



Centro de Estudios

Análisis mensual: julio 2026

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



Índice

Resumen	3
Datos sobre la vivienda	10
Datos sobre hipotecas solicitadas	12
Evolución anual del tipo de interés	15
Evolución del Euríbor	16
Mejora de condiciones	17
Perfil del solicitante de hipotecas	18
Nuestros expertos opinan	19

Resumen

- En julio, el 88,02% de las hipotecas que se firman en TRIOTECA son a tipo fijo y el 11,98% a tipo mixto.
- La media del Euríbor se sitúa en julio en el 2,850%
- El interés medio firmado en hipotecas fijas en TRIOTECA se sitúa en julio en el 2,42%. Las hipotecas mixtas cierran el mes con una media del 1,89% en el periodo fijo, y del Euríbor + 0,60% en el periodo variable.
- Mejorar las condiciones de la hipoteca con TRIOTECA en julio se traduce en un ahorro medio mensual de 156€ para quienes han optado por el tipo fijo, y de 367€ a tipo mixto.
- El valor nominal medio de hipoteca que se solicita en julio es de 205.000€.
- El valor medio de la vivienda financiada en julio es de 300.000€.

LAS DIFICULTADES PARA COMPRAR UNA VIVIENDA

Gonzalo Bernardos



Históricamente, los españoles han tenido más dificultades para acceder a una vivienda en propiedad que a una de alquiler. En primer lugar, por la necesidad de disponer de ahorros suficientes para cubrir la parte del coste del piso que no financia el banco. En segundo lugar, por las condiciones exigidas por las entidades financieras para conceder una hipoteca.

En tercero, porque el gasto mensual derivado del pago de la cuota hipotecaria era superior al importe del alquiler. No obstante, para una misma vivienda, en la actualidad sucede lo contrario en las cincuenta capitales de provincia del país. Por un lado, debido al reducido nivel de los tipos de interés. Por otro, por el elevado precio del arriendo, derivado de la existencia de un gran desequilibrio entre la demanda y la oferta.

Por regla general, las entidades financieras conceden como máximo el 80% del precio de la vivienda o de su valor de tasación. Cuando priorizan el crecimiento de su cartera hipotecaria, suelen tomar como referencia el mayor de ambos importes. En cambio, si anteponen la calidad de los préstamos al volumen de crédito concedido, escogen el menor. En la actualidad, la mayoría de los bancos se decanta por la primera opción.

En Catalunya, si el valor de tasación coincide con el precio de una vivienda usada y ambos ascienden a 250.000 €, una pareja cuyos miembros tengan menos de 36 años necesita disponer de unos ahorros de alrededor de 65.000 € para adquirirla. Una cantidad fuera del alcance de la mayoría de las personas de dicha franja de edad.

Por tanto, para hacer realidad su deseo, la pareja depende de la ayuda de sus progenitores. Si estos disponen del capital necesario y acceden a prestárselo o donárselo, podrán comprar el piso. En caso contrario, deberá continuar viviendo de alquiler y, si sus ingresos anuales no aumentan considerablemente, difícilmente podrá adquirir una vivienda en los próximos años.

En la actualidad, la escasa capacidad de ahorro constituye el principal obstáculo que impide a las parejas jóvenes adquirir una vivienda. En primer lugar, porque muchas destinan más del 30% de sus ingresos al pago del alquiler. En segundo lugar, debido a que sus salarios son reducidos en relación con su nivel de formación. En tercero, porque incurren en gastos adicionales y prescindibles que sus padres evitaban cuando tenían su edad.

Por dicho motivo, a priori la línea de avales del ICO (Instituto de Crédito Oficial) y el Préstec Emancipació de la Generalitat de Catalunya constituyen dos medidas acertadas, pues ambas reducen sustancialmente el ahorro que una joven pareja debe poseer para comprar una vivienda. No obstante, no siempre una buena idea se convierte en un éxito.

Con cualquiera de ellas, el ahorro necesario para adquirir el piso de 250.000 € del ejemplo anterior, ya no sería de 65.000 €, sino de solo 15.000 €. Ambos programas permiten cubrir los 50.000 € que no financia una hipoteca convencional y obtener un importe equivalente al precio de la vivienda.

