



Centro de Estudios

Análisis mensual: febrero 2026

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



Índice

Resumen	3
Datos sobre la vivienda	7
Datos sobre hipotecas solicitadas	9
Evolución anual del tipo de interés	12
Evolución del Euríbor	13
Mejora de condiciones	14
Perfil del solicitante de hipotecas	15
Nuestros expertos opinan	16

Resumen

- En febrero, el 97,4% de las hipotecas que se firman en TRIOTECA son a tipo fijo y el 2,6% a tipo mixto.
- La media del Euríbor se sitúa en febrero en una media del 2,221%.
- El interés a tipo fijo medio firmado de TRIOTECA se sitúa en febrero en el 2,23%. Las hipotecas mixtas cierran el mes de febrero con una media del 1,83% en el periodo fijo, y del euríbor + 0,69% en el periodo variable.
- Mejorar las condiciones de la hipoteca con TRIOTECA en febrero se traduce en un ahorro medio mensual de 167€ para quienes han optado por el tipo fijo y 150€ quienes eligieron el tipo mixto.
- El valor nominal medio de hipoteca que se solicita en febrero es de 193.000€.
- El valor medio de la vivienda financiada en febrero es de 268.000€.

¿Los tipos de interés volverán a subir?

Gonzalo Bernardos



En las hipotecas variables, el tipo de interés sufragado cambia cada seis o doce meses. Su variación depende de la evolución del Euríbor a un año, el índice de referencia para dichas hipotecas. No obstante, la excepción suele ser su primer período de vigencia. Durante esta etapa inicial, el tipo aplicado tiende a ser superior al Euríbor cuando éste adopta un valor reducido e inferior si es elevado.

En las hipotecas fijas, el tipo de interés inicial coincide con el abonado durante la totalidad de la vida del préstamo. Un porcentaje que depende del nivel alcanzado por el swap de tipos de interés, conocido popularmente por las siglas IRS. No obstante, si la duración prevista del crédito es de 30 años, el swap de referencia es el de 15 años, pues la vida media de la cartera hipotecaria de los bancos se aproxima a dicho último plazo.

No obstante, tanto el Euríbor a un año como el swap de tipos de interés dependen en una elevada medida del tipo principal del BCE. Una referencia financiera que adopta un valor más elevado o reducido en función de la tasa de inflación de la eurozona y de sus perspectivas para los próximos meses.

La inflación puede aumentar por motivos relacionados con la demanda o la oferta de bienes y servicios. En ambos casos, los precios suben debido a que existe un exceso de demanda, ya sea porque la primera variable ha aumentado sustancialmente o la segunda ha disminuido significativamente.

En el diagnóstico de las causas del aumento de precios, la demanda es la variable clave si las familias adquieren muchos más bienes. Lo hacen porque disponen de más ingresos o porque, teniendo los mismos, gastan una mayor parte de ellos. El primer caso generalmente ocurre cuando los trabajadores obtienen un aumento sustancial de su poder adquisitivo, y el segundo cuando deciden disminuir su ahorro anual, pues piensan más en el presente y menos en el futuro.

Por el contrario, la oferta es la variable determinante de un elevado incremento del IPC cuando las empresas soportan un gran aumento de los costes de producción o cuando disminuyen la cantidad producida. En la primera coyuntura, el detonante suele ser un considerable crecimiento de los salarios, del precio de las materias primas o del importe de los productos intermedios. Si las compañías no repercuten en una sustancial medida el aumento de sus costes sobre los consumidores, una parte de ellas pasará de obtener beneficios a incurrir en pérdidas.

En el segundo supuesto, la disminución de la cantidad producida puede ser una decisión empresarial o deberse a factores ajenos a la dirección de la firma. La alternativa inicial ocurre cuando las empresas de uno o varios sectores dejan de competir entre sí y acuerdan generar escasez de los bienes y servicios que producen para lograr un aumento de su precio y de los beneficios obtenidos. En tal caso, dichas empresas forman un cártel y actúan como un monopolio.

En la última opción, la causa puede ser una mala cosecha debida a una pluviometría escasa o excesiva, o a temperaturas extremas durante los meses previos a la recolección. También puede deberse a una guerra que destruya en gran medida la capacidad de producción de los principales proveedores de materias primas esenciales o de bienes de elevada demanda.

