trioteca

Centro de Estudios

Análisis mensual: octubre 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 octubre, el 92,34% de las hipotecas que se firman en TRIOTECA son a tipo fijo, el 6,90% a tipo mixto y 0,76% a tipo variable.
- La media del Euríbor se sitúa en octubre en el 3,239%
- El interés medio firmado en hipotecas fijas en TRIOTECA se sitúa en octubre en el 2,49%. Las hipotecas mixtas cierran el mes con una media del 2,08% en el periodo fijo, y del Euríbor + 0,66% en el periodo variable.
- Mejorar las condiciones de la hipoteca con TRIOTECA en octubre se traduce en un ahorro medio mensual de 228€ para quienes han optado por el tipo fijo, y de 83€ a tipo mixto.
- El valor nominal medio de hipoteca que se solicita en octubre es de 203.000€.
- El valor medio de la vivienda financiada en octubre es de 245.000€.

LA GRAN DUDA: ¿AMORTIZO CUOTA O PLAZO?

Gonzalo Bernardos



Las reglas de las hipotecas

En España, el sistema de amortización de los préstamos más utilizado es el francés, pues casi todos se rigen por él. Su principal característica es una cuota mensual constante si no varía el tipo de interés. Si este sube, el importe abonado aumenta; si baja, disminuye. Sin embargo, tanto en un sentido como en otro, la variación de la cuota es mayor cuanto más tiempo queda hasta el vencimiento del préstamo.

No obstante, cambia el importe de los dos componentes de la cuota hipotecaria: los intereses y la amortización del capital. Los primeros constituyen la remuneración recibida por el banco como contraprestación por el dinero prestado. La segunda es la cantidad destinada a devolver progresivamente el préstamo.

Si el tipo de interés permanece constante, los intereses pagados disminuyen progresivamente y, en compensación, aumenta la amortización del capital, pues la cuota debe permanecer invariable. Si dicho tipo sube significativamente, incrementa el importe de la primera variable y se reduce el de la segunda; lo contrario ocurre cuando desciende.

La amortización anticipada de una parte de la hipoteca tiene como principal objetivo reducir los intereses pagados a lo largo de su vida, pues constituyen el coste del crédito. Dado que estos son más elevados en los años iniciales que en

los finales, el ahorro será mayor cuanto antes se efectúe la operación, ya que tanto el capital pendiente como los intereses que quedan por pagar son superiores. Un motivo que lleva a numerosos prestatarios a desistir de devolver una parte del préstamo por adelantado cuando queda poco tiempo para su vencimiento.

Un ejemplo permite apreciar mejor las diferencias en el ahorro obtenido. Para efectuar los correspondientes cálculos, supondremos que un prestatario contrata una hipoteca de 200.000€ a 30 años, con un tipo de interés fijo del 3%. Si amortiza anticipadamente 15.000€ al cabo de cinco años con el objetivo de reducir la cuota mensual, pero no el plazo del préstamo, el importe ahorrado en intereses será de 6.339,51€. En cambio, si realiza la misma operación cuando solo quedan tres años, dicho importe se reducirá a 703,85€.

La gran duda: reducir el plazo o la cuota

En el momento de amortizar capital, los bancos ofrecen a sus clientes dos alternativas: reducir el plazo o la cuota. Entre ambas, la primera es la mejor, porque al mantener el importe abonado cada mes, el prestatario devuelve el capital más rápidamente y, por tanto, paga menos intereses. Debido a ello, además de ser importante la cuantía devuelta por adelantado, también lo es la velocidad con la que se amortiza el capital restante. Al reducir el plazo, la deuda disminuye a mayor ritmo que cuando se opta por rebajar la cuota mensual.

A pesar de que es la peor de las dos alternativas para reducir intereses, un gran número de prestatarios prefiere disminuir la cuota antes que el plazo, tanto si destina la vivienda adquirida al alquiler como si la utiliza como residencia habitual. En el caso de los inversores, porque priorizan un mayor rendimiento mensual del arrendamiento (ingresos menos gastos) que una mayor rentabilidad sobre el capital invertido, aunque financieramente la segunda variable sea más importante que la primera.