No obstante, ambas medidas han logrado unos resultados muy distintos. Entre 2024 y 2025, mediante los avales del ICO, el Gobierno pretendía facilitar el acceso a una hipoteca a 50.000 compradores. Sin embargo, hasta diciembre de

2025, el programa solo había permitido adquirir 10.453 viviendas, el 20,9% de las inicialmente previstas.

El fracaso de los avales no se ha debido a la falta de demanda, sino al escaso interés de los bancos por dichas hipotecas. En primer lugar, por la lentitud de su tramitación, debido a la necesidad del plácet del ICO. En segundo lugar, porque, durante los primeros meses, este organismo público denegó numerosas operaciones que las entidades financieras habían aprobado previamente.

En tercero, debido a que estas hipotecas presentan un riesgo superior al habitual y atraen a parejas que a medio plazo proporcionarán a los bancos una rentabilidad inferior a la obtenida de sus clientes fidelizados. Además, suponen un coste adicional de personal, pues los empleados encargados de tramitarlas deben dedicarles mucho más tiempo que a una hipoteca convencional.

En cambio, en los primeros seis meses de 2026, la concesión de los Préstecs Emancipació cumplió las expectativas del Ejecutivo catalán. En cada semestre, estaba prevista la formalización de 1.000 préstamos y, en la primera parte del actual año, los otorgados han sido 911. Por tanto, el 91,1% de los previstos.

En comparación con la línea de avales del ICO, el Préstec Emancipació presenta tres ventajas. En primer lugar, el ICF (Institut Català de Finances) analiza previamente la solvencia del prestatario. En segundo lugar, la hipoteca concedida por el banco es estándar, pues su cuantía equivale al 80% del valor tasación o de compra de la vivienda. Por tanto, el tipo de interés aplicado será inferior al de un préstamo que financie el 100% del importe de venta.

En tercero, la cuota mensual abonada por los compradores será más reducida. Por un lado, porque tanto el endeudamiento con el banco como el tipo de interés aplicado serán inferiores. Por otro lado, debido a que el préstamo del ICF no devenga intereses y sus beneficiarios pueden empezar a devolverlo treinta años después de su concesión.

Para los trabajadores por cuenta ajena, la tipología del contrato laboral puede constituir un obstáculo insalvable para comprar una vivienda. Para conceder una hipoteca, la banca suele exigir al solicitante un contrato indefinido, pues este le permite estimar con facilidad su solvencia futura. En la actualidad, dicho impedimento es más fácil de superar que hace una década, ya que la reforma laboral de 2022 ha propiciado la conversión de numerosos empleados temporales en fijos.

Entre los autónomos, la banca distingue entre aquellos que perciben ingresos relativamente constantes y los que los tienen sumamente variables, especialmente si estos últimos obtienen durante algunos meses una remuneración nula o exigua. A los primeros, las entidades pueden concederles una hipoteca; a los segundos, difícilmente se la ofrecerán.

No obstante, la mayoría de los autónomos obtendrán peores condiciones financieras que los trabajadores con contrato indefinido y, especialmente, que los funcionarios, pues concederles un préstamo implica para la banca asumir un mayor riesgo. La excepción son los trabajadores por cuenta propia que obtienen regularmente unos elevados ingresos anuales.

Para la banca, un cliente suele ser solvente si destina como máximo el 35% de sus ingresos mensuales netos al pago de la hipoteca. Si tiene otros préstamos, sus respectivas cuotas también se incluyen en el cálculo de la solvencia. No obstante, cuando las remuneraciones conjuntas de la pareja alcanzan o superan los 6.000 € mensuales netos, algunas entidades financieras están dispuestas a concederle un préstamo, aunque la tasa de esfuerzo financiero del hogar supere el 35% y se aproxime al 40%.

En la actualidad, la solvencia exigida por los bancos no constituye un problema para la mayoría de las parejas, debido al reducido nivel de los tipos de interés. En julio de 2026, a través de un bróker hipotecario digital como Trioteca, la mayoría de los solicitantes podían obtener un préstamo a tipo fijo a 30 años a un tipo de interés del 2,4% y la domiciliación de la nómina como única vinculación.

