



Centro de Estudios

Análisis mensual: agosto 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 agosto, el 90,91% de las hipotecas que se firman en TRIOTECA son a tipo fijo y el 9,09% a tipo mixto.
- La media del Euríbor se sitúa en agosto en el 2,95%
- El interés medio firmado en hipotecas fijas en TRIOTECA se sitúa en agosto en el 2,49%. Las hipotecas mixtas cierran el mes con una media del 2,16% en el periodo fijo, y del Euríbor + 0,68% en el periodo variable.
- Mejorar las condiciones de la hipoteca con TRIOTECA en agosto se traduce en un ahorro medio mensual de 184€ para quienes han optado por el tipo fijo, y de 83€ a tipo mixto.
- El valor nominal medio de hipoteca que se solicita en agosto es de 210.000€.
- El valor medio de la vivienda financiada en agosto es de 257.000€.

LA VIVIENDA EN ESPAÑA: EL DIAGNÓSTICO SEÑALA EL PROBLEMA Y EL GOBIERNO BUSCA CULPABLES

Gonzalo Bernardos



Los datos del mercado residencial no tienen compasión con el Gobierno y muestran claramente el fracaso de su política de vivienda. En 2025 destacaron el escaso número de viviendas iniciadas (134.685 unidades), la reducida participación de la VPO en la nueva oferta (10,6%), el elevado aumento del precio de los pisos (12,9%) y la disminución de las viviendas de alquiler disponibles (4,7%). No obstante, en este último caso, si analizamos el período 2021-2025, la caída es mucho más pronunciada (35%).

El último informe anual del Banco de España pone el dedo en la llaga: el mercado de la vivienda padece principalmente un problema estructural de oferta. En primer lugar, porque el número de viviendas iniciadas supera con holgura al de los hogares creados. En segundo lugar, debido a la escasez de suelo en las ciudades más pobladas del país.

Ante los negativos resultados obtenidos, el Gobierno no ha optado por “cambiar de opinión”, como diría Zapatero, sino por mantener la misma estrategia, eludir su responsabilidad y crear falsos culpables. Para el Ejecutivo, el dato no mata al relato, sino que ocurre justo lo contrario.

En el relato gubernamental, la política de vivienda aplicada es la correcta. Por eso, el Ejecutivo no ha de sustituirla por otra, sino perseverar en ella. No obstante, según su versión, no ha proporcionado el fruto deseado porque lo han impedido los fondos buitres, los grandes tenedores, los especuladores, los rentistas, las plataformas de alquiler vacacional, los compradores extranjeros y las comunidades autónomas que se han negado a aplicar un control de precios en el mercado de alquiler.

Sin embargo, el Banco de España apunta en otra dirección. Por un lado, en los problemas generados por la Administración, tales como la escasez de suelo finalista, el lento desarrollo de los planes urbanísticos, la falta de coordinación de la Administración y la inseguridad jurídica. Por otro, a las dificultades que afectan a la promoción de viviendas, entre ellas el elevado coste de la mano de obra y el escaso tamaño de la mayoría de las empresas.

Para dotar de verosimilitud a sus afirmaciones, el Ejecutivo y sus terminales mediáticas han creado una serie de eslóganes impactantes. Entre ellos, destacan los siguientes:

1) La vivienda es para vivir, no para especular. Esta frase señala como culpable a cualquier propietario privado que posea una vivienda arrendada. Sin embargo, ignora que sin ellos el mercado de alquiler prácticamente no existiría, pues la oferta proporcionada por el sector público tiene una dimensión muy reducida.

En 2023, según el Boletín de Vivienda Social del Ministerio de Vivienda, el número de pisos públicos destinados al alquiler era de 318.000. De ellos, 197.000 pertenecían a comunidades autónomas y 121.000 a los ayuntamientos. Esta cifra equivalía al 1,2% del parque residencial total y al 6,4% de los pisos arrendados, pues en dicho año el 18,6% de los hogares residía en régimen de arrendamiento.

