



Centro de Estudios

Análisis trimestral enero - marzo 2026

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



Índice

Resumen	3
Datos sobre la vivienda	9
Datos sobre hipotecas solicitadas	13
Evolución anual del tipo de interés	18
Evolución del Euríbor	19
Mejora de condiciones	20
Perfil del solicitante de hipotecas	22
Nuestros expertos opinan	24

Resumen

- En el primer trimestre de 2026, el 89,82% de las hipotecas que se firman en TRIOTECA son a tipo fijo y el 10,18% a tipo mixto.
- El Euríbor repunta en marzo hasta el 2,565%, rompiendo la estabilidad observada en los primeros meses del año.
- El interés a tipo fijo medio firmado en TRIOTECA en marzo es del 2,19%, mientras que la media trimestral se sitúa en el 2,28% TIN. En las hipotecas mixtas, el tipo medio firmado en marzo es del 1,87% en el periodo fijo y Eur + 0,59% en el variable, mientras que la media trimestral se sitúa en el 1,79% TIN en el tramo fijo y Eur + 0,68% en el variable.
- Mejorar las condiciones de la hipoteca en marzo con TRIOTECA se traduce en un ahorro medio mensual de 257€ para quienes han optado por el tipo fijo y 112€ a tipo mixto.
- El valor nominal medio de hipoteca en marzo que se solicita es de 226.000€, y de 209.000€ a nivel trimestral.
- El valor medio de la vivienda en marzo es de 328.000€. En el primer trimestre de 2026, la media ha sido de 308.000€.

¿Por qué han desaparecido las hipotecas a tipo de interés variable?

Gonzalo Bernardos



Entre 1991 y 2015, los préstamos a tipo de interés variable fueron la modalidad predominante en el mercado hipotecario español. En los años 90, sus tipos estaban vinculados al IRPH de cajas o bancos. En la década siguiente, dicha referencia fue progresivamente sustituida por el Euríbor a un año, pues a medio plazo resultaba más beneficioso para los prestatarios que las dos anteriores. En la actualidad, el IRPH Entidades es completamente irrelevante.

En los años 90, los bancos y las cajas de ahorros no disponían de ninguna cobertura adecuada para hacer frente al riesgo derivado de una subida pronunciada de los tipos de interés de referencia del Banco de España. Por tanto, si concedían hipotecas fijas, podrían incurrir en cuantiosas pérdidas, si el contexto financiero se volvía desfavorable. Para evitarlas, decidieron trasladar dicho riesgo a los prestatarios y comercializar casi únicamente préstamos variables.

En la década siguiente, con la llegada del euro, las entidades financieras ya disponían de una buena cobertura ante los aumentos de los tipos de interés. No obstante, al resultar más onerosa que la actual, las hipotecas fijas no lograron ser competitivas, pues al inicio de la vida del préstamo las variables eran más baratas. Entre

2003 y 2010, el tipo medio de las primeras fue del 5%, mientras que el de las segundas se situó en el 4,1%.

Entre 2001 y 2007, la mayoría de los prestatarios valoraba escasamente la estabilidad de los tipos de interés ofrecida por las hipotecas fijas. Algunos preferían lo barato a lo seguro; otros descartaban un elevado repunte de los tipos en el próximo futuro. Esta percepción tenía su explicación, por un lado, en la drástica caída del tipo principal del banco central entre enero de 1992 y noviembre de 2005 (del 13,75% al 2%) y, por otro, en la reducida tasa de inflación de la eurozona desde la creación de la moneda única.

Por estos motivos, en 2007 el 98,1% de los hipotecados eligió un préstamo a tipo variable y solo un 1,9% optó por uno fijo. En aquel ejercicio, las hipotecas mixtas eran inexistentes o tenían un peso residual en los balances de las entidades financieras. En los años siguientes, la tendencia señalada siguió vigente, pues en 2015 los préstamos fijos apenas alcanzaban una cuota de mercado del 7,4%.

Entre 2016 y 2025, los préstamos fijos han conquistado el mercado hipotecario, pues su participación ha pasado del 23,7% al 65%. En este último año, el 35% restante se distribuye entre las hipotecas mixtas y las vinculadas al Euribor a un año, ya que el INE considera ambas como variables, con una cuota de mercado de las primeras notablemente superior a la de las segundas.

En el tercer trimestre de 2025, según la Asociación Hipotecaria Española, las hipotecas variables apenas representaron el 7% del total de las otorgadas, mientras que las mixtas alcanzaron el 18%. En el pasado ejercicio, Trioteca sólo formalizó una operación de este tipo, un dato relevante si se tiene en cuenta que la empresa es uno de los tres brókeres digitales con mayor volumen de concesión de préstamos del país.

En la última década, los principales motivos del agudo declive de las hipotecas variables son los siguientes:

1) Las hipotecas fijas son baratas. En diciembre de 2025, según el INE, el tipo de interés medio de las nuevas hipotecas fijas se situó en el 2,91 % y solo superó en nueve centésimas al de las variables (incluidas las mixtas). Un tipo que excede del verdadero, pues no recoge las bonificaciones aplicadas a los prestatarios por domiciliar la nómina, contratar seguros o invertir en fondos de inversión.

Un tipo reducido, especialmente si se compara con el 3,1 % del swap de tipos de interés a 15 años (IRS), siendo este el coste de cobertura del riesgo de tipos de interés asociado a las hipotecas fijas. El plazo escogido no es el promedio inicial de los préstamos concedidos durante el pasado ejercicio (25 años), sino el que mejor refleja el vencimiento medio ponderado de la cartera hipotecaria de los bancos.

En teoría, el tipo de interés del IRS debería ser inferior al de las nuevas hipotecas fijas concedidas. Si ocurre lo contrario, el banco obtendría una mayor rentabilidad prestando capital a otras entidades financieras a través del mercado interbancario que a sus propios clientes. En otras palabras, estaría realizando una asignación ineficiente de sus recursos.