En cambio, dicha solvencia sí que es una dificultad insalvable para muchas personas que pretenden comprar una vivienda por sí solas. Una posible solución consiste en compartir la propiedad del piso con uno de sus progenitores y heredar su parte cuando este fallezca. No obstante, la cuota mensual probablemente será superior a la deseada, pues la mayoría de los bancos no les permitirá contratar una hipoteca a 30 años si el ascendiente supera los 50.

A diferencia de lo que ocurre actualmente, en el período 1989 – 92 la insuficiente solvencia de las familias constituía un gran obstáculo para obtener una hipoteca. Durante dicha etapa, el tipo de interés medio de los préstamos hipotecarios se situó en el 15,7% y su elevado nivel impidió que una parte de la población pudiera adquirir su primera vivienda o una de mejora. Como contrapartida, el precio de los pisos en términos reales era muy inferior al actual, pues durante los últimos treinta y seis años la inflación inmobiliaria ha superado ampliamente a la de la cesta de la compra.

En definitiva, el principal problema para acceder actualmente a la compra de una vivienda es el escaso ahorro de los hogares, pues les impide sufragar la parte del precio del piso que no financia el banco. Esta dificultad divide a las parejas jóvenes en dos grupos: las que cuentan con progenitores con suficientes recursos económicos y las que carecen de este apoyo familiar. Mediante una donación o un préstamo entre particulares, las primeras podrán comprar un piso; en cambio, las segundas no lo lograrán.

Para muchas de estas últimas, el acceso a una vivienda constituye su principal problema, pues en 2026 el precio del alquiler ha alcanzado un nuevo máximo histórico en las ciudades más pobladas del país y la disponibilidad de pisos cada año es inferior al anterior. Entre 2021 y 2025, según el Barómetro del Alquiler, la oferta disminuyó un 35%

Para facilitar a los jóvenes la compra de su primera vivienda, el Gobierno de España y la Generalitat de Catalunya han impulsado dos programas: una línea de avales del ICO y el Préstec Emancipació, respectivamente. La primera ha

constituido un fracaso y el segundo un éxito, si medimos sus resultados por el número de hipotecas concedidas en relación con las previstas.

Las dos principales claves de tan dispares resultados han sido la mejor gestión del ICF y el mayor coste por operación asumido por la Administración catalana. La línea de avales del ICO constituye un magnífico ejemplo de cómo la combinación de una deficiente gestión y la cicatería presupuestaria convierte una buena idea en una intervención fallida. A pesar del evidente fracaso, nadie ha adoptado ninguna medida para mejorar el programa impulsado por el Gobierno de España.

Gonzalo Bernardos

Advisor de TRIOTECA

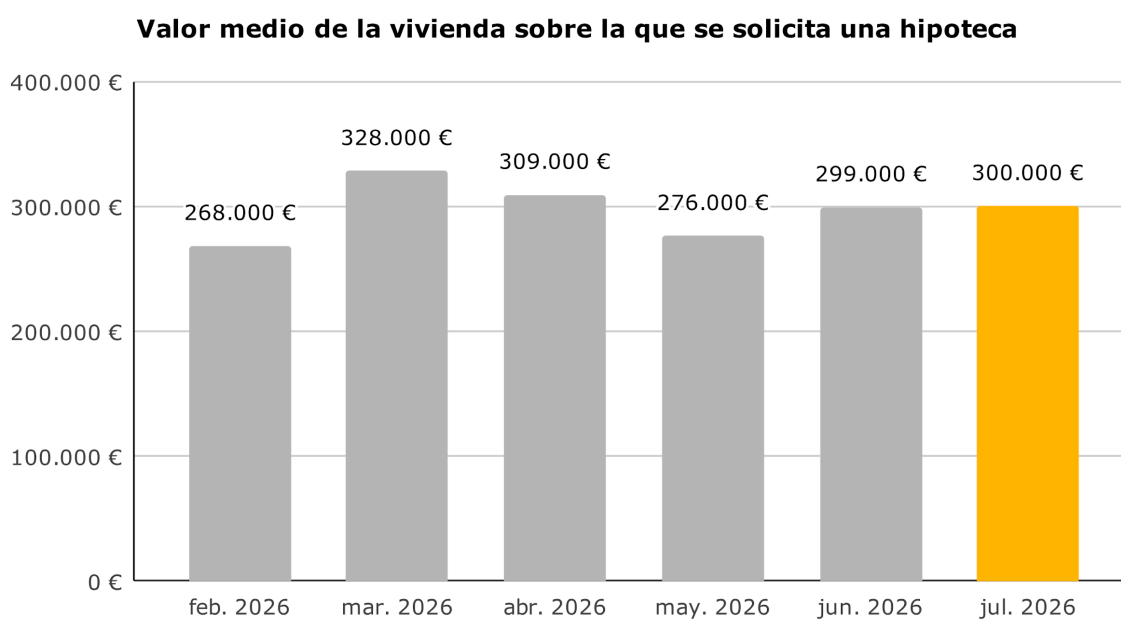
Profesor de economía, Universitat de Barcelona

