

# XXXIX INFORME SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA

primer semestre de 2024



**Autores del Informe:** Josep Maria Raya <sup>3,4</sup> y Luis Díaz <sup>1,2</sup>  
**Coordinador del Informe:** Jose García-Montalvo <sup>4</sup>

<sup>1</sup> Departamento de Economía - Universitat Rovira i Virgili (URV)

<sup>2</sup> Grupo de investigación en Economía Cuantitativa, Regional y Urbana (QURE) - (URV)

<sup>3</sup> Tecnocampus - Universitat Pompeu Fabra (UPF)

<sup>4</sup> Departamento de Economía y Empresa - Universitat Pompeu Fabra (UPF)

- **ANÁLISIS DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA**
  - \_\_ Evolución del precio de la vivienda (€)
  - \_\_ Variación anual del precio de la vivienda
  - \_\_ Precio (€) por metro cuadrado
  
- **CONCLUSIONES**
  - \_\_ Comparativa del precio de Tecnocasa con el precio del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y el índice IMIE
  
- **REPRESENTATIVIDAD DE LA MUESTRA**
  - \_\_ Análisis comparativo del precio de las bases de datos de Tecnocasa y Kiron con otras fuentes
  
- **ANÁLISIS DE LA HIPOTECA EN ESPAÑA**
  - \_\_ Evolución del importe medio de la hipoteca (€)
  - \_\_ Importe (€) medio de la hipoteca
  
- **EVOLUCIÓN DEL VALOR MEDIO DE TASACIÓN**
  - \_\_ Importe (€/m<sup>2</sup>) medio de tasación
  
- **EVOLUCIÓN DE ALGUNOS INDICADORES DE RIESGO**
  - \_\_ Ratio préstamo a valor
  - \_\_ Tipo de contrato laboral del hipotecado
  - \_\_ Plazo medio de la hipoteca
  - \_\_ Distribución de las hipotecas según su duración
  - \_\_ Ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos del hipotecado
  
- **EVOLUCIÓN DEL COSTE DE LA HIPOTECA**
  - \_\_ Tipo de interés aplicado en la hipoteca
  - \_\_ Tipo de interés medio aplicado en la hipoteca
  - \_\_ Cuota mensual según la tipología de hipoteca
  - \_\_ Comisión de apertura y penalizaciones por cancelación (total o parcial)
  
- **CONCLUSIONES**

El presente informe es el trigésimo noveno estudio realizado en el marco de un proyecto encargado por el Grupo Tecnocasa a la Universitat Pompeu Fabra (UPF) de Barcelona.

El proyecto de colaboración se inició en el año 2004 con el objetivo de analizar el mercado inmobiliario de segunda mano y el mercado financiero en nuestro país. La importante presencia de oficinas del Grupo Tecnocasa por todo el territorio nacional, el Grupo Tecnocasa es a día de hoy la primera red de intermediación inmobiliaria y financiera en franquicia de España con más de 900 oficinas, permite disponer de unas bases de datos adecuadas para el análisis del mercado de la vivienda.

Esta edición del **Informe sobre el mercado de la vivienda** analiza datos a partir de las cifras que se extraen de las operaciones de compraventa de inmuebles intermediadas por las oficinas del Grupo Tecnocasa durante el primer semestre de 2024 y compara los resultados con el mismo semestre de 2023 (comparación interanual). Por su parte, la información hipotecaria se obtiene de los datos aportados por las oficinas Kiron, la empresa de intermediarios de crédito del Grupo Tecnocasa.

**La peculiaridad de este informe, y que marca la diferencia respecto a otros estudios del sector, es que es el único que analiza el proceso de compraventa de una vivienda en todas sus fases**, es decir, desde que ésta sale al mercado (precio de oferta) hasta que es vendida (precio de venta), sin olvidar el precio de tasación.

--

En 2022, el Grupo Tecnocasa y la Universitat Pompeu Fabra (UPF) crean una cátedra de empresa vinculada al sector inmobiliario con el objetivo de analizar en profundidad el dinamismo del mercado inmobiliario y financiero en España.

La **Cátedra Grupo Tecnocasa – UPF de Análisis del mercado de la vivienda** tiene como objetivo el fomento de la docencia, la investigación y la difusión del conocimiento en el ámbito del análisis científico del mercado inmobiliario.