No obstante, en la práctica no siempre es así, y al banco puede resultar rentable conceder hipotecas a un tipo de interés inferior al IRS. Los principales motivos son tres: la cobertura se contrató meses atrás a un tipo inferior al 2,91%; una parte de los nuevos préstamos se considera cubierta por los saldos de los depósitos a la vista (cuentas corrientes); y los ingresos derivados de los productos vinculados superan con holgura el importe de las bonificaciones aplicadas a los nuevos prestatarios.

2) Cambio en las preferencias de los clientes. Hace dos décadas, la mayoría de los prestatarios prefería las hipotecas baratas (variables) a las seguras (fijas). En cambio, en el pasado ejercicio muchos se decantaron por estas últimas en lugar de por las mixtas, aunque esa elección implica pagar más intereses durante los cinco o diez primeros años de vida del préstamo.

En diciembre de 2025, en Trioteca, el tipo de interés medio de las hipotecas fijas fue del 2,23%, mientras que el del período invariable de las mixtas se situó en el 1,64%. A pesar de la notable diferencia entre ambos tipos, el 93,4% de los clientes del bróker hipotecario optó por las primeras, frente al 6,7% que escogió las segundas.

Los principales motivos por los que los prestatarios eligieron una hipoteca fija fueron la duración prevista del préstamo y el deseo de evitar sorpresas desagradables. Por un lado, los contratantes consideraban que la vida efectiva de la hipoteca superaría ampliamente la década. Por otro, buscaban protegerse de elevadas subidas del tipo de interés, como las que afectaron a quienes tenían préstamos variables entre julio de 2022 y septiembre de 2023.

El primer factor llevó a los prestatarios a considerar que el sobrecoste de la hipoteca fija durante los cinco o diez primeros años sería inferior al abonado en el resto de la vida del préstamo. En primer lugar, porque no preveían amortizar anticipadamente capital, o solo hacerlo en una reducida cuantía. En segundo lugar, debido a que consideraban excesivo el tipo de interés medio aplicado en el tramo variable de la hipoteca: Euríbor a un año + 0,86 puntos.

Entre julio de 2022 y septiembre de 2023, el tipo de interés de referencia del BCE pasó del 0% al 4,5% y el Euríbor a un año se elevó desde un 0,99% a un 4,15%. Para una hipoteca de 200.000 €, con un diferencial de 0,5 puntos sobre dicho índice y un plazo restante de 20 años, el incremento del tipo de interés provocó un aumento de la cuota hipotecaria mensual de alrededor del 30%.

3) Una gran competencia bancaria. En los últimos años, la elevada demanda de préstamos para la adquisición de vivienda ha llevado a las entidades financieras a librar una auténtica guerra hipotecaria. A pesar de la desaparición de casi todas las cajas de ahorro, en el sector bancario español continúa existiendo una intensa competencia.

Debido a esta situación, en diciembre de 2025, según el BCE, España tenía las hipotecas más baratas del área del euro, después de Malta. En nuestro país, el tipo de interés de las nuevas hipotecas era del 2,62%, sustancialmente inferior a la media de la eurozona (3,32%) y al de sus principales economías, tales como Francia (2,99%), Italia (3,4%) y Alemania (3,71%).

La elevada competencia bancaria ha obligado a las entidades financieras que desean ampliar de forma sustancial su cartera hipotecaria a reducir el margen de beneficio obtenido por euro prestado y a adaptar su oferta a las preferencias de sus clientes. El resultado ha sido hipotecas más baratas, con menos vinculaciones y que financian un mayor porcentaje del precio de la vivienda.

En los dos últimos años, los bancos que no han querido sacrificar su margen unitario de beneficio en las operaciones hipotecarias han perdido cuota de mercado, como le ha ocurrido al Banco Santander. Para recuperarla, en el cuarto trimestre de 2025, la entidad cántabra modificó su política crediticia y decidió participar plenamente en la batalla de las hipotecas.

En dicho período, los bancos muy competitivos en hipotecas mixtas, pero escasamente en préstamos fijos, mejoraron notablemente el atractivo de estos últimos.

Así ocurrió con Kutxabank: en 2025, la entidad detectó que los hogares preferían las hipotecas fijas a las mixtas y redujo los tipos de interés de las primeras en mayor medida que la mayoría de sus competidores.

En definitiva, en las dos últimas décadas, el mercado hipotecario español ha experimentado una profunda transformación. En 2006, los préstamos variables tenían una cuota de mercado del 97,7%, en 2025 apenas alcanzaban el 35%. De este porcentaje, la mayor parte correspondía a las hipotecas mixtas.

Por el contrario, en el mismo período, los préstamos fijos han pasado de ser irrelevantes (2,3%) a convertirse en dominantes (65%). Una transformación impulsada por tres factores: una elevada liquidez mundial, que ha permitido a los bancos contratar coberturas a un bajo tipo de interés; una menor tolerancia de los prestatarios a la incertidumbre; y una intensa competencia bancaria, que ha obligado a las entidades financieras a adaptar su oferta a las preferencias de los hogares.

Las razones expuestas han provocado la práctica desaparición de las hipotecas variables. A pesar de ello, estas podrían recuperar cuota de mercado en el futuro. Así ocurriría si una menor liquidez monetaria encarece sustancialmente el coste de las coberturas de las hipotecas fijas, los tipos del BCE aumentan sustancialmente y los prestatarios, ante el dilema de elegir entre hipotecas baratas con riesgo (variables) y caras sin incertidumbre (fijas), vuelven a decantarse por las primeras