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 financiada en julio se sitúa en 300.000€, lo que supone un ligero incremento respecto al mes anterior.



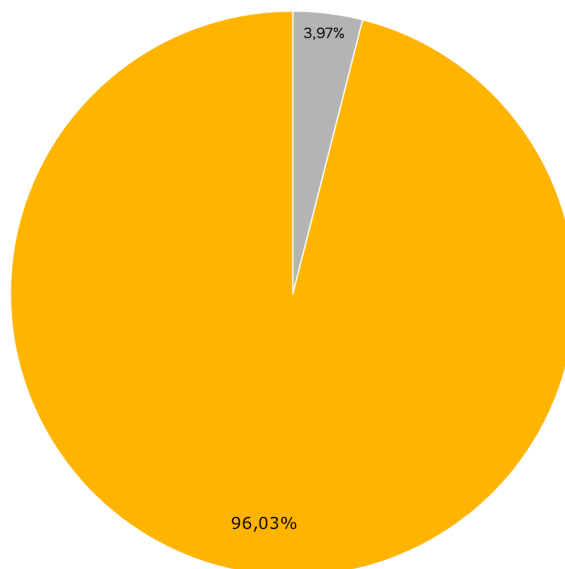
Fuente: Centro de Estudios Trioteca

/ Tipo de vivienda

El 96,03% de las viviendas adquiridas en julio son de segunda mano, mientras que el 3,97% han sido viviendas de obra nueva.