*'Esta cátedra es la culminación de casi dos décadas de colaboración entre el Grupo Tecnocasa y la UPF. En 2004 se realizó el primer estudio semestral y, desde entonces, el informe Grupo Tecnocasa - UPF ha sido un referente para el seguimiento del mercado inmobiliario residencial en un contexto de falta de estadísticas fiables sobre el sector.*

*Más allá del análisis coyuntural del sector, los datos recopilados por el Grupo Tecnocasa han servido para realizar una investigación de frontera que ha permitido descubrir procesos no descritos con anterioridad (que posteriormente han sido confirmados por instituciones como el Banco de España) y ha recibido premios científicos'.*

**Jose García-Montalvo**, catedrático de Economía de la UPF y director de la cátedra.

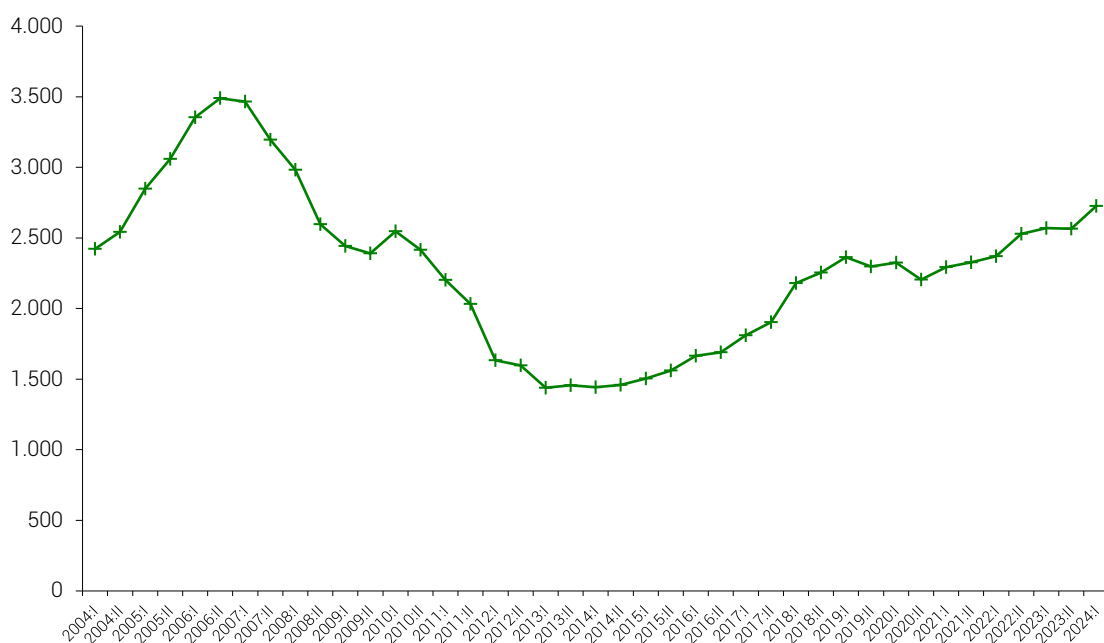
## ANÁLISIS DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

El análisis de la evolución del precio de la vivienda de segunda mano en España se ha realizado a partir de la evidencia estadística de la base de datos de Tecnocasa.

En el **GRÁFICO 1** se presenta la evolución desde el primer semestre de 2004 hasta el primer semestre de 2024. En este sentido, se observa como **el máximo de la serie histórica se encuentra a finales de 2006 - principios de 2007, cuando el metro cuadrado rozó los 3.500€.**