Gonzalo Bernardos

Advisor de TRIOTECA

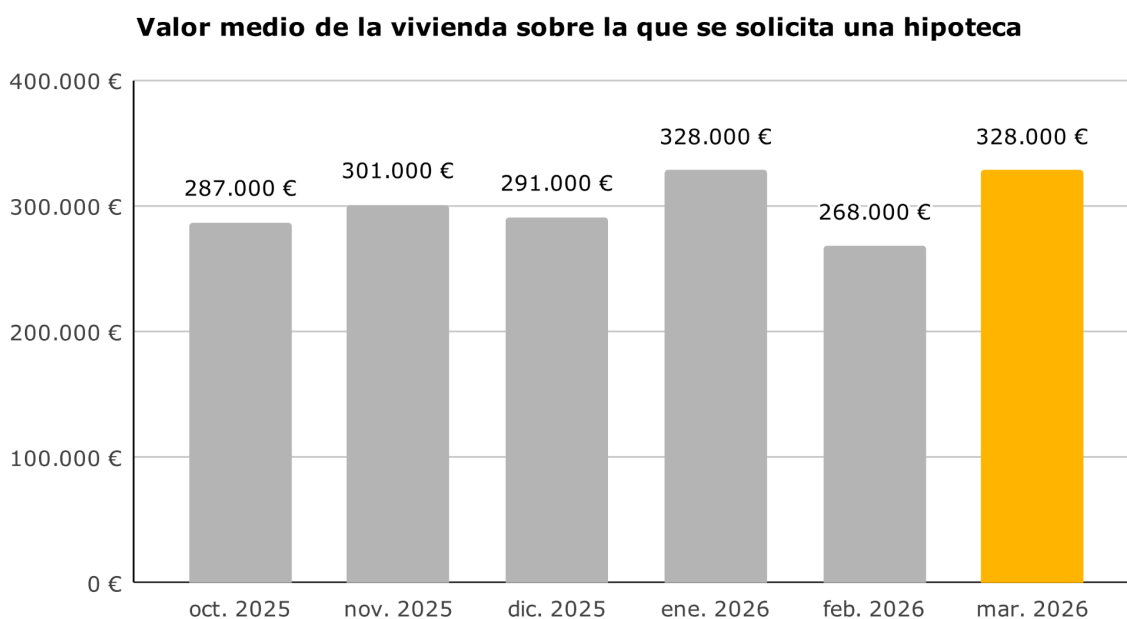
Profesor de economía Universitat de Barcelona

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

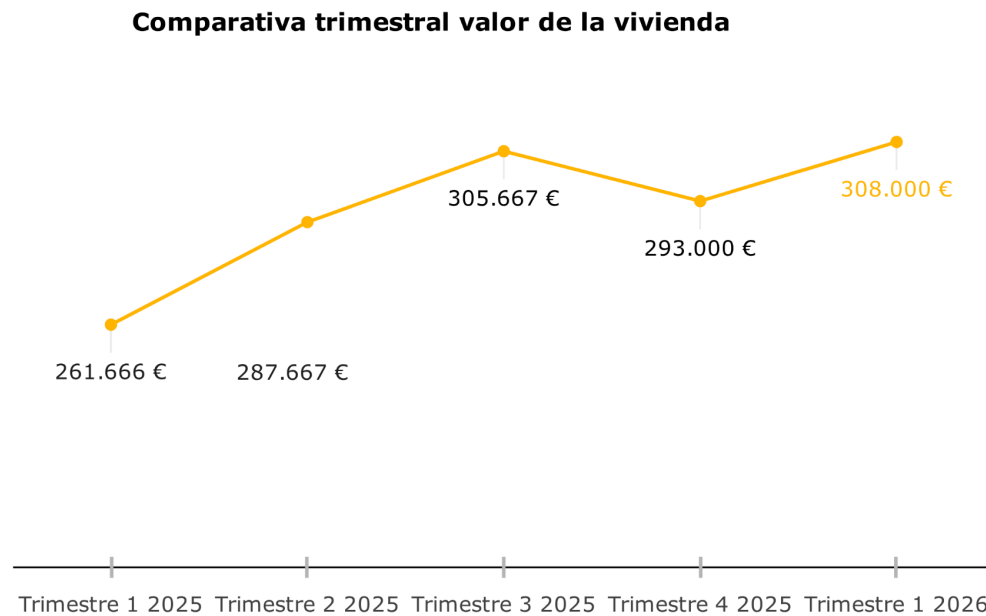
El precio medio de la vivienda aumenta en marzo.



Fuente: Centro de Estudios Trioteca

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

El precio medio de la vivienda aumenta en el primer trimestre de 2026 hasta los 308.000€, frente a los 293.000€ del trimestre anterior.



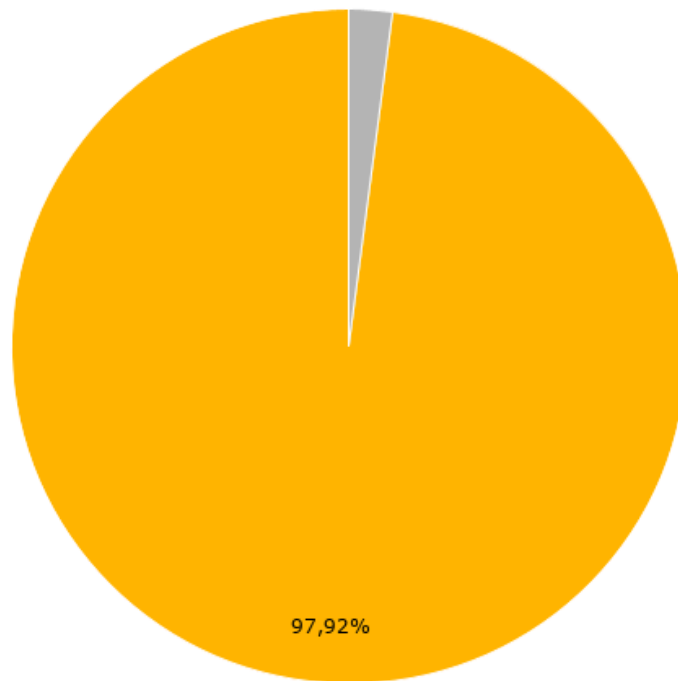
Fuente: Centro de Estudios Trioteca

/ Tipo de vivienda

El 97,92% de las viviendas adquiridas en marzo son de segunda mano, mientras que el 2,08% corresponden a obra nueva.