Tipo de vivienda solicitada en julio de 2026

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

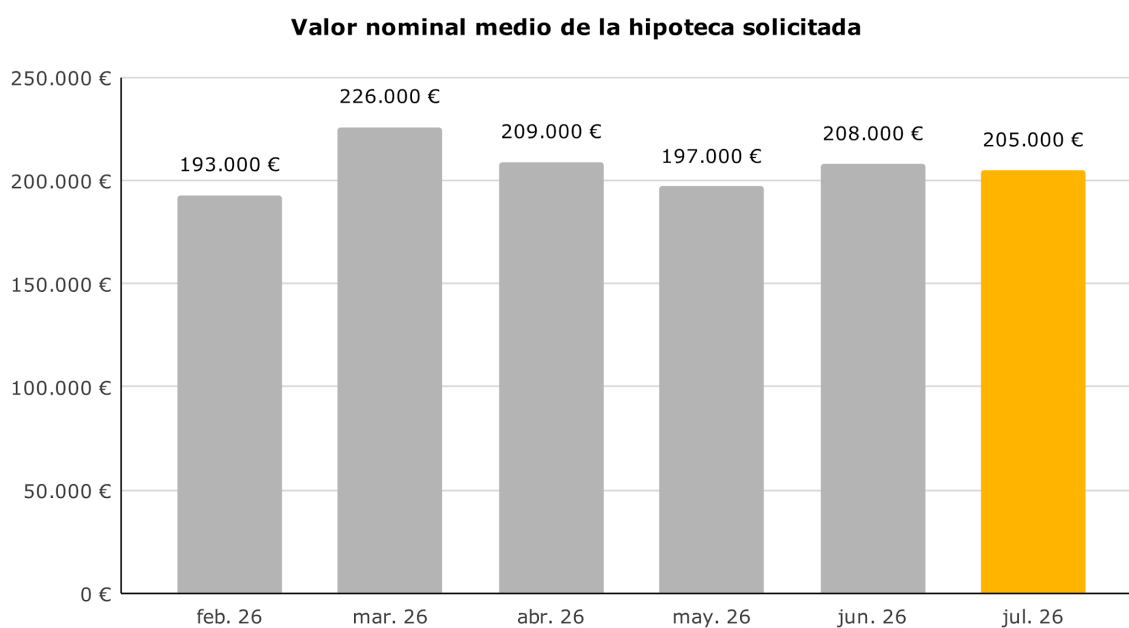


Fuente: Centro de Estudios Trioteca

Datos sobre hipotecas solicitadas

/ Valor nominal medio de la hipoteca solicitada

El valor nominal medio de las hipotecas solicitadas en julio se sitúa en 205.000€, lo que supone una reducción respecto a junio.



Fuente: Centro de Estudios Trioteca

/ Tipo de interés formalizado

El tipo medio de las hipotecas mixtas en su periodo fijo es del 1,89%, mientras que las hipotecas fijas cierra julio con un TIN medio del 2,42%.

Tipo de interés formalizado en julio de 2026

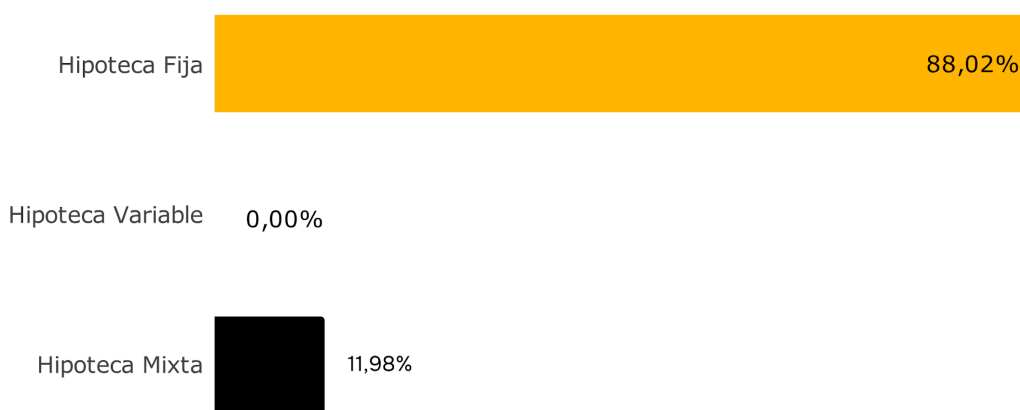
	Interés medio firmado (TIN)	Plazo medio	Nº medio de bonificaciones	Bonificaciones más comunes
Hipoteca fija	2,42%	28	1,83	90,7% Nómina 40,4% Seguro de hogar 35,8% Seguro de vida
Hipoteca variable	-	-	-	100% Nómina 100% Seguro de hogar 100% Seguro de vida 100% Seguro de protección de pagos
Hipoteca mixta	1,89% y Eur + 0,60%	28	3,06	100% Seguro de hogar 93,8% Seguro de vida 81,3% Nómina

Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

/ El interés que más se ha formalizado

La mayoría de las hipotecas formalizadas en julio son a tipo fijo, representando el 88,02% del total. Las hipotecas mixtas alcanzan el 11,98%, mientras que las variables continúan sin presencia en el mercado.