Un ejemplo del segundo caso podría constituirlo el conflicto bélico que enfrenta a EE.UU. e Israel con Irán. Si lo acaba siendo o no, dependerá principalmente de tres factores: su duración, la libertad de navegación por el estrecho de Ormuz y el grado de deterioro de las instalaciones petrolíferas y gasísticas del Golfo Pérsico.

Si dura más de seis meses, Irán cierra al tránsito marítimo dicho estrecho y una parte de la infraestructura necesaria para producir y transportar gas y petróleo queda destruida, un gran aumento del precio de ambas materias primas probablemente conduzca a un elevado incremento de la tasa de inflación en numerosos países.

En definitiva, la guerra de Israel y EE.UU. contra Irán puede provocar un aumento sustancial de los tipos de interés durante el resto del año y parte del próximo. Un ejemplo ilustrativo lo constituye la invasión de Ucrania por parte de Rusia: el 24 de febrero de 2022 comenzaron las hostilidades; en octubre de ese mismo año la tasa de inflación alcanzó el 10,6%, y entre junio de 2022 y septiembre de 2023 el tipo de interés principal del BCE ascendió del 0% al 4,5%.

Por tanto, si en los próximos meses desea comprar una vivienda, le recomiendo que se dé prisa y no pague más intereses de los estrictamente necesarios. Salvo que el conflicto sea breve, los tipos de interés de las hipotecas aumentarán, y podrían hacerlo en gran medida si la contienda reduce notablemente la oferta de petróleo y gas natural.

En la actualidad, una hipoteca que no le parece ni cara ni barata, como puede ser un préstamo a 30 años con un tipo de interés fijo del 2,4%, podría calificarla como una

ganga en un futuro. Si así la califica, será porque el mejor tipo de interés que conseguirá será significativamente más elevado. En un contexto de gran incertidumbre, las oportunidades vuelan. Por eso, mi consejo es que no las deje escapar.

Gonzalo Bernardos

Advisor de TRIOTECA

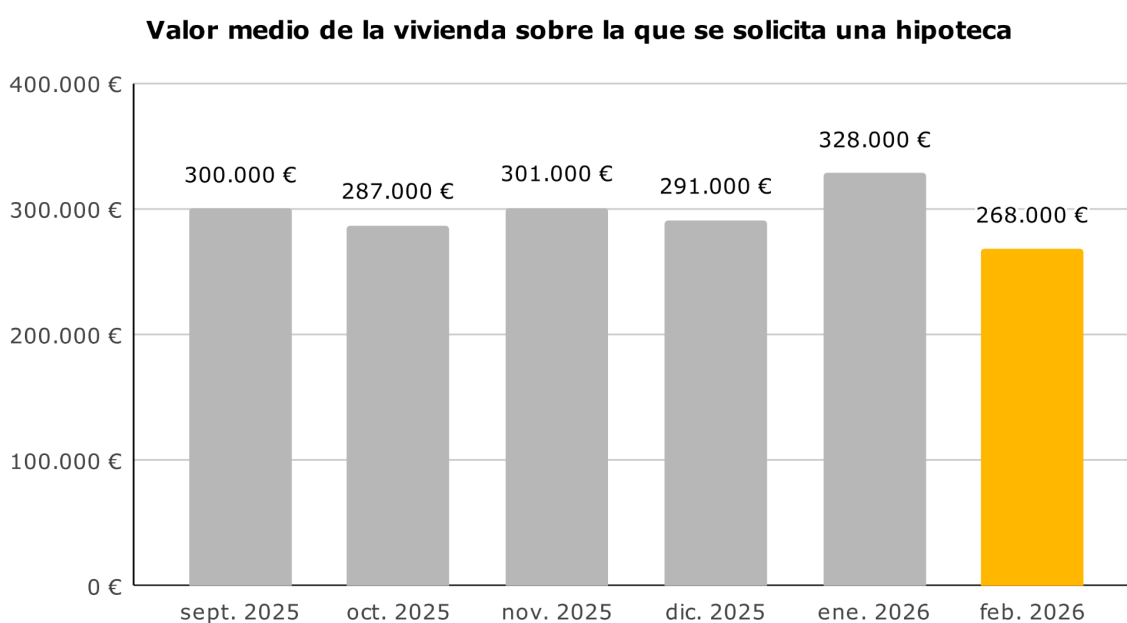
Profesor de economía, Universitat de Barcelona

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 una reducción en febrero.



