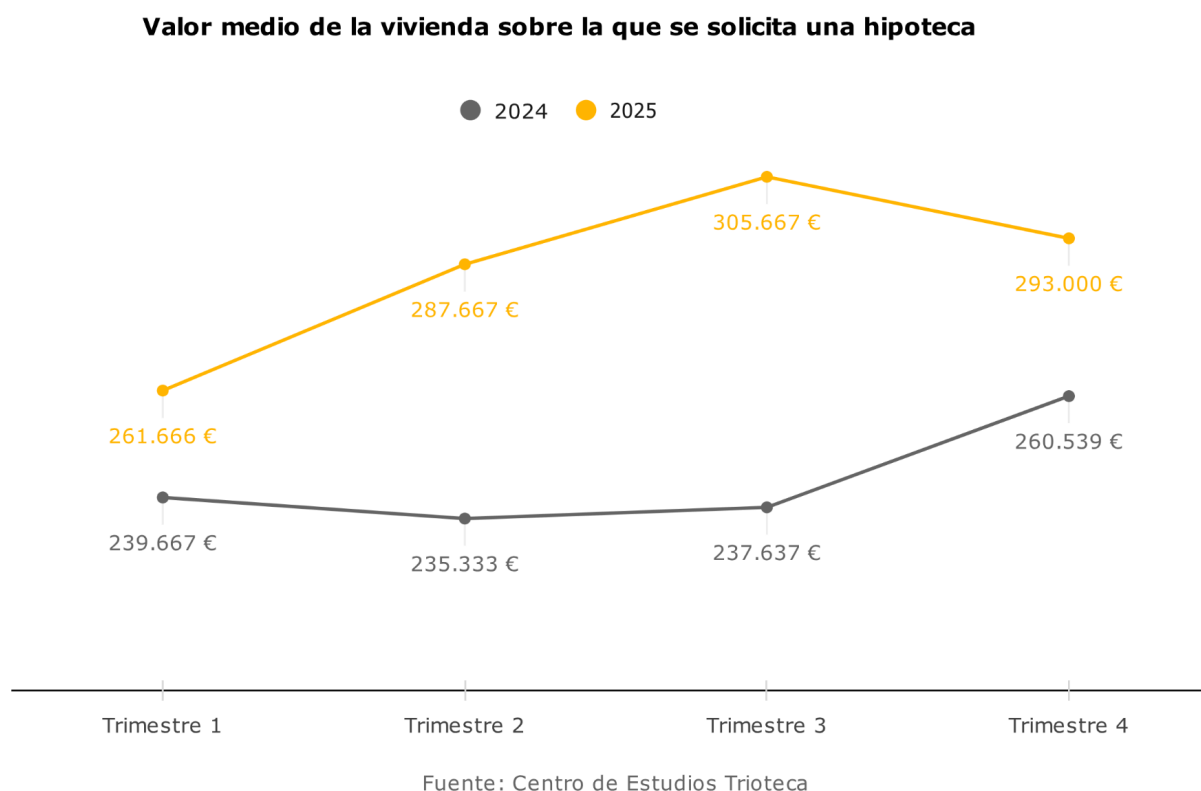
/ Valor medio de la vivienda sobre la que se solicita una hipoteca

Comparativa trimestral del valor de la vivienda:

El precio de la vivienda disminuye este último trimestre respecto al trimestre anterior y se sitúa en los 293.000€.

Comparativa anual del valor de la vivienda:

Los precios de la vivienda han encadenado aumentos desde principio de año y el aumento interanual es ya del 11,97%.



Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

/ Tipo de vivienda

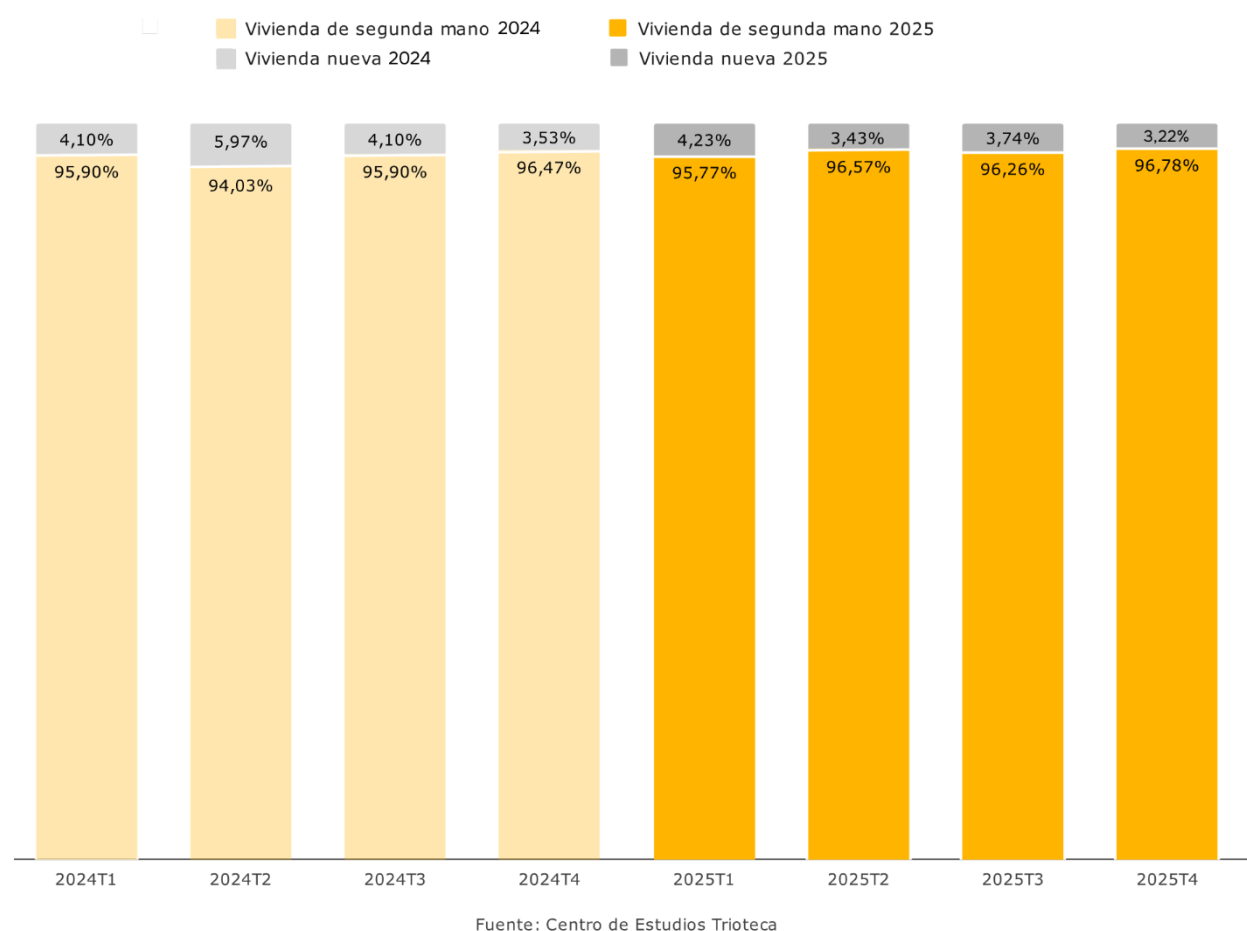
Comparativa trimestral del tipo de vivienda:

El mercado de la vivienda nueva se modera con respecto al anterior trimestre.

Comparativa anual del tipo de vivienda:

La nueva vivienda tuvo un pequeño repunte a inicios de año, pero se ha mantenido con una cuota de mercado moderada.