Los propietarios de las viviendas arrendadas jamás pueden ser considerados especuladores. En primer lugar, porque no compran y venden los inmuebles, sino que los mantienen durante un prolongado período en su cartera inmobiliaria. En segundo lugar, por la escasa rentabilidad bruta obtenida. Según

el Banco de España, en 2025 se situó en el 3,05%, el porcentaje más reducido desde 2008 y 1,48 puntos inferior al de una década antes (4,53%). Una cuantía que disminuye casi un punto si, en lugar de obtener la rentabilidad bruta, calculamos la neta.

2) Hay viviendas sin gente y gente sin vivienda. Uno de los grandes mitos sobre la vivienda en España es el elevado número de inmuebles vacíos. No ha sido generado por ningún político, activista o influencer, sino por una entidad oficial: el INE. Según el Censo de Población y Viviendas de 2021, en nuestro país existen 3.837.328 viviendas en las que nadie reside, equivalentes al 14,4% del parque total.

Estas cifras llevan a algunos analistas y políticos a sostener que no es necesario construir más viviendas, sino que la prioridad debe ser ocupar las que ya existen. Desde su perspectiva, estos inmuebles no están en el mercado porque sus propietarios no quieren alquilarlos. Por eso, consideran que hay que obligarlos a arrendarlos.

En primer lugar, el INE no distingue entre las viviendas habitables y las que no lo son. En segundo lugar, el 40,5% de los inmuebles censados se encuentra en municipios de menos de 10.000 habitantes, donde no desea vivir una gran parte de los que buscan un inmueble de alquiler, pues prefieren hacerlo en una mediana o gran ciudad.

En dichos municipios, especialmente en los pueblos de menos de 1.000 residentes, una parte sustancial de las casas lleva muchos años vacía y solo podría incorporarse al mercado del alquiler si sus propietarios gastaran mucho dinero en reformarlas. Una inversión que no realizarán porque no obtendrían la rentabilidad deseada.

En tercero, el INE indica que en Madrid y Barcelona hay 95.178 y 75.476 viviendas vacías, respectivamente. Si son habitables, sus propietarios son escasamente racionales o tienen pánico a que los inquilinos impaguen el alquiler y les destrocen el piso, pues renuncian cada año a percibir una cuantía considerable. Si suponemos que la superficie media es de 70 m², en 2025

dejarían de ingresar 18.480 € en la capital de España y 19.992 € en la de Catalunya.

Sin embargo, en Barcelona, la cifra de viviendas vacías ofrecida por el INE (75.476) contrasta notablemente con las proporcionadas en 2019 y 2024 por el Ayuntamiento de Barcelona (10.052) y la Generalitat (13.500), respectivamente. La diferencia entre las dos primeras fuentes está relacionada con la metodología empleada: el INE utilizó el consumo eléctrico, mientras que el Ayuntamiento recurrió a la verificación física. En este último caso, la mayoría de los pisos desocupados carecía de unas condiciones adecuadas de habitabilidad.

3) Cada vivienda turística es un piso menos para una familia. En las últimas tres décadas, en nuestro país la industria ha experimentado un profundo declive y ha sido sustituida progresivamente por el sector servicios y, en especial, por el turismo. En 2024, esta última actividad aportó el 12,6% del PIB, superó la contribución realizada por la industria manufacturera (10,8%) y se situó cerca de la proporcionada por el conjunto del sector industrial (14,3%).

Para el turismo, la oferta de alojamiento constituye un factor esencial. En las ciudades, los hoteles no pueden ser la única alternativa, pues sus instalaciones no satisfacen las necesidades de una parte de los visitantes. Se trata de los turistas que desean disponer de más de una habitación, un salón y una cocina y, además, pagar por la vivienda de uso turístico (VUT) menos que por una junior suite de un hotel. Por eso, las VUT han tenido éxito y, en las urbes más visitadas, su tasa de ocupación anual suele superar el 65%.

Las VUT, al igual que las oficinas, los hoteles, las naves industriales, los comercios, los equipamientos deportivos y sanitarios, generan actividad económica, riqueza y empleo. No obstante, solo existe una campaña contra las primeras. Los motivos principales son la competencia efectuada a los establecimientos hoteleros, su ubicación en inmuebles donde viven residentes permanentes y su concentración en el centro de las ciudades y sus alrededores. Unas zonas donde muchas familias desean vivir, pero no pueden permitírselo, no

por la existencia de las VUT, sino porque la demanda de vivienda supera ampliamente a la oferta.