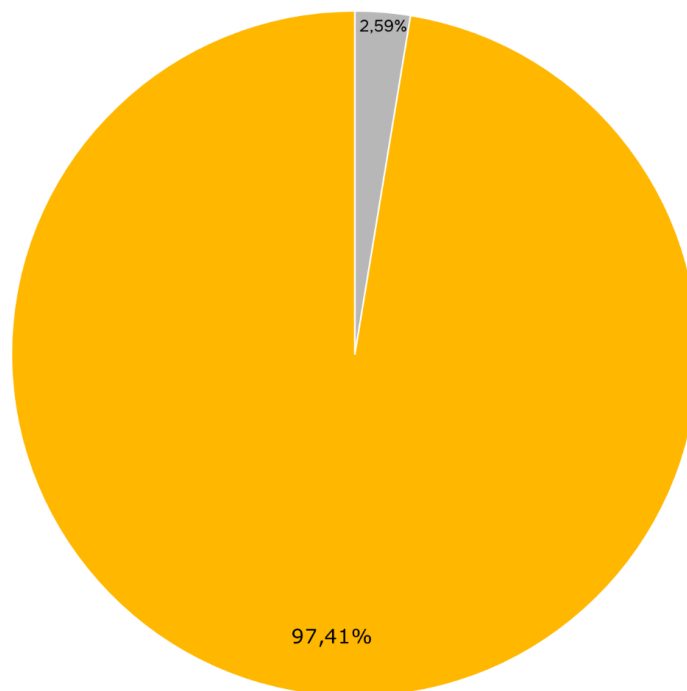
Fuente: Centro de Estudios Trioteca

/ Tipo de vivienda

El 97,41% de las viviendas adquiridas en febrero son de segunda mano, mientras que el 2,59% han sido viviendas de obra nueva.

Tipo de vivienda solicitada en febrero de 2026

● Vivienda obra nueva (incluye autopromoción) ● Vivienda de segunda mano

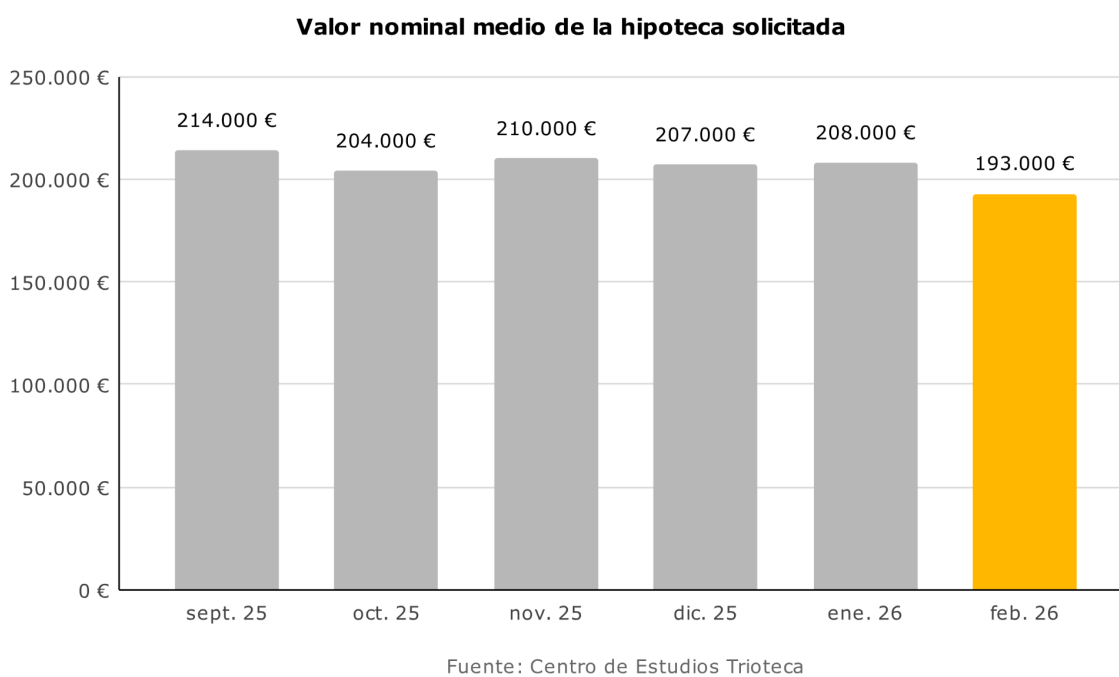


Fuente: Centro de Estudios Trioteca

Datos sobre hipotecas solicitadas

/ Valor nominal medio de la hipoteca solicitada

El valor nominal medio solicitado en las hipotecas contratadas disminuye respecto al registrado en enero.