Comparativa trimestral y anual del tipo de vivienda



Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Datos sobre hipotecas solicitadas

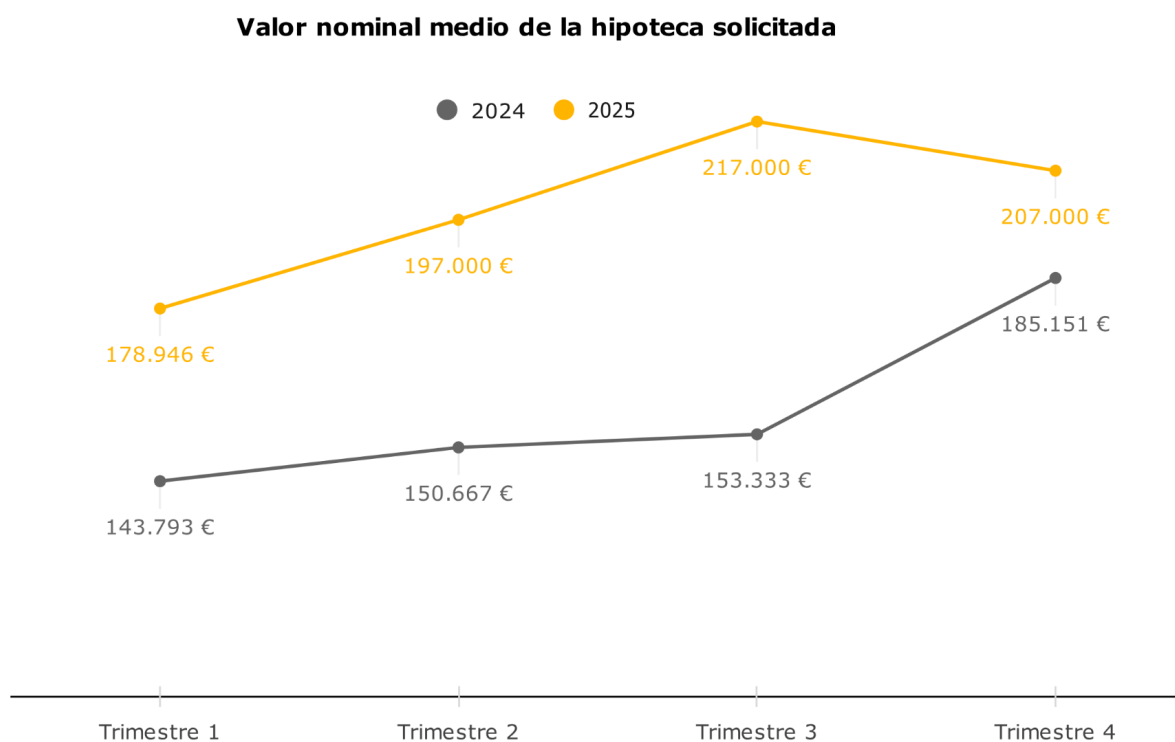
/ Valor nominal medio de la hipoteca solicitada

Comparativa trimestral:

El valor nominal medio solicitado en las hipotecas contratadas disminuye respecto al trimestre anterior.

Comparativa anual:

El nominal medio de las hipotecas contratadas ha aumentado a lo largo de 2025 un 15,67%.