La mayoría de los hogares desconoce cuál de las dos opciones es la mejor y elige disminuir la cuota porque les permite llegar más holgados a final de mes. Para ellos, la decisión está basada en el sentido común, pues les proporciona una mayor seguridad financiera. El dinero que dejan de pagar por la hipoteca suelen destinarlo a gastos adicionales, afrontar posibles imprevistos o realizar alguna inversión.

En el ejemplo anterior, la amortización anticipada de 15.000€ a los cinco años de vida de la hipoteca permite ahorrar 6.339,51€ si el prestatario reduce la cuota mensual y 15.358,54€ si opta por disminuir el plazo. Por tanto, la diferencia entre ambas opciones asciende a 9.019,03€. Una cuantía que se queda en tan solo 340,17€ si la devolución adelantada se efectúa cuando al préstamo únicamente le quedan tres años.

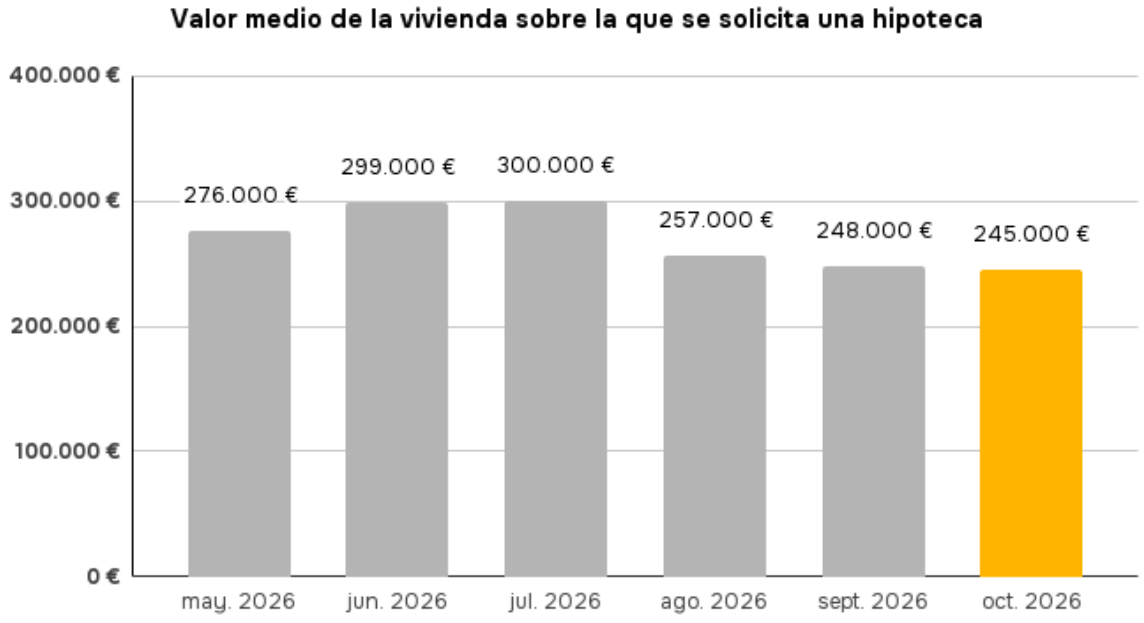
En definitiva, si usted quiere amortizar anticipadamente su hipoteca, la operación le será financieramente más rentable cuanto mayor sea su deuda, más elevado el tipo de interés sufragado, antes efectúe la devolución y elija reducir el plazo en lugar de la cuota. No obstante, para satisfacción de las entidades financieras, numerosos deudores optan por la segunda alternativa, pues los bancos perciben más intereses cuanto mayor es el capital pendiente del préstamo y más se prolonga su devolución.