/ Tipo de interés formalizado

El tipo medio de las hipotecas mixtas en su periodo fijo es del 1,83%. Las fijas cierran en un TIN medio del 2,23%.

Tipo de interés formalizado en febrero de 2026

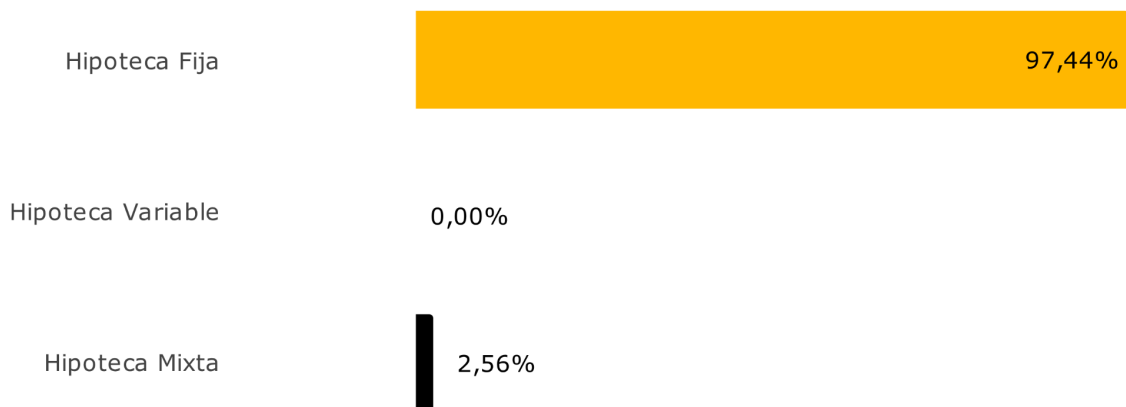
	Interés medio firmado (TIN)	Plazo medio	Nº medio de bonificaciones	Bonificaciones más comunes
Hipoteca fija	2,23%	28	1,84	4,6% Sin bonificaciones 96,2% Nómina 47,4% Seguro de hogar 20% Seguro de vida
Hipoteca variable	-	-	-	-
Hipoteca mixta	1,83% y Eur + 0,69%	28	3	80% Nómina 100% Seguro de hogar 100% Seguro de vida

Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

/ El interés que más se ha formalizado

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

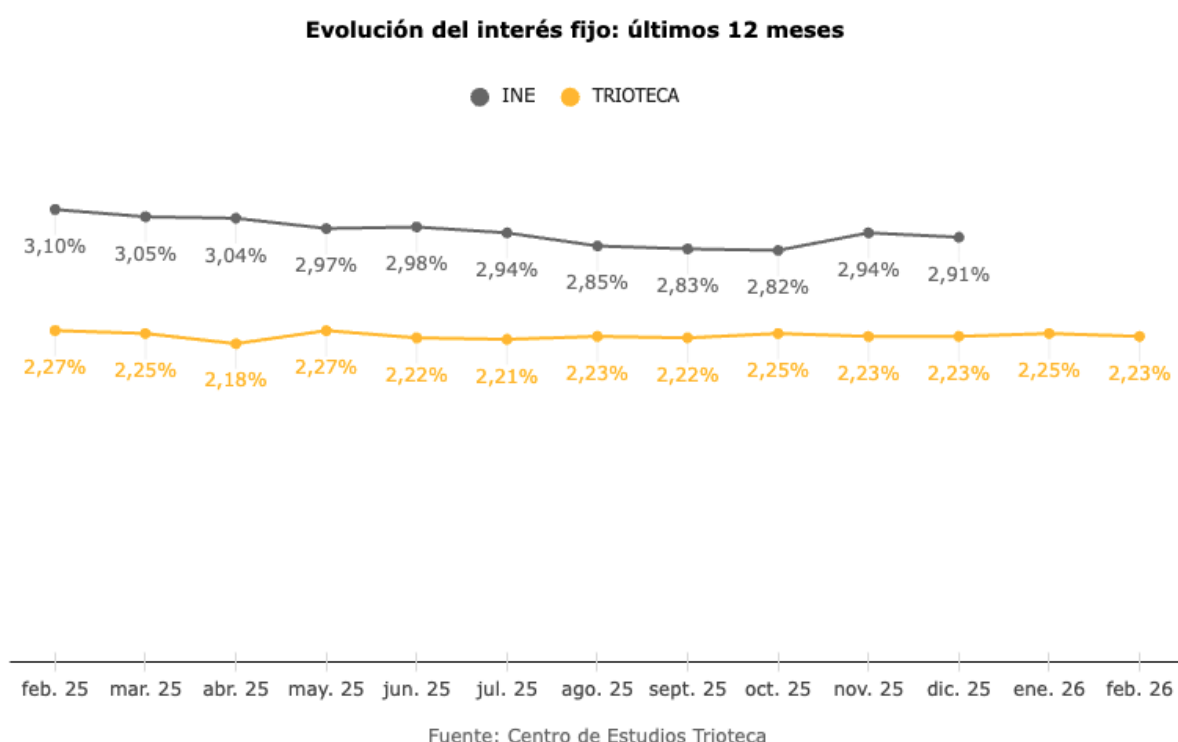
Tipo de interés formalizado en febrero de 2026



Fuente: Centro de Estudios Trioteca

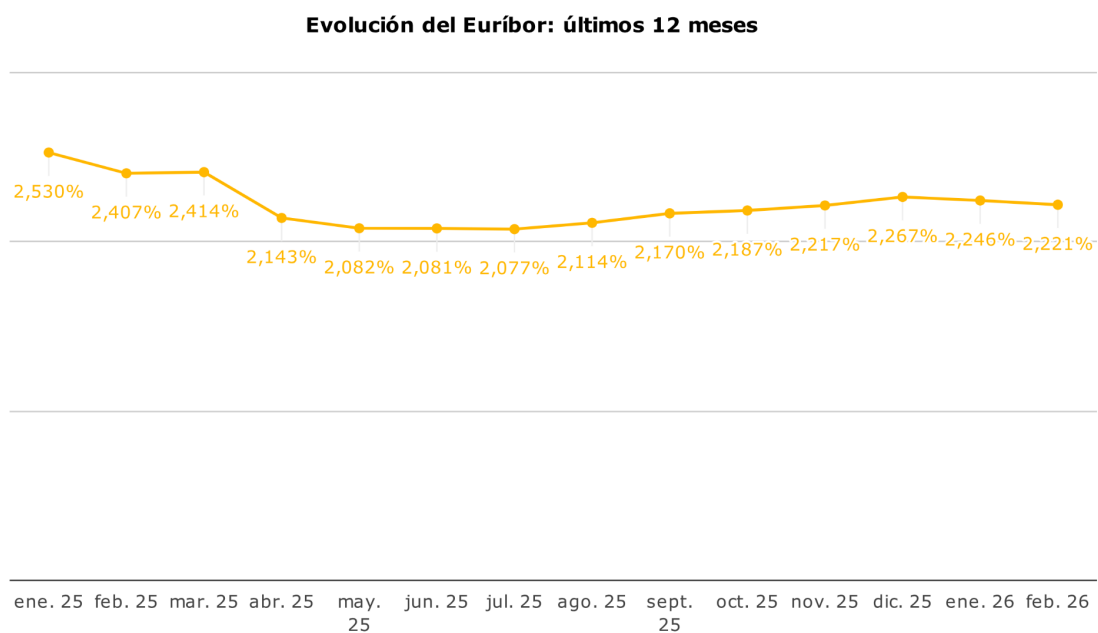
Evolución anual del tipo de interés

En las siguientes gráficas se puede visualizar el tipo de interés medio en España, 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 Euríbor

La media mensual del Euríbor en el mes de febrero se encuentra en un 2,221%



Fuente: Centro de Estudios Trioteca

Mejora de condiciones

Aquellas personas que han cambiado su hipoteca variable a fija en febrero ahorran 167€ al mes.