Tipo de vivienda solicitada en marzo de 2026

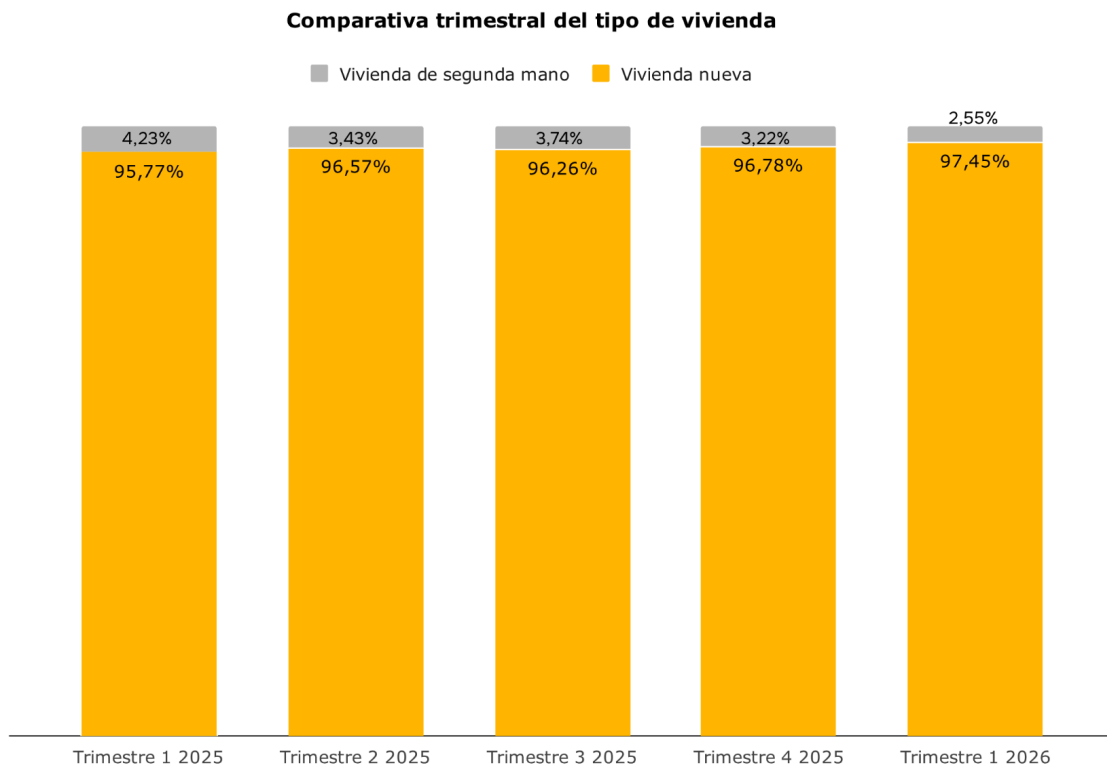
● Vivienda obra nueva (incluye autopromoción) ● Vivienda de segunda mano



Fuente: Centro de Estudios Trioteca

/ Tipo de vivienda

El 97,45% de las viviendas adquiridas en el primer trimestre de 2026 son de segunda mano, frente al 96,78% del trimestre anterior, mientras que la obra nueva reduce su peso hasta el 2,55%.

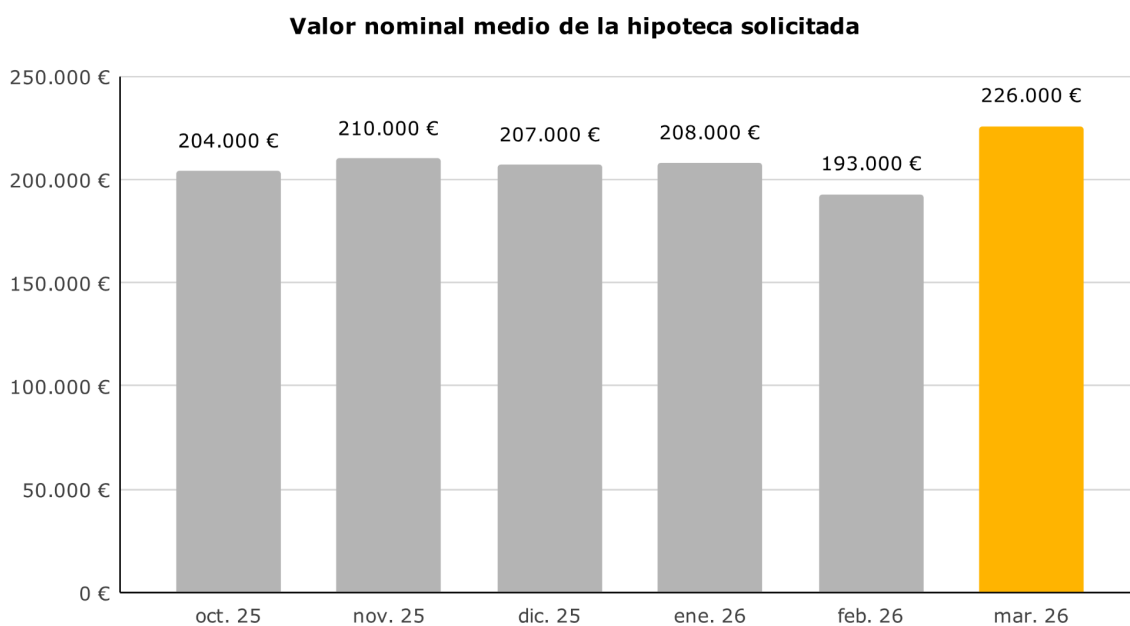


Fuente: Centro de Estudios Trioteca

Datos sobre hipotecas solicitadas

/ Valor nominal medio de la hipoteca solicitada

El valor nominal medio de las hipotecas solicitadas aumenta en marzo hasta los 226.000€, frente a los 193.000€ del mes anterior.