Tipo de interés formalizado en julio de 2026

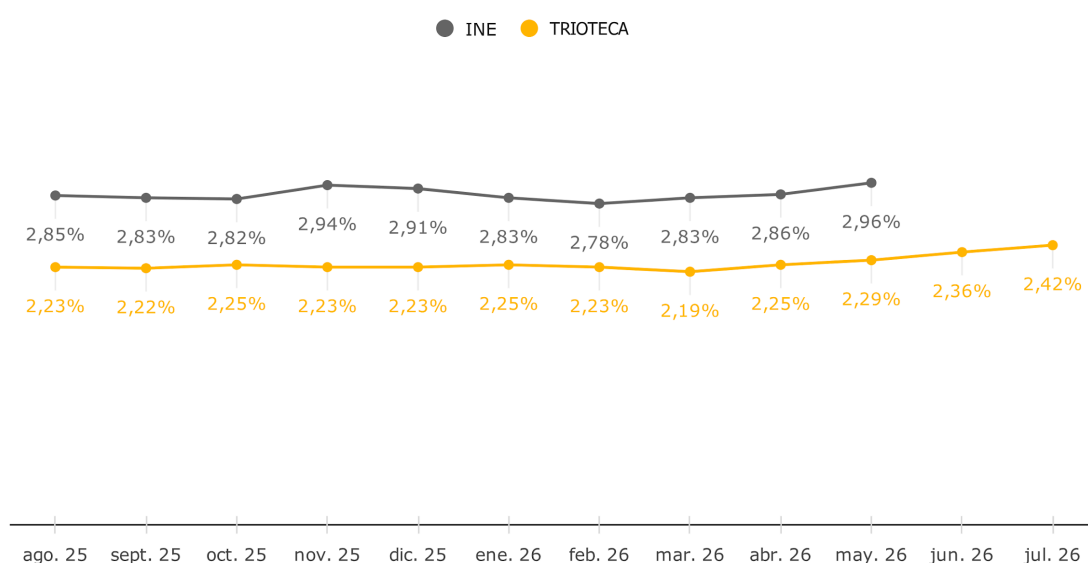


Fuente: Centro de Estudios Trioteca

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.

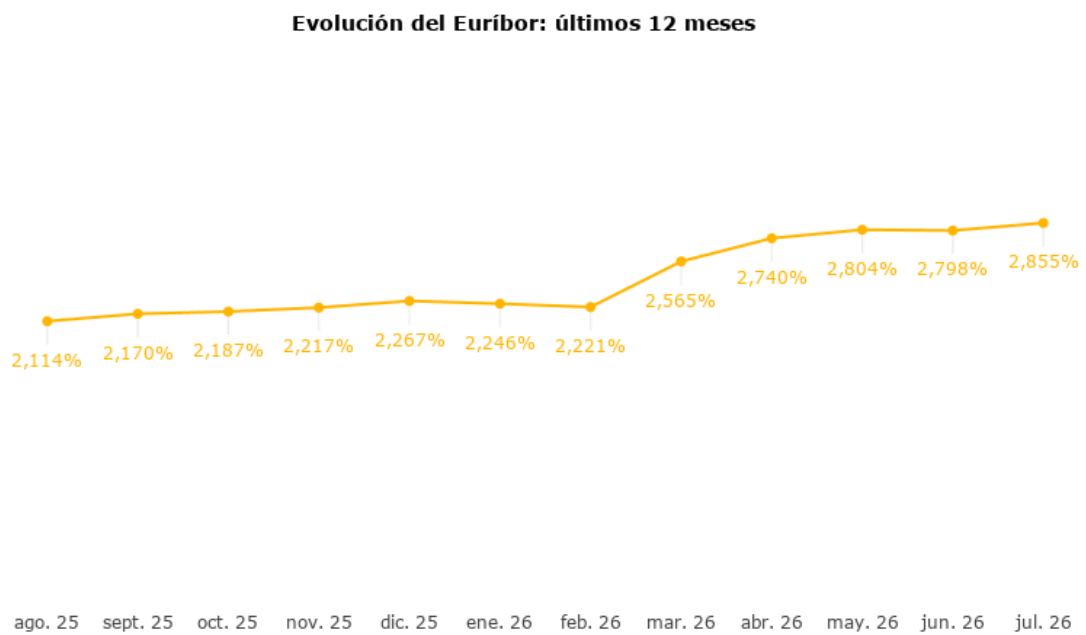
Evolución del interés fijo: últimos 12 meses



Fuente: Centro de Estudios Trioteca

Evolución del Euríbor

La media mensual del Euríbor en julio se sitúa en el 2,855%, consolidando la tendencia al alza observada en los últimos meses.