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

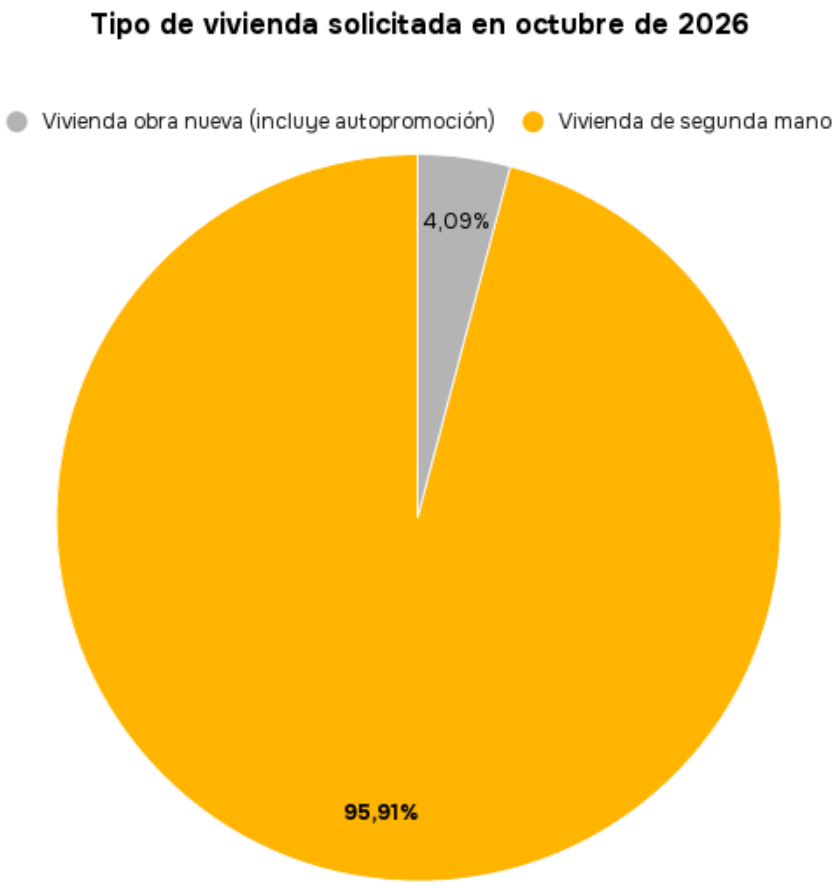
El precio medio de la vivienda financiada en octubre se sitúa en 245.000€, lo que supone un descenso respecto al mes anterior.



Fuente: Centro de Estudios Trioteca

/ Tipo de vivienda

El 95,91% de las viviendas adquiridas en octubre son de segunda mano, mientras que el 4,09% han sido viviendas de obra nueva.

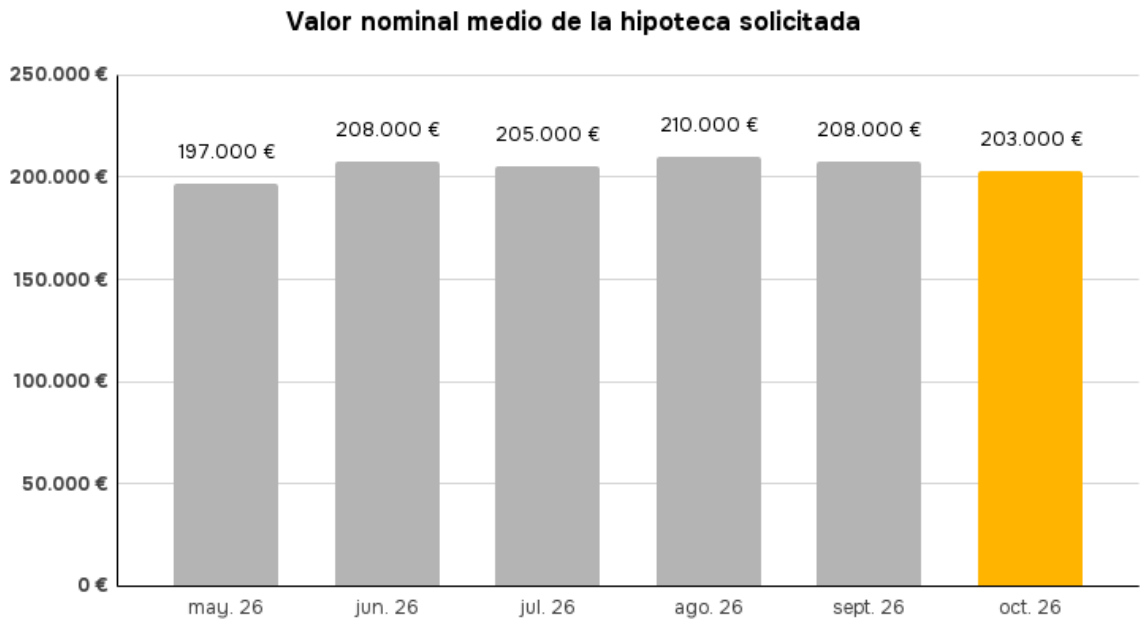


Fuente: Centro de Estudios Trioteca

Datos sobre hipotecas solicitadas

/ Valor nominal medio de la hipoteca solicitada

El valor nominal medio de las hipotecas solicitadas en octubre se sitúa en 203.000€, lo que supone un ligero descenso respecto a septiembre.