En Barcelona, donde el alcalde pretende acabar con las VUT en 2028, las licencias concedidas ascienden a 10.101. Es un número de viviendas muy inferior al desaprovechado en la capital catalana como consecuencia del urbanismo desarrollado durante décadas por el Ayuntamiento. En la actualidad, las normas vigentes solo permiten construir edificios de planta baja más cuatro en una gran parte de la ciudad, incluso cuando existe una distancia considerable entre los inmuebles situados a ambos lados de la calle.

4) Los compradores extranjeros elevan los precios. En 2025, el precio de los pisos subió un 12,9% y las transacciones ascendieron a 751.907 unidades. Los extranjeros adquirieron 127.007 inmuebles (16,9%), pero los no residentes en nuestro país únicamente 51.367 (6,8%). En 2014, estos últimos compraron el 10% de las viviendas vendidas; sin embargo, su importe solo aumentó un 1,8%. Por tanto, no existe una correlación directa entre el porcentaje de adquisiciones efectuadas por los foráneos no residentes y el aumento del precio de la vivienda.

Año tras año, la mayoría de las adquisiciones realizadas por extranjeros tiene como destino los municipios turísticos más poblados del litoral. Por dicho motivo, en 2025 las provincias con una mayor cuota de compradores foráneos fueron Alicante (43,2%), Málaga (32,8%), Santa Cruz de Tenerife (30%) e Islas Baleares (29,9%). En esta clasificación, Barcelona y Madrid ocuparon los puestos décimo y vigesimoprimer, respectivamente. Por encima de la capital de España figuraban Lleida, Cuenca, Huesca o La Rioja.

En definitiva, la política de vivienda del Gobierno ha sido un fracaso y continuará siéndolo. En primer lugar, debido a que su objetivo prioritario no es solucionar los problemas existentes, sino ganar votos. En segundo lugar, porque el Ejecutivo desprecia las cifras que le sugieren la necesidad de dar un giro de timón, pues está convencido de que el relato mata al dato. En tercero, porque las políticas destinadas a aumentar la oferta de viviendas brillan por su ausencia.

El diagnóstico está muy claro, pero al Ejecutivo no le gusta, pues la solución a la mayor parte de los problemas actuales la tiene la Administración. Entre las principales medidas que deberían adoptarse figuran el aumento de la seguridad jurídica de los caseros y los propietarios de los solares, una mayor rapidez en la concesión de licencias de construcción, el incremento de la edificabilidad de los terrenos urbanos, la disminución de la superficie mínima de los pisos, la reducción de impuestos y una conversión más rápida del suelo agrícola en residencial.

Gonzalo Bernardos

Advisor de TRIOTECA

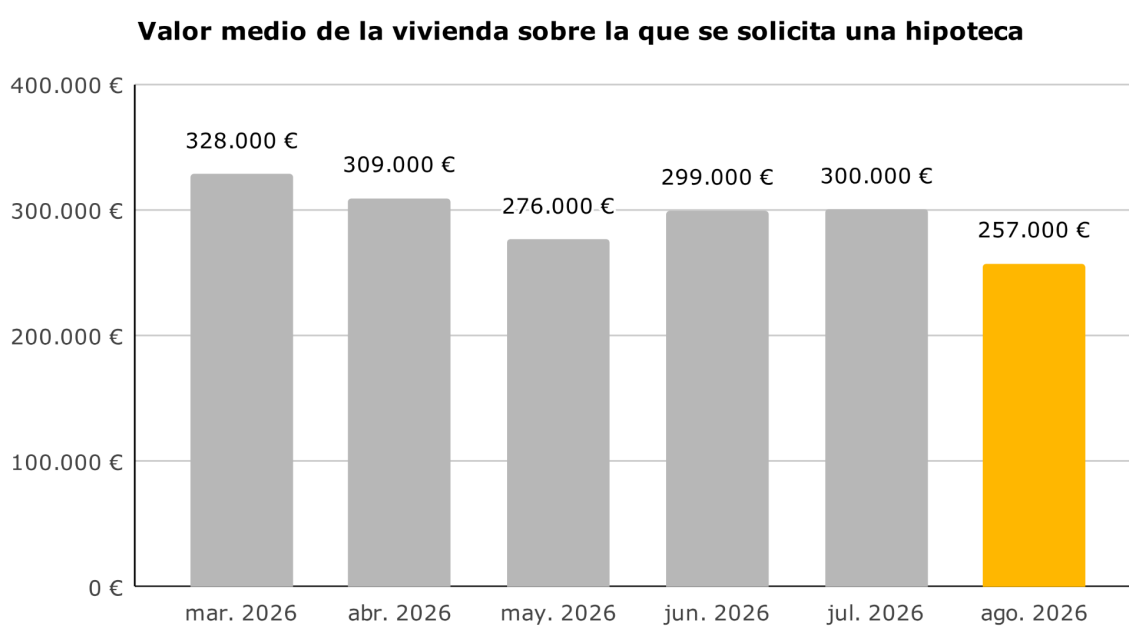
Profesor de economía, Universitat de Barcelona