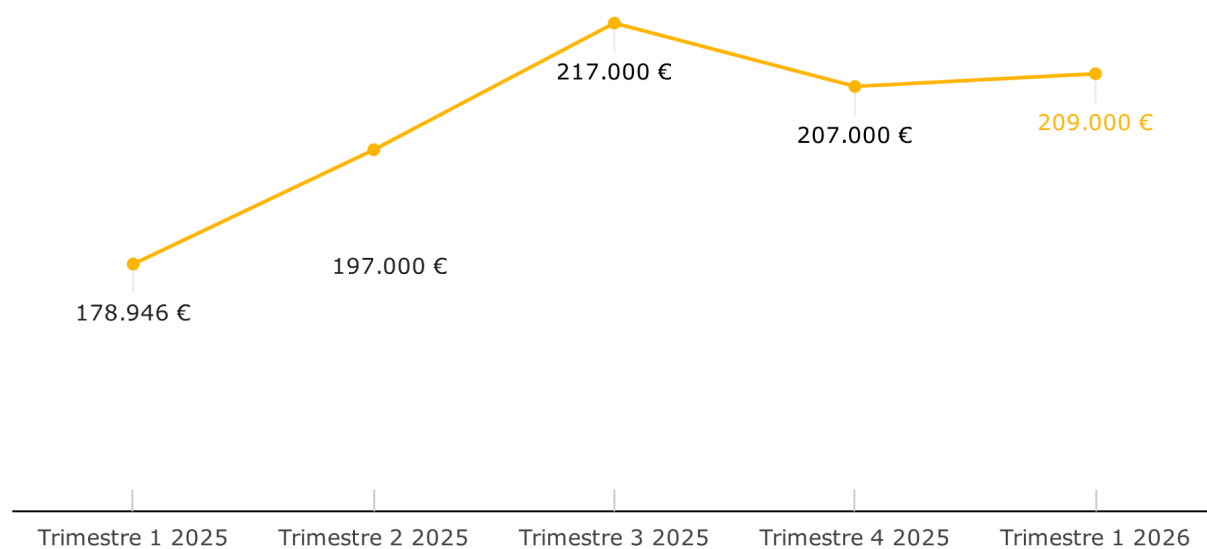


Fuente: Centro de Estudios Trioteca

/ Valor nominal medio de la hipoteca solicitada

El valor nominal medio de las hipotecas solicitadas aumenta ligeramente en el primer trimestre de 2026 hasta los 209.000€, frente a los 207.000€ del trimestre anterior.

Comparativa trimestral del valor nominal medio de la hipoteca soliciada



Fuente: Centro de Estudios Trioteca

/ Tipo de interés formalizado

El tipo medio de las hipotecas fijas se sitúa en el 2,19% en marzo de 2026, mientras que el tipo medio de las hipotecas mixtas es del 1,87% en su tramo fijo y Eur + 0,59% en el variable.

Tipo de interés formalizado en marzo de 2026

Tipo	Interés medio firmado (TIN)	Plazo medio	Nº medio de bonificaciones	Bonificaciones más comunes
Fijo	2,19%	28	1,83	95,6% Nómina 41,1% Seguro de hogar 38,9% Seguro de vida
Variable	-	-	-	-
Mixto	1,87% y Eur + 0,59%	27	3,05	90,5% Nómina 90,5% Seguro de hogar 90,5% Seguro de vida

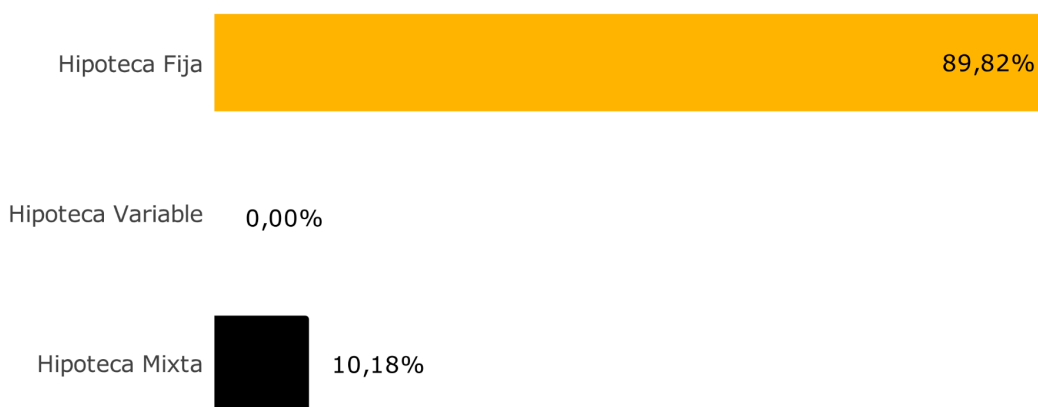
Comparativa trimestral del tipo de interés formalizado

Tipo		T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
Fijo	Interés firmado (TIN):	2,32%	2,22%	2,22%	2,24%	2,28%
	Plazo (años):	27	27	28	28	28
	Nº de bonificaciones:	2	2	2,1	2	2
Variable	Interés firmado (TIN):	-	1,79%+EUR	-	-	-
	Plazo (años):	-	23	-	-	-
	Nº de bonificaciones:	-	1	-	-	-
Mixto	Interés firmado (TIN):	Tramo fijo: 1,72% Tramo var: EUR+0,84%	Tramo fijo: 1,68% Tramo var: EUR+0,95%	Tramo fijo: 1,64% Tramo var: EUR+0,94%	Tramo fijo: 1,64% Tramo var: EUR+0,94%	Tramo fijo: 1,79% Tramo var: EUR+0,68%
	Plazo (años):	28	27	27	27	27
	Nº de bonificaciones:	3	3	2,8	2,9	3

/ El tipo de hipoteca más formalizado

La mayoría de las hipotecas formalizadas en marzo son a tipo fijo, representando el 89,82% del total, frente al 10,18% de hipotecas mixtas.