Fuente: Centro de Estudios Trioteca

trioteca

/ Tipo de interés formalizado

El tipo medio de las hipotecas mixtas en su periodo fijo es del 2,08%, mientras que las hipotecas fijas cierran octubre con un TIN medio del 2,49%.

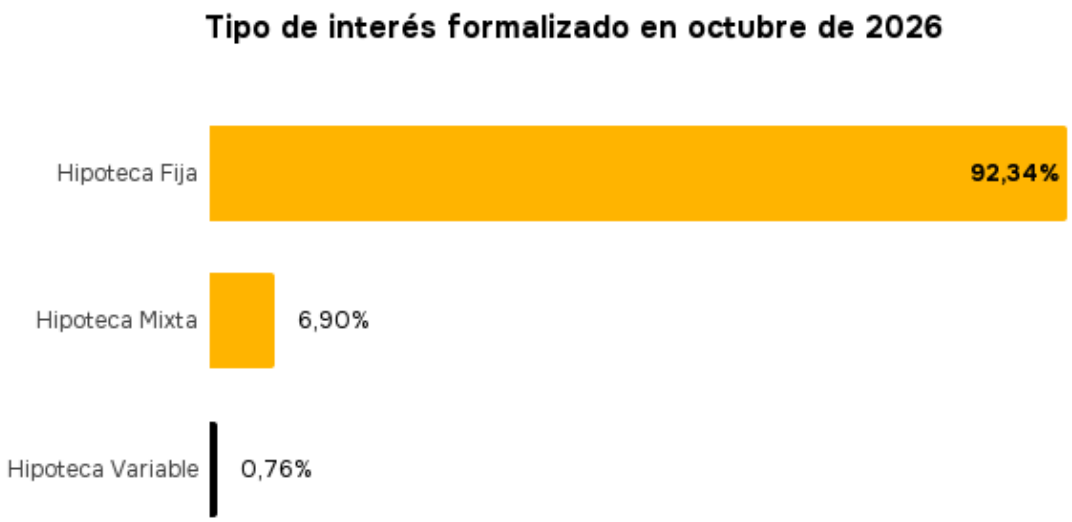
Tipo de interés formalizado en octubre de 2026

	Interés medio firmado (TIN)	Plazo medio	Nº medio de bonificaciones	Bonificaciones más comunes
Hipoteca fija	2,49%	28	2,57	96% Nómina 57% Seguro de hogar 43% Seguro de vida
Hipoteca variable	-	-	-	100% Nómina 100% Seguro de hogar 100% Seguro de vida 100% Seguro de protección de pagos
Hipoteca mixta	2,08% y Eur + 0,66%	28	4	100% Nómina 93% Seguro de Hogar 93% Seguro de Vida

Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

/ El interés que más se ha formalizado

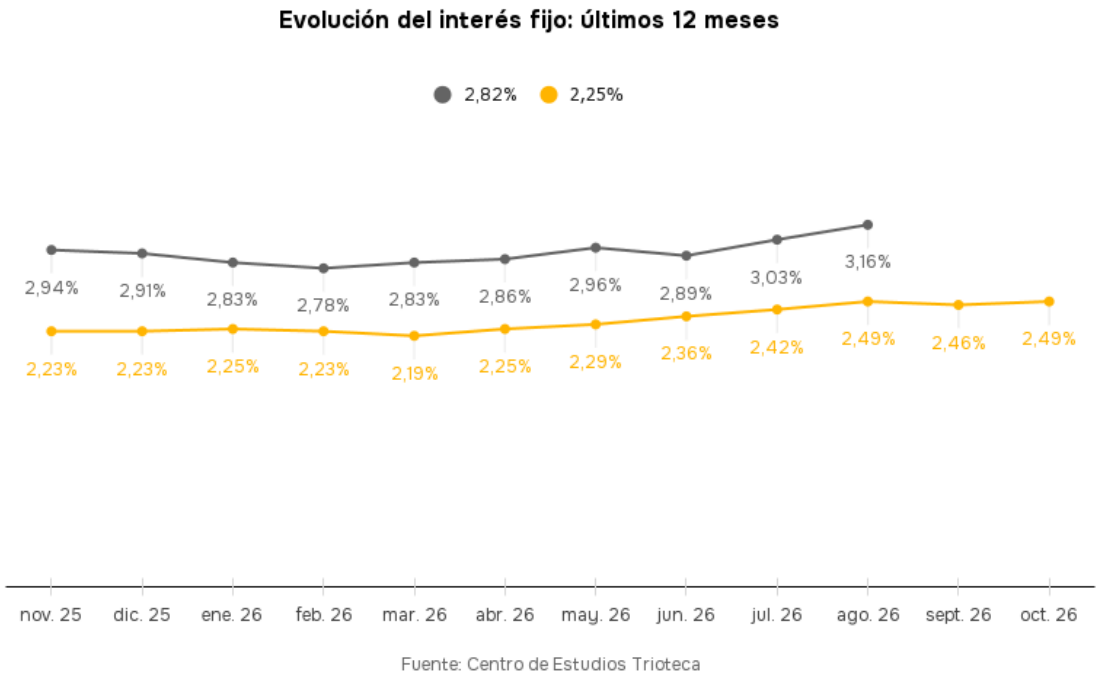
La mayoría de las hipotecas formalizadas en octubre son a tipo fijo, representando el 92,34% del total. Las hipotecas mixtas alcanzan el 6,90%, y las variables representan sólo un 0,76%.



Fuente: Centro de Estudios Trioteca

Evolución anual del tipo de interés

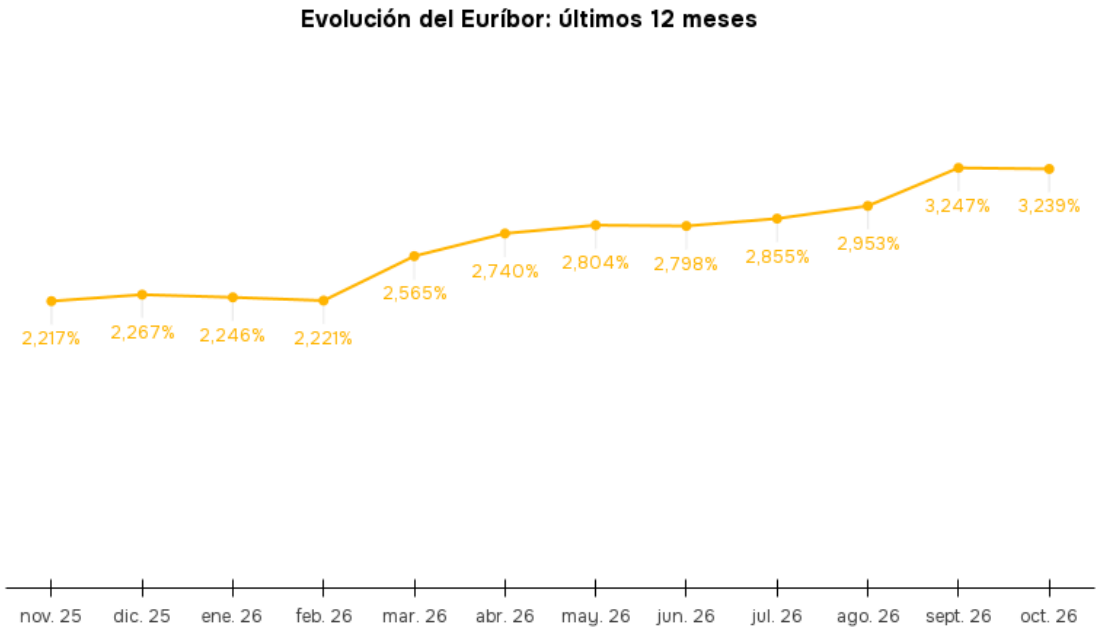
En las siguientes gráficas se puede visualizar el tipo de interés medio en España, según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), y el de los usuarios que han formalizado una hipoteca con TRIOTECA. Es evidente que trabajar mano a mano con un experto hipotecario es la alternativa real para conseguir un tipo de interés competitivo.