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 agosto se sitúa en 257.000€, lo que supone un descenso respecto al mes anterior.



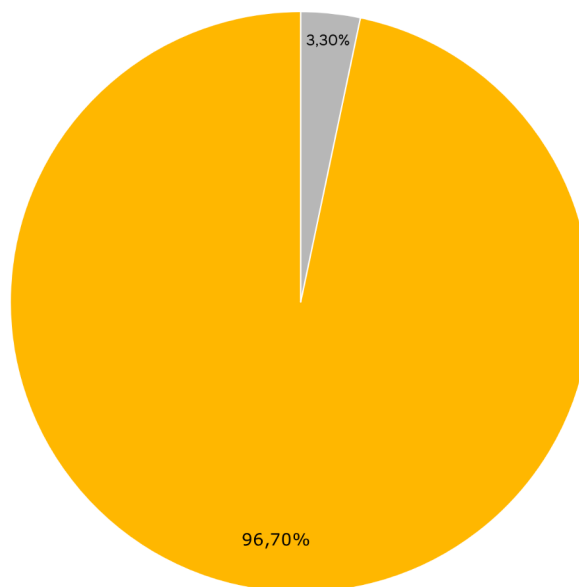
Fuente: Centro de Estudios Trioteca

/ Tipo de vivienda

El 96,70% de las viviendas adquiridas en agosto son de segunda mano, mientras que el 3,30% han sido viviendas de obra nueva.