Fuente: Centro de Estudios Trioteca

Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

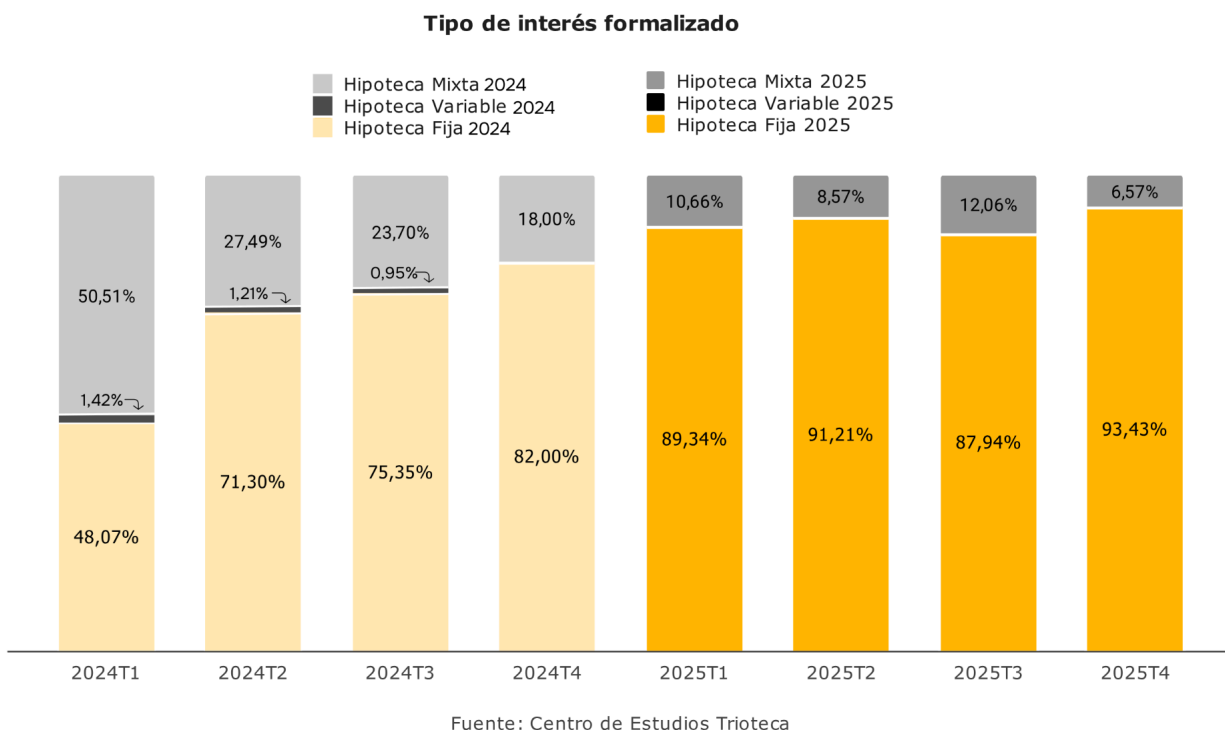
/ Tipo de interés formalizado

Comparativa trimestral:

El tipo fijo se confirma como protagonista absoluto del mercado.

Comparativa anual:

Las hipotecas mixtas representaban el 50,51% del mercado a inicios de 2024, pero han ido perdiendo protagonismo hasta cerrar 2025 por debajo del 7% de cuota.



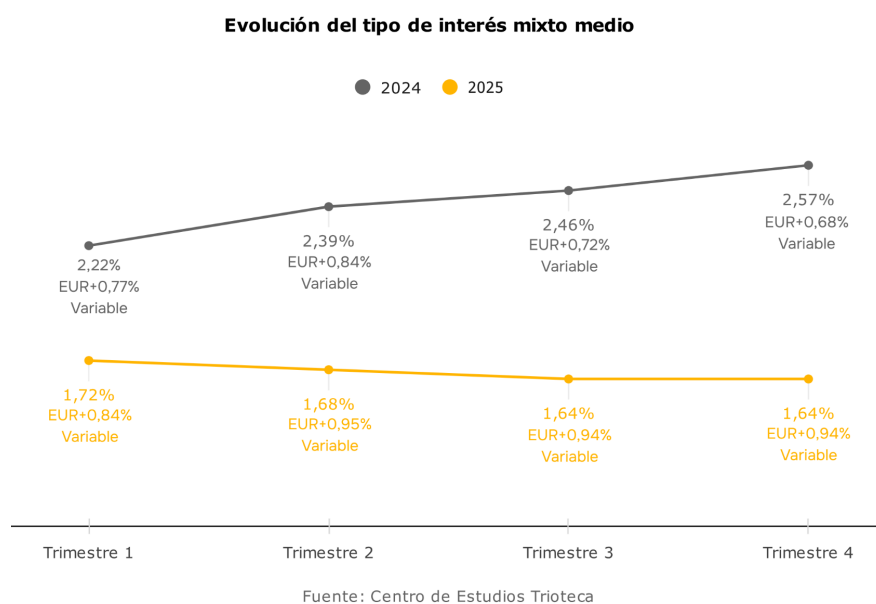
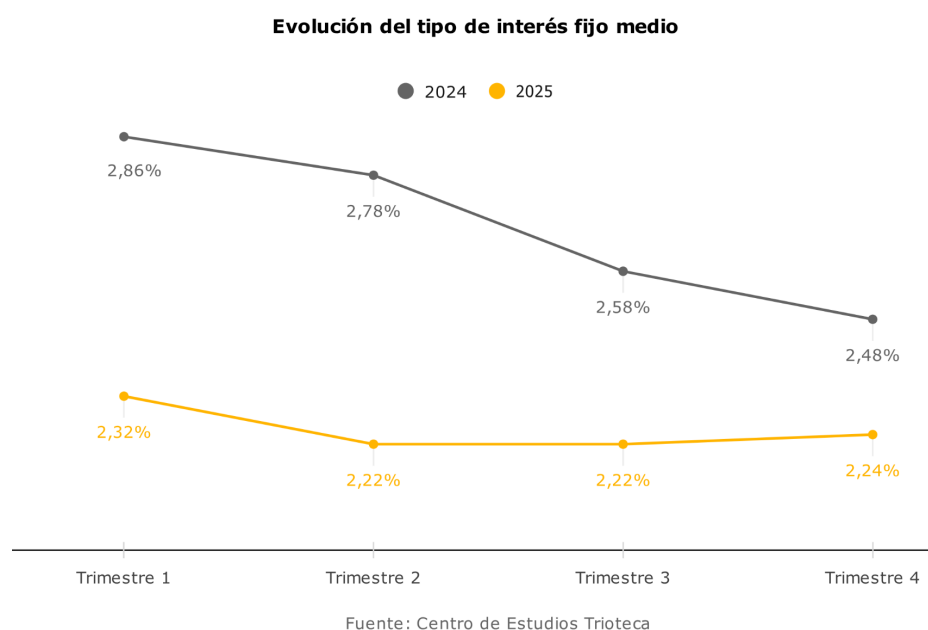
Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Comparativa trimestral:

El tipo medio de las hipotecas fijas disminuye, mientras el de las mixtas se mantiene.

Comparativa anual:

Tanto el tipo fijo como el mixto han disminuido a lo largo de 2025.



Número de bonificaciones por tipo de interés

	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Bonificaciones Tipo Fijo	1,99	1,9	1,81	2	2	2	2,1	2
Bonificaciones Tipo Mixto	2,56	2,9	3	3	3	3	2,8	2,9
Bonificaciones Tipo Variable	2	2,33	3	-	-	1	-	-

Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Plazo en años por tipo de interés

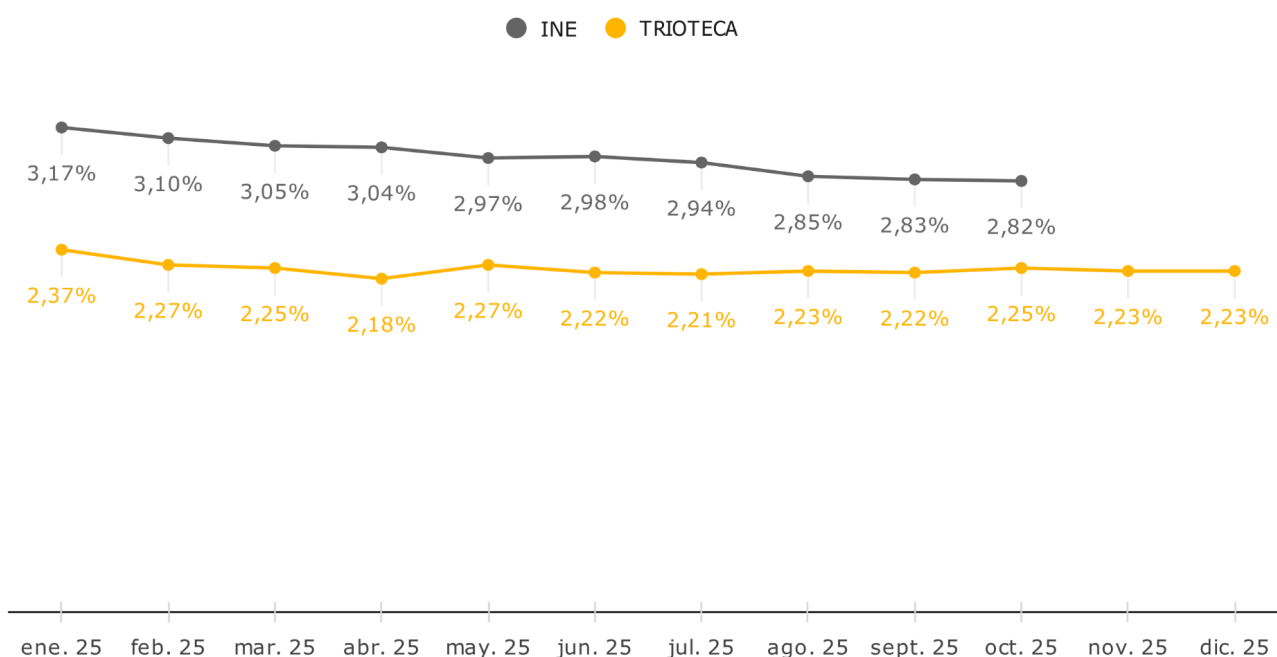
	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Plazo Tipo Fijo	26	27	28	27	27	27	28	28
Plazo Tipo Mixto	23	25	25	26	28	27	27	27
Plazo Tipo Variable	25	21	16	-	-	23	-	-