Fuente: Centro de Estudios Trioteca

Evolución del Euríbor

La media mensual del Euríbor en octubre se sitúa en el 3,239%, lo que supone un ligero descenso respecto al mes anterior e interrumpe la tendencia al alza de los últimos meses.



Fuente: Centro de Estudios Trioteca

Mejora de condiciones

Aquellas personas que han cambiado su hipoteca de variable a fija en octubre consiguen un ahorro medio mensual de 228€. El ahorro medio mensual de quienes han cambiado de variable a mixta es de 83€

Octubre de 2026: Mejora Trioteca de variable a fija

	Previo a la mejora	Mejora Trioteca	Ahorro mensual
Nominal	131.176 €	**131.176€**	
Plazo	20 años	**20 años**	
TIN	5,73%	**2,45%**	
EURIBOR - DIFEREN.	2,20%	-	
Cuota	910€	**682€**	**228€**

Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

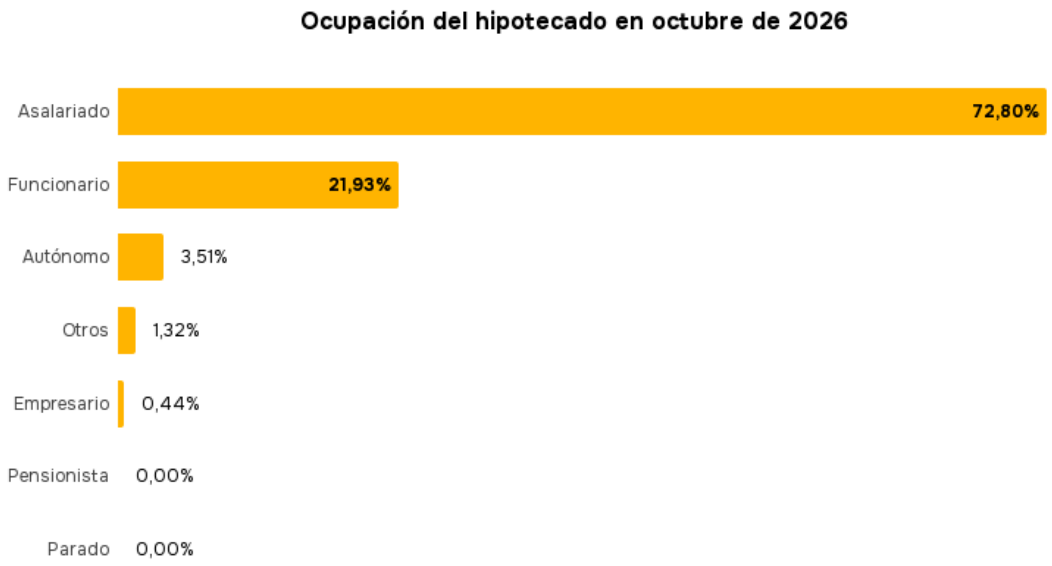
Octubre de 2026: Mejora Trioteca de variable a mixta

	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 octubre de 2026.



Fuente: Centro de Estudios Trioteca

Edad media del perfil hipotecado	
Nueva hipoteca firmada	**38 años**
Mejora de condiciones firmada	**45 años**

Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Nuestros expertos opinan

«Nos preparamos para un final de año con significantes subidas en las hipotecas fijas. Algunos bancos ya están encareciendo sus ofertas y prevemos que estas subidas se extiendan en las próximas semanas. Todavía hay entidades que mantienen sus precios, pero las condiciones que hoy están disponibles pueden desaparecer antes de que acabe el año.»

«En este contexto, los grandes brókeres hipotecarios digitales cobramos una relevancia especial. Trabajamos con distintas entidades, sabemos cuáles han subido precios y cuáles mantienen condiciones competitivas, y nuestro volumen nos permite negociar ofertas que pueden mejorar las que un cliente recibe directamente en una oficina bancaria.»

«En octubre, el tipo fijo medio firmado a través de TRIOTECA se situó en el 2,49% TIN. Todavía estamos consiguiendo buenas condiciones, pero mi recomendación para quien tenga decidido comprar y necesite una hipoteca es clara: que empiece a comparar y negociar ya para intentar cerrar la financiación antes de final de año. Esperar a enero puede salir caro.»

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