Tipo de vivienda solicitada en agosto de 2026

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

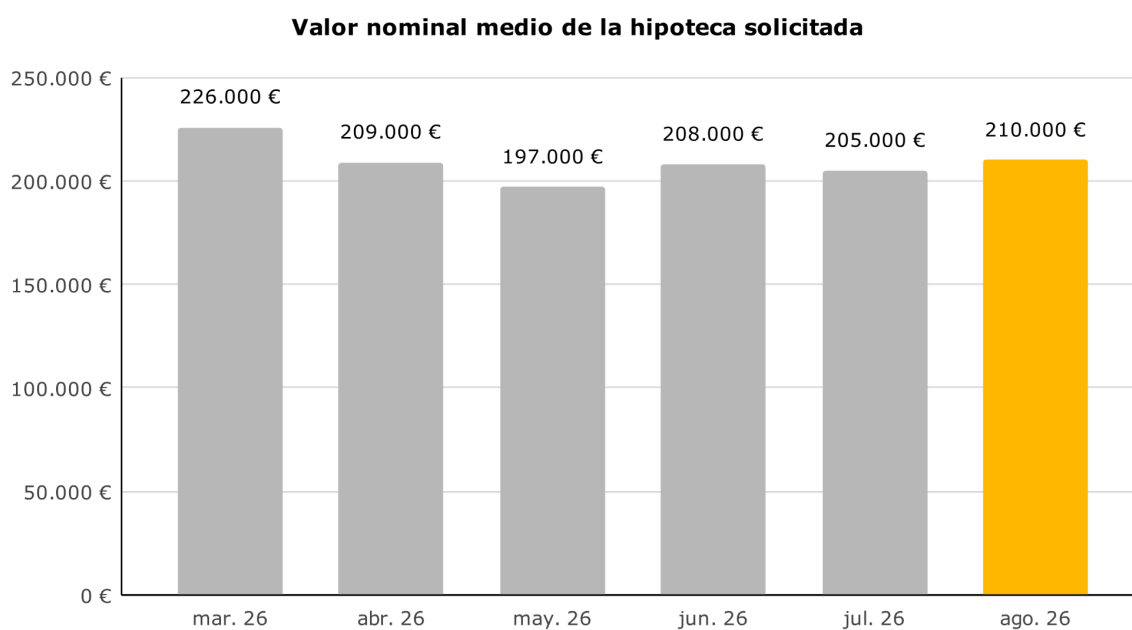


Fuente: Centro de Estudios Trioteca

Datos sobre hipotecas solicitadas

/ Valor nominal medio de la hipoteca solicitada

El valor nominal medio de las hipotecas solicitadas en agosto se sitúa en 210.000€, lo que supone un ligero incremento respecto a julio.



Fuente: Centro de Estudios Trioteca

/ Tipo de interés formalizado

El tipo medio de las hipotecas mixtas en su periodo fijo es del 2,16%, mientras que las hipotecas fijas cierran agosto con un TIN medio del 2,49%.

Tipo de interés formalizado en agosto de 2026

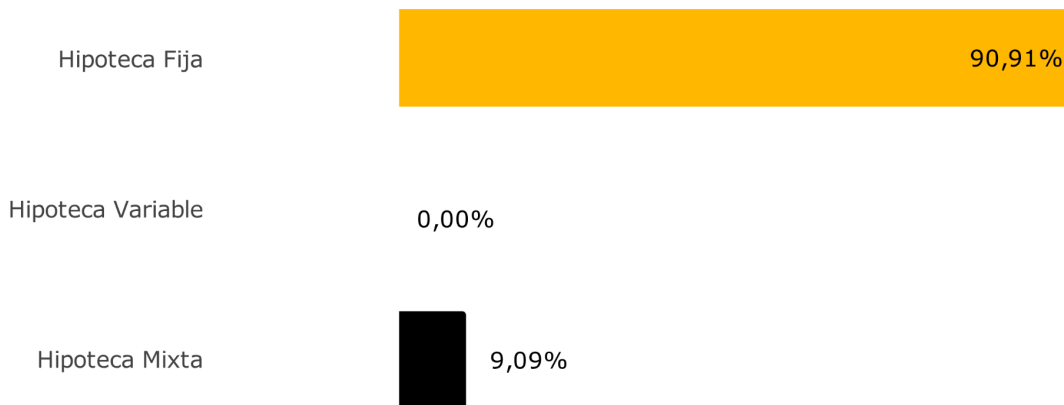
	Interés medio firmado (TIN)	Plazo medio	Nº medio de bonificaciones	Bonificaciones más comunes
Hipoteca fija	2,49%	28	1,92	96,6% Nómina 42,4% Seguro de hogar 28,8% Seguro de vida
Hipoteca variable	-	-	-	100% Nómina 100% Seguro de hogar 100% Seguro de vida 100% Seguro de protección de pagos
Hipoteca mixta	2,16% y Eur + 0,68%	28	3	100% Seguro de hogar 100% Seguro de vida 40% Nómina 40% Fondo de inversión

Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

/ El interés que más se ha formalizado

La mayoría de las hipotecas formalizadas en agosto son a tipo fijo, representando el 90,91% del total. Las hipotecas mixtas alcanzan el 9,09%, mientras que las variables continúan sin presencia en el mercado.