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

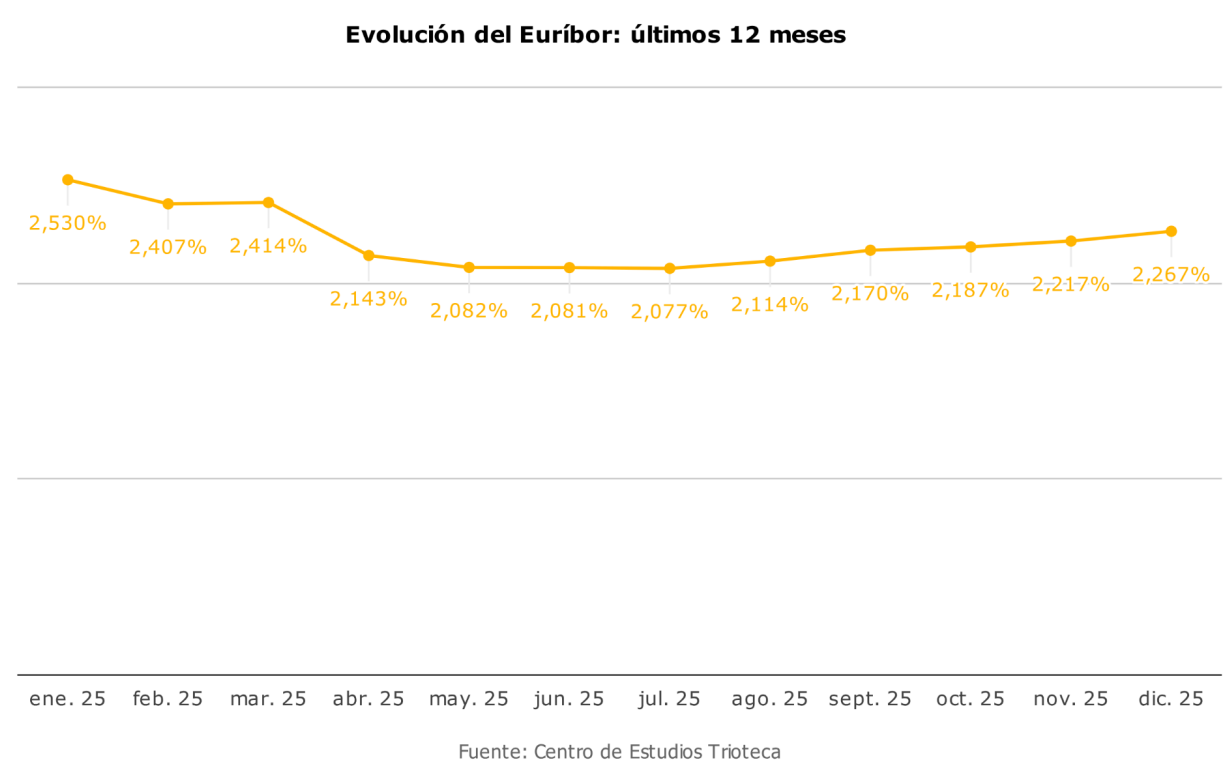


Fuente: Centro de Estudios Trioteca

Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Evolución del Euríbor

El Euríbor cierra el 2025 con una media mensual provisional en diciembre del 2,267%



Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Mejora de condiciones

Comparativa trimestral:

Aquellas personas que han cambiado su hipoteca variable a fija en el último trimestre ahorran 235€ al mes, mientras que quienes han optado por el tipo mixto ahorran 263€ al mes.