Febrero de 2026: Mejora Trioteca de variable a fija

	Previo a la mejora	Mejora Trioteca	Ahorro mensual
Nominal	165.581€	165.581€	
Plazo	25 años	25 años	
TIN	E + 2,21%	2,49%	
EURIBOR	2,22%	-	
Cuota	905€	738€	167€

Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Febrero de 2026: Mejora Trioteca de variable a mixta

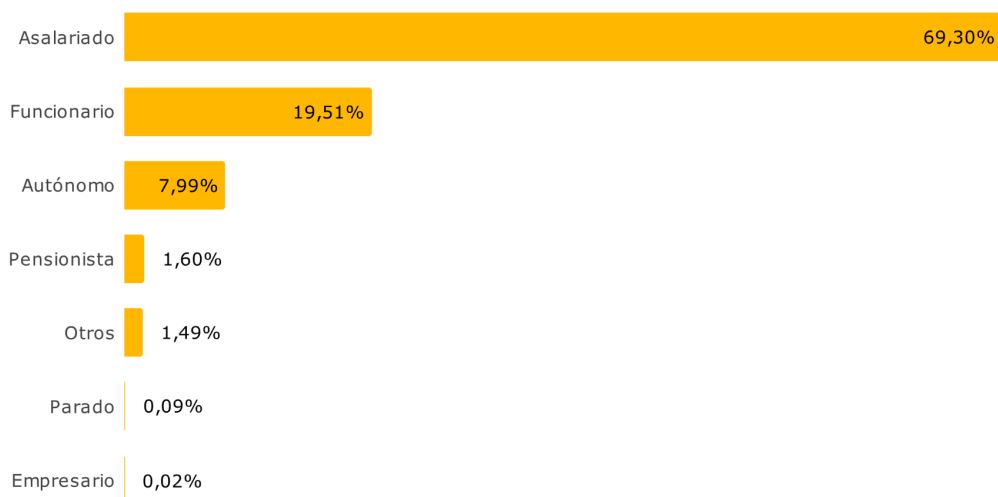
	Previo a la mejora	Mejora Trioteca	Ahorro mensual
Nominal	270.000€	270.000€	
Plazo	25 años	25 años	
TIN	E + 1,1%	2,20%	
EURIBOR - DIFEREN.	2,22%	0,90%	
Cuota	1.318€	1.168€	150€

Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Perfil del solicitante de hipotecas

Este es el perfil de los contratantes de hipoteca en febrero de 2026.

Ocupación del hipotecado en febrero de 2026



Fuente: Centro de Estudios Trioteca

Edad media del perfil hipotecado

Nueva hipoteca firmada	37 años
Mejora de condiciones firmada	41 años

Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Nuestros expertos opinan

“Estamos en un momento macroeconómico delicado. Por un lado, el Euríbor en febrero se sitúa en el 2,22%, lejos de los picos de 2023, lo que ha devuelto estabilidad al mercado hipotecario. Pero por otro, el contexto geopolítico, con tensiones en Oriente Medio e Irán presionando el precio del petróleo, puede reactivar tensiones inflacionistas. Si la energía vuelve a encarecerse, el BCE tendrá menos margen para seguir relajando tipos. Eso significa que estamos probablemente en una ventana de estabilidad, pero no necesariamente ante un escenario de tipos ultra bajos estructurales. Las familias que hoy firman hipotecas fijas al 2,23% TIN en Trioteca y 2,91% en oficina, están comprando tranquilidad en un mundo que sigue siendo volátil.”

Ricard Garriga

Director General en TRIOTECA

“El dato más relevante de febrero es que el 97,4% de las hipotecas firmadas en Trioteca son a tipo fijo. Esto no es casualidad: las familias han aprendido de la subida brusca del Euríbor en 2022 y 2023. Prefieren estabilidad a especulación. En un entorno global incierto, donde cualquier conflicto internacional puede impactar en la inflación y en los tipos de interés, el consumidor español está actuando con una madurez financiera muy clara. No estamos viendo euforia, sino racionalidad. El mercado hipotecario en 2026 no está sobrecalentado; está profesionalizado. Y eso es una muy buena noticia para la estabilidad del sistema.”

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