Tipo de interés formalizado en agosto de 2026

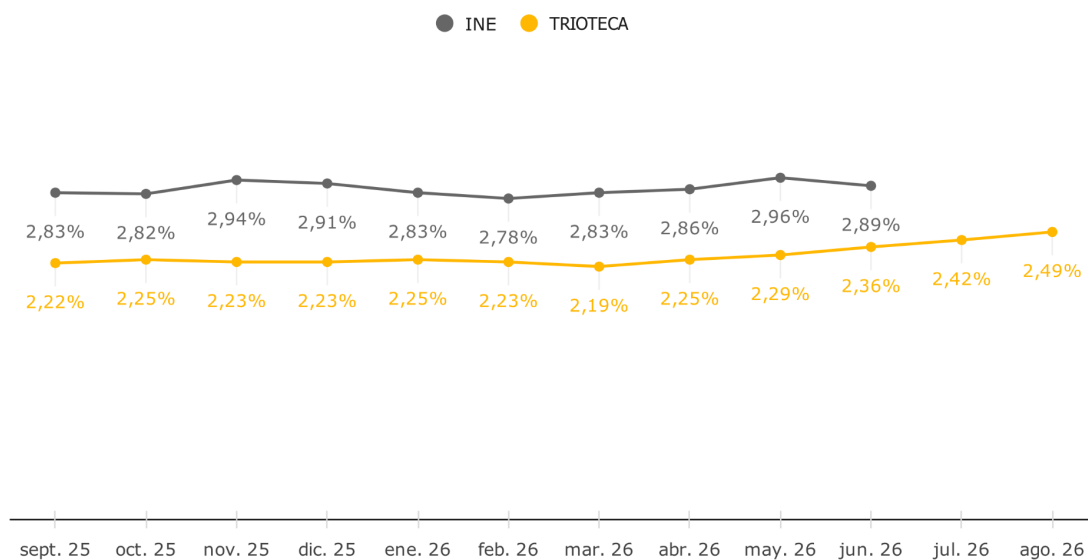


Fuente: Centro de Estudios Trioteca

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.

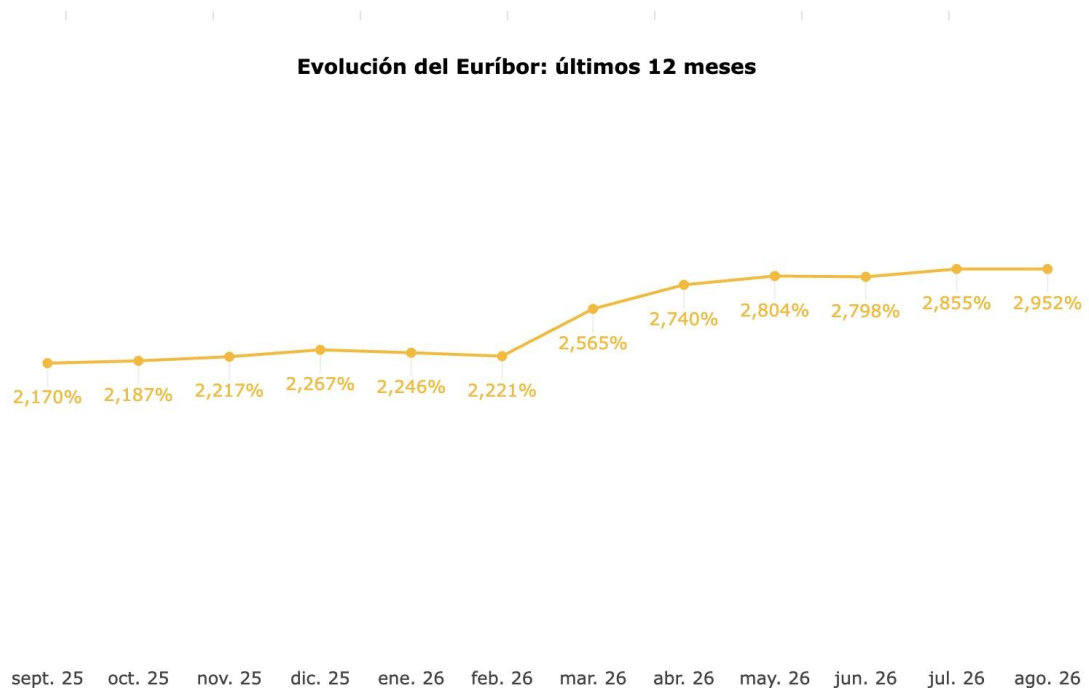
Evolución del interés fijo: últimos 12 meses



Fuente: Centro de Estudios Trioteca

Evolución del Euríbor

La media mensual del Euríbor en agosto se sitúa en el 2,952%, 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 agosto consiguen un ahorro medio mensual de 184 €. El ahorro medio mensual de quienes han cambiado de variable a mixta es de 83 €