Comparativa anual:

La bajada del Euríbor ha aflojado la presión en las familias con hipoteca variable, pero no lo suficiente. El cambio a tipo fijo sigue representando un gran ahorro.

Comparativa trimestral de las mejoras de condiciones

	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Mejora a Fija	212 €	237 €	245 €	188 €	302 €	191 €	223 €	235 €
Mejora a Mixta	312 €	236 €	342 €	187 €	263 €	230 €	263 €	263 €

Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Perfil del solicitante de hipotecas

Este es el perfil de los contratantes de hipoteca en 2025 en comparación con 2024.

Perfil del solicitante de hipoteca

Trimestre	Media de edad	Nueva hipoteca	Cambio de hipoteca
Trimestre 1 (2024)	39 años	40 años	43 años
Trimestre 2 (2024)	39 años	38 años	43 años
Trimestre 3 (2024)	42 años	39 años	47 años
Trimestre 4 (2024)	42 años	39 años	47 años
Trimestre 1 (2025)	41 años	37 años	44 años
Trimestre 2 (2025)	40 años	37 años	44 años
Trimestre 3 (2025)	40 años	38 años	41 años
Trimestre 4 (2025)	39 años	37 años	43 años

Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Nuestros expertos opinan

“2025 ha confirmado algo clave: el mercado hipotecario español no solo se ha reactivado, sino que ha madurado. Hemos visto cómo el tipo fijo se consolida de forma casi absoluta, no por moda, sino por cultura financiera. Las familias ya no buscan la cuota más baja hoy, sino estabilidad a largo plazo, y eso explica por qué más del 93% de las hipotecas firmadas en Trioteca este último trimestre han sido a tipo fijo.”

Ricard Garriga

Director General en TRIOTECA

“El gran desequilibrio de 2025 ha sido claro: viviendas un 14% más caras, pero hipotecas fijas un 6% más económicas. Esto ha sostenido el mercado y ha permitido que muchas familias accedan a la compra pese al encarecimiento de los precios. Sin embargo, esta ecuación solo funciona cuando la financiación está bien estructurada; de lo contrario, el riesgo no está en el tipo de interés, sino en comprar mal.”

Ricard Garriga

Director General en TRIOTECA

“Hablar hoy de burbuja inmobiliaria en España es no mirar los datos o no querer mirarlos. Actualmente se firman exactamente 2.000 hipotecas al día. En el año más duro de los últimos 20 años, 2013, se firmaban 792. Y en el pico absoluto de la burbuja, en 2006, se llegaban a firmar 5.326 hipotecas diarias. La burbuja de entonces se infló a más del doble del nivel actual. Mirado con perspectiva, no tiene ningún sentido hablar de burbuja.”

¿Que la situación es poco sostenible porque los precios no paran de subir? Es rotundamente cierto. Pero no suben por especulación financiera ni por un exceso de crédito, sino por una ley básica de oferta y demanda: la demanda crece cada día y la oferta sigue prácticamente estancada.

Además, los bancos hoy están haciendo un trabajo impecable en riesgos. Nada que ver con 2006. No estamos ante una burbuja, estamos ante un problema estructural de demanda. Y las soluciones son 3 y muy claras: facilitar que se construya más vivienda dando margen y seguridad a los promotores, devolver la seguridad jurídica a los propietarios para que el alquiler vuelva a existir, y aliviar la fiscalidad a las familias que más lo necesitan, ya sea eliminando el impuesto a la compra de las comunidades autónomas ITP –que ronda el 10%– o trasladándolo al vendedor, como sucede en mercados mucho más eficientes como California o Estados Unidos.”

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