Tipo de interés formalizado en marzo de 2026

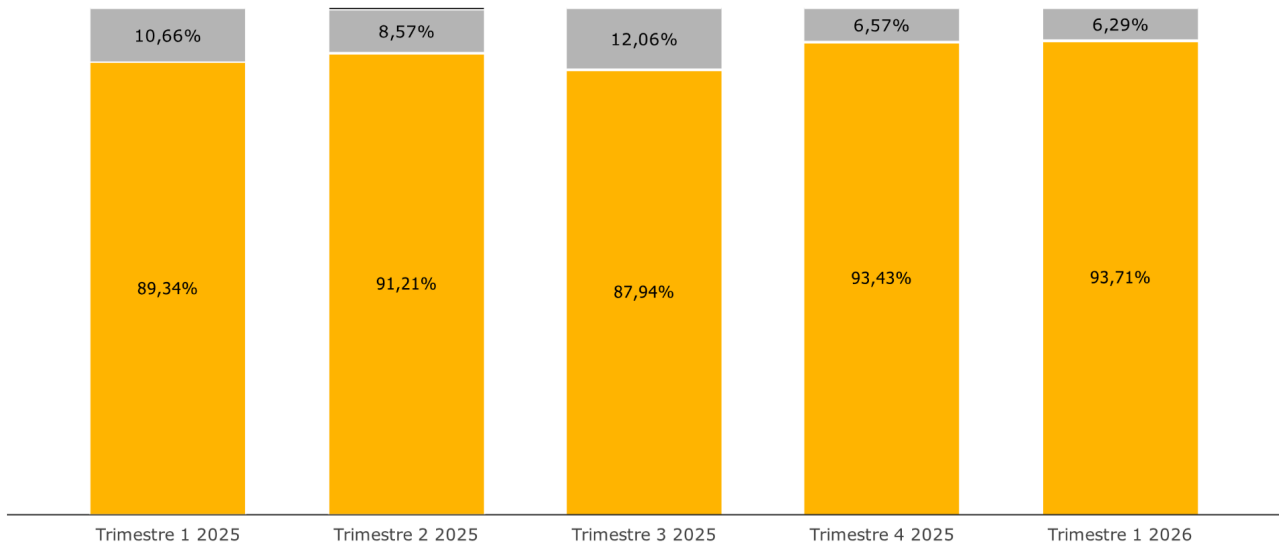


Fuente: Centro de Estudios Trioteca

El tipo fijo es el protagonista absoluto del mercado a nivel trimestral.