Agosto de 2026: Mejora Trioteca de variable a fija

	Previo a la mejora	Mejora Trioteca	Ahorro mensual
Nominal	245.385€	245.385€	
Plazo	26 años	26 años	
TIN	3,93%	2,43%	
EURIBOR	0,99%	-	
Cuota	1.511€	1.327€	184€

Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Agosto de 2026: Mejora Trioteca de variable a mixta

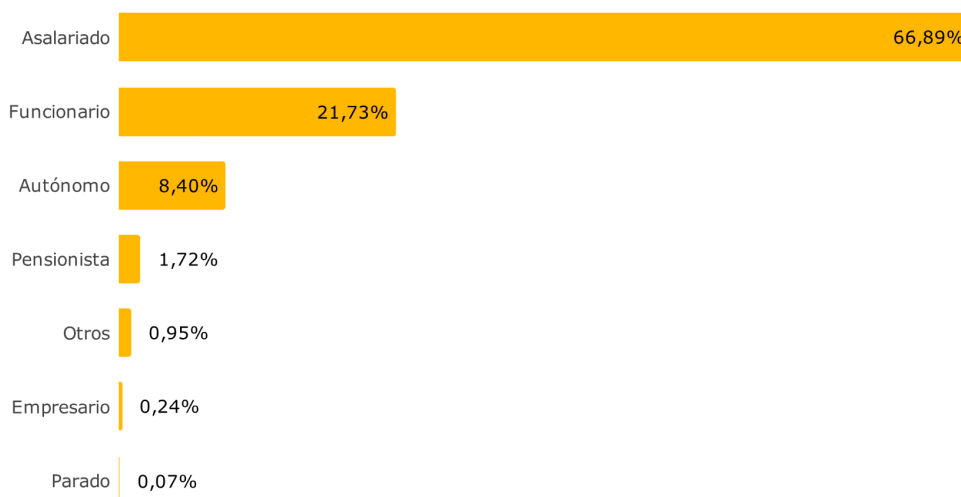
	Previo a la mejora	Mejora Trioteca	Ahorro mensual
Nominal	93.000€	93.000€	
Plazo	20 años	20 años	
TIN	3,92%	2,15%	
EURIBOR - DIFEREN.	0,99%	0,45%	
Cuota	560€	477€	83€

Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Perfil del solicitante de hipotecas

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

Ocupación del hipotecado en agosto de 2026



Fuente: Centro de Estudios Trioteca

Edad media del perfil hipotecado

Nueva hipoteca firmada	39 años
Mejora de condiciones firmada	45 años

Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Nuestros expertos opinan

“El Euríbor ya ha vuelto a tocar el 3% en tasa diaria y esto es una señal muy clara de cambio de ciclo. Venimos de un primer semestre extraordinario, con récords en concesión de hipotecas, pero el mercado empieza a anticipar un final de año más exigente. No hablamos de un frenazo brusco, sino de una normalización: habrá menos alegría en la concesión, los bancos serán más selectivos y las familias tendrán que comparar mucho mejor antes de firmar.”

“Durante los últimos meses todavía hemos visto hipotecas fijas muy competitivas, pero esa ventana puede empezar a cerrarse. En TRIOTECA, en agosto, el tipo fijo medio firmado se situó en el 2,49%, un nivel todavía muy atractivo si lo comparamos con la evolución reciente del Euríbor. Pero si el índice se consolida cerca o por encima del 3%, lo lógico es que las ofertas fijas se encarezcan hacia final de año. Para quien esté buscando vivienda o tenga una hipoteca mejorable, esperar puede salir caro.”

“El mercado hipotecario sigue fuerte y la vivienda continúa teniendo una demanda muy sólida, pero el encarecimiento del Euríbor tendrá consecuencias. Es probable que veamos una ligera ralentización en el número de hipotecas concedidas en los próximos meses, especialmente en perfiles más ajustados. Aún así, hay una oportunidad muy importante: muchas familias todavía pueden mejorar su hipoteca. En agosto, los clientes que mejoraron las condiciones con TRIOTECA consiguieron un ahorro medio de 184 euros al mes, una cifra que demuestra que comparar bien puede tener un impacto directo en la economía familiar.”

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