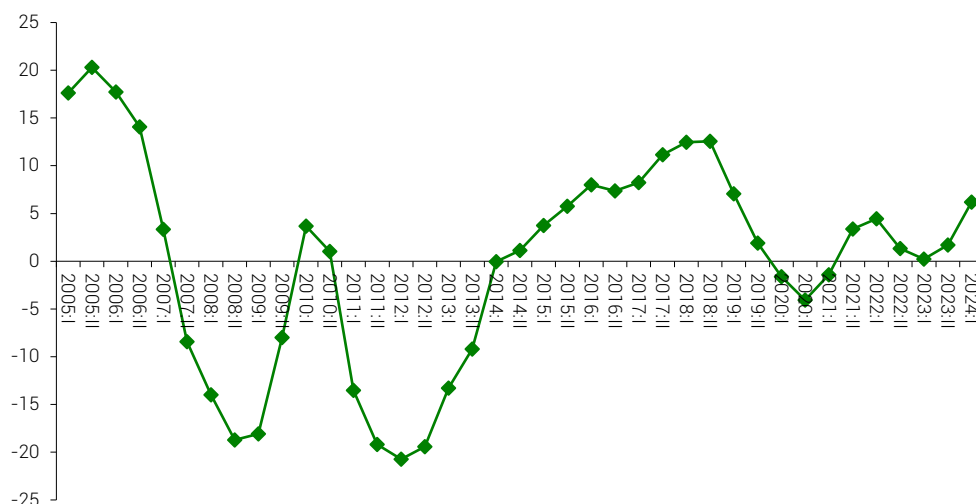
Desde entonces y hasta el último dato analizado (2.727€ - primer semestre de 2024), **el precio nominal se ha reducido un 21,8%**. De hecho, actualmente, el precio de la vivienda se encuentra en niveles superiores al segundo dato de la serie histórica (segundo semestre de 2004 - 2.543€/m<sup>2</sup>) pero inferior al tercer dato que superaba los 2.800€.

**GRÁFICO 1**  
EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (€)



La **tasa de variación del precio por metro cuadrado durante el primer semestre de 2024 (GRÁFICO 2)**, al compararlo con el primer semestre de 2023, **es de 6,18%**. Es decir, el precio por metro cuadrado ha vuelto a una senda de crecimiento por encima de la inflación (que en el mayo se situó en el 3,6%).

**GRÁFICO 2**  
VARIACIÓN ANUAL DEL PRECIO DE LA VIVIENDA



Sevilla (9,70%) es la población que experimenta una mayor tasa de crecimiento del precio de la vivienda (TABLA 1), mientras que la menor tasa está en Getafe (-2,92%). De las ciudades seleccionadas en base a su representatividad en la muestra, la ciudad con un mayor precio en el primer semestre de 2024 es Barcelona (3.334€).

**TABLA 1**  
PRECIO (€) POR METRO CUADRADO

	PRIMER SEMESTRE DE 2023	PRIMER SEMESTRE DE 2024	VARIACIÓN (%)
Alcalá de Henares	1.920	1.974	2,84
Alicante	1.059	1.098	3,62
Barcelona	3.181	3.334	4,80
Getafe	2.419	2.348	-2,92
Guadalajara	1.454	1.581	8,73
L'Hospitalet de Llobregat	2.326	2.376	2,17
Leganés	2.259	2.296	1,61
Madrid	2.817	3.002	6,58
Málaga	1.920	2.043	6,40
Móstoles	1.966	2.095	6,56
Parla	1.670	1.765	5,68
Sevilla	1.416	1.554	9,70
Talavera de la Reina	725	785	8,29
Valencia	1.701	1.847	8,56
Valladolid	1.247	1.304	4,59
Zaragoza	1.575	1.655	5,11
<b>TOTAL</b>	<b>2.569</b>	<b>2.727</b>	<b>6,18</b>

## CONCLUSIONES

El precio de la vivienda en España ha decrecido desde máximos (finales de 2006 – principios de 2007), un 21,8%. Esta cifra es sensiblemente superior a la calculada a partir de los precios de tasación del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (6%), tal y como se observa en el **GRÁFICO 3**<sup>1</sup>.