Comparativa trimestral del tipo de hipoteca formalizada

■ Hipoteca Mixta ■ Hipoteca Variable ■ Hipoteca Fija

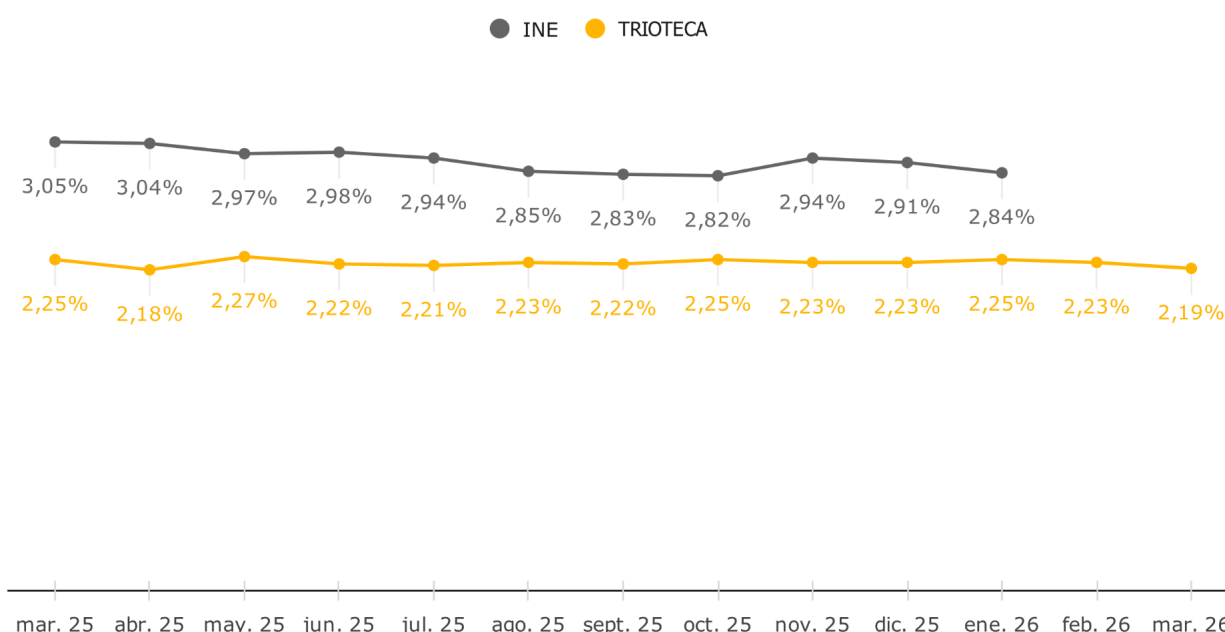


Fuente: Centro de Estudios Trioteca

Evolución anual del tipo de interés

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

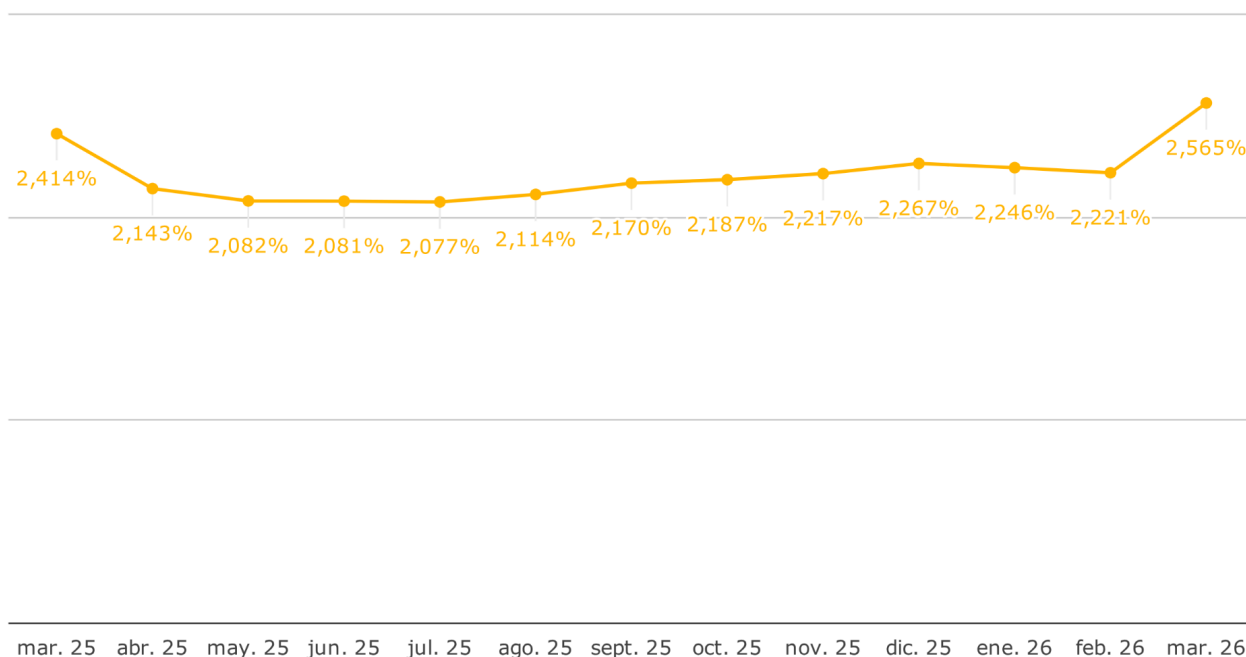


Fuente: Centro de Estudios Trioteca

Evolución del Euríbor

El Euríbor repunta en marzo hasta el 2,565%, rompiendo la estabilidad observada en los primeros meses del año.

Evolución del Euríbor: últimos 12 meses



Fuente: Centro de Estudios Trioteca

Mejora de condiciones

El ahorro por mejora de condiciones varía en función del tipo de hipoteca, alcanzando los 257€ mensuales en el paso de variable a fijo y 112€ en el paso a tipo mixto.

Marzo de 2026: Mejora Trioteca de variable a fija

	Previo a la mejora	Mejora Trioteca	
Nominal	189.777 €	189.777 €	Ahorro mensual 257 €
Plazo	23 años	23 años	
TIN	2,20%	2,16%	
Diferencial	2,53%	-	
Cuota	1.125 €	868 €	

Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Marzo de 2026: Mejora Trioteca de variable a mixta

	Previo a la mejora	Mejora Trioteca	
Nominal	128.858 €	128.858 €	Ahorro mensual 112 €
Plazo	24 años	24 años	
TIN	3,56%	1,85%	
Diferencial	1,03%	0,59%	
Cuota	666 €	554 €	

Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Mejora de condiciones

El ahorro por mejora de condiciones se mantiene en niveles elevados, aunque varía en función del tipo de hipoteca.

Comparativa trimestral de la mejora de condiciones

	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026
Mejora a Fija	302€	191€	223€	235€	187€
Mejora a Mixta	263€	230€	263€	263€	205€

Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Perfil del hipotecado

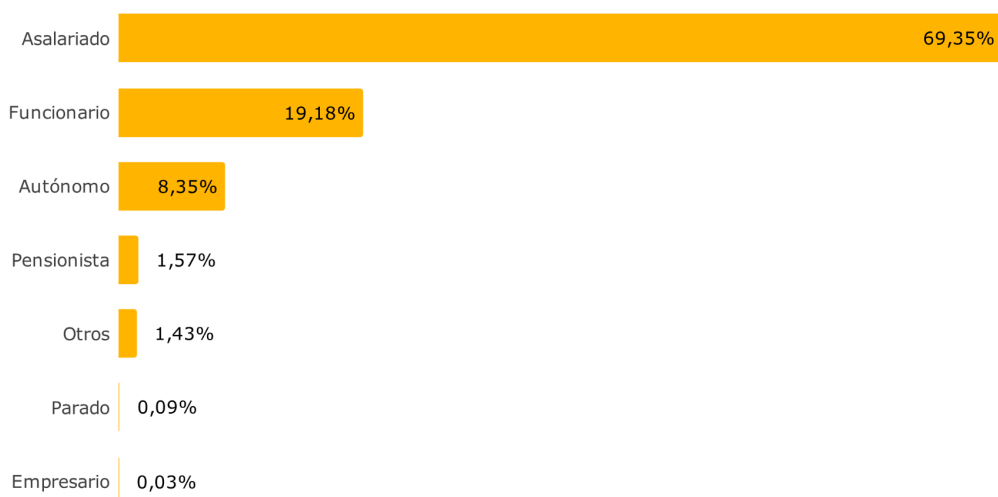
Este es el perfil del hipotecado en marzo de 2026.

Edad del hipotecado en marzo de 2026

Edad media	39 años
Nueva hipoteca solicitada	38 años
Mejora de condiciones solicitada	45 años
Nueva hipoteca firmada	37 años
Mejora de condiciones firmada	41 años

Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Ocupación del hipotecado en marzo de 2026