Fuente: Centro de Estudios Trioteca

Mejora de condiciones

Aquellas personas que han cambiado su hipoteca de variable a fija en julio consiguen un ahorro medio mensual de 156€. Y el ahorro de los que han cambiado de variable a mixta es de 367€

Julio de 2026: Mejora Trioteca de variable a fija

	Previo a la mejora	Mejora Trioteca	Ahorro mensual
Nominal	160.333€	160.333€	
Plazo	26 años	26 años	
TIN	2,83%	2,50%	
EURIBOR	1,49%	-	
Cuota	862€	706€	156€

Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Julio de 2026: Mejora Trioteca de variable a mixta

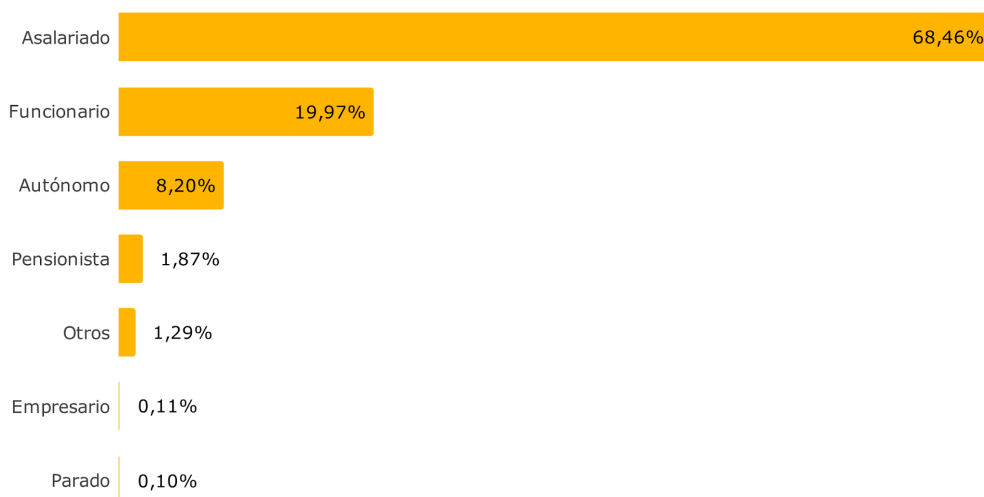
	Previo a la mejora	Mejora Trioteca	Ahorro mensual
Nominal	203.000€	273.702€	
Plazo	22 años	23 años	
TIN	2,95%	1,80%	
EURIBOR - DIFEREN.	2,83%	0,60%	
Cuota	1.317€	950€	367€

Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Perfil del solicitante de hipotecas

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

Ocupación del hipotecado en julio de 2026



Fuente: Centro de Estudios Trioteca

Edad media del perfil hipotecado

Nueva hipoteca firmada **39 años**

Mejora de condiciones firmada **40 años**

Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Nuestros expertos opinan

“Lo interesante de julio no es solo que casi nueve de cada diez hipotecas sigan siendo fijas, sino que esto ocurre con un Euríbor que vuelve a tensionarse. La familia española ha aprendido muy rápido que una hipoteca no se elige solo por pagar menos el primer año, sino por dormir tranquila durante los próximos veinte o treinta. La variable prácticamente ha desaparecido porque el comprador ya no quiere jugar a adivinar el futuro.”

“Estamos viendo una paradoja muy clara: para muchas familias, comprar ya puede ser más racional que alquilar, pero el problema sigue estando antes de la hipoteca. La cuota mensual encaja; lo que no encaja es tener que ahorrar de golpe el 20% que no financia el banco más el 10% restante de impuestos en la mayoría de casos. Si de verdad queremos que los menores de 40 años accedan a su primera vivienda, la conversación no puede centrarse solo en tipos: tiene que centrarse en cómo eliminamos barreras de entrada.”

“El dato de edad media, 39 años en nueva hipoteca, explica muy bien lo que está pasando: no hablamos de jóvenes que se precipitan, sino de familias que llevan años pagando alquiler, ahorrando y esperando el momento de poder comprar. El mercado no se está calentando por exceso de crédito; se está activando porque hay una demanda real que llevaba demasiado tiempo contenida.”

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