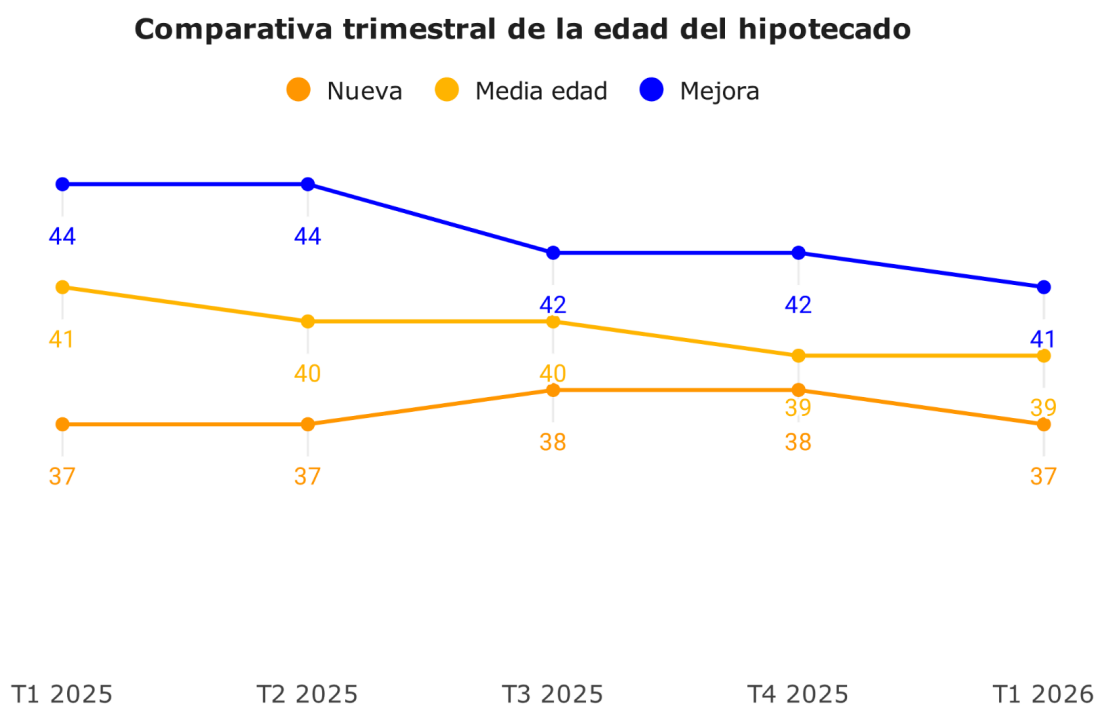


Fuente: Centro de Estudios Trioteca

Perfil del hipotecado

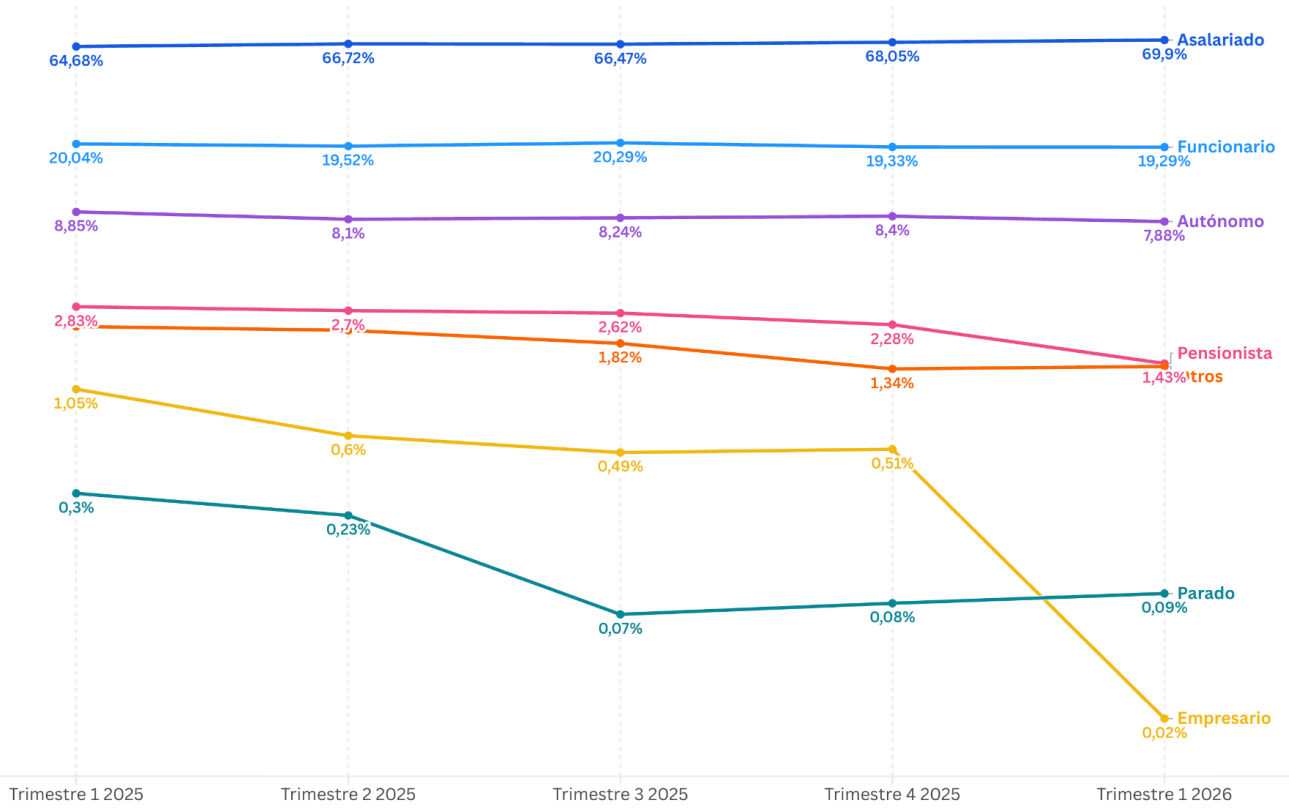
Este es el perfil del hipotecado en el primer trimestre de 2026.

En el siguiente gráfico se analiza la edad media diferenciando entre quienes solicitan una nueva hipoteca, la media general y de aquellos que buscan mejorar sus condiciones.



Fuente: Centro de Estudios Trioteca

Comparativa trimestral del perfil del hipotecado según ocupación



Nuestros expertos opinan

“Con un Euríbor muy sensible a los conflictos internacionales, se abre un momento interesante porque los bancos no están apostando a la misma estrategia. Algunos están subiendo tipos y otros siguen siendo muy agresivos para ganar cuota. Eso genera una ineficiencia clara en el mercado: dos perfiles similares pueden recibir ofertas muy distintas. Y ahí es donde el cliente bien informado puede ahorrar miles de euros sin cambiar de vivienda, solo eligiendo mejor la financiación.

Mi recomendación es clara: buscar bien la vivienda y delegar la hipoteca en profesionales, que analicen en detalle las ofertas y, sobre todo, las cláusulas de lo que probablemente será el contrato más importante de la vida de una familia. Porque en una hipoteca no solo importa el tipo de interés. Importa todo lo que no se ve a primera vista.”

Ricard Garriga

Director General en TRIOTECA

“El Euríbor se ha descontrolado y el gran error hoy es tomar decisiones hipotecarias mirando el detalle del mismo. Estamos en un entorno mucho más volátil de lo que parece y pensar que ‘va a bajar seguro’ es más un deseo que una previsión. La hipoteca es una decisión a 30 años, y en ese horizonte lo que gana peso no es el tipo exacto de hoy, sino la estabilidad que puedas asegurar.”

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