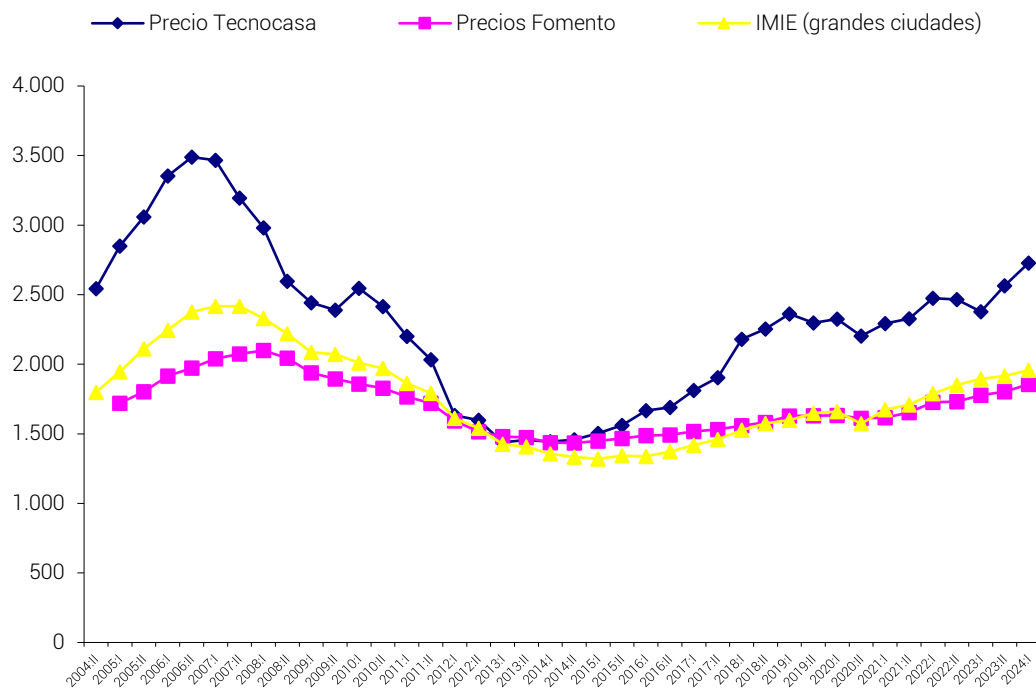
Otras fuentes, como el índice IMIE (en particular el elaborado para capitales y grandes ciudades) de Tinsa Internacional, registran un porcentaje de decrecimiento del 19,4%, más cercano al observado con los datos del Grupo Tecnocasa.

Ahora bien, todas las fuentes coinciden en que, a pesar de la recuperación de los últimos años, el precio de la vivienda se sitúa a niveles de 2004-2005. Además, todas las fuentes registran una tasa positiva en el último año, siendo la mayor tasa la observada en el índice IMIE.

De nuevo, los datos de Tecnocasa registran con claridad el cambio de tendencia del mercado inmobiliario hacia un ajuste en términos reales. Eso es así porque los precios de Tecnocasa son precios de venta reales y, por lo tanto, reflejan las tendencias actuales del mercado y no precios de tasación, que suelen registrar los cambios con algunos meses de retraso.

### GRÁFICO 3

#### COMPARATIVA DEL PRECIO DE TECNOCASA CON EL PRECIO DEL MINISTERIO VIVIENDA Y AGENDA URBANA Y EL ÍNDICE IMIE



La evolución del precio de la vivienda según los datos de Tecnocasa (crecimiento del 6,18%) muestra, al igual que otros índices, un aumento de precios, situándose claramente por encima de la inflación de la economía (entorno al 3,26%).

Otros indicadores del precio de la vivienda han mostrado un comportamiento robusto. Por ejemplo, el índice del Colegio de Registradores se incrementó con fuerza y mostró una aceleración interanual del 6,6%.

<sup>1</sup> Tal y como ocurre con el índice Standard & Poor/Case-Shiller, el índice Tecnocasa se elabora utilizando información de siete ciudades en las que se ha obtenido una muestra representativa a lo largo de todo el periodo. Al tratarse de grandes ciudades, en las que el precio por metro cuadrado es superior a la media del precio de la vivienda en España, el índice Tecnocasa se sitúa sistemáticamente por encima del índice de precios del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Las compraventas continúan moderándose, pero permanecen en niveles históricamente elevados en un contexto de tipos de interés altos.

En los tres primeros meses del año se cerraron cerca de 152.000 operaciones, lo que supone una caída del 5,6% interanual frente al mismo periodo del año pasado. No obstante, se trata de un nivel de actividad elevado, teniendo en cuenta que permanece un 34% por encima de los niveles de actividad prepandemia (Caixabank Research).

La contracción se concentra en las viviendas de segunda mano y las compras de extranjeros, que parecen moderarse después de un largo periodo de expansión. Este dato sugiere una fuerte resiliencia de la demanda a las subidas de los tipos de interés de estos últimos años.

En términos de política monetaria es previsible, en ausencia de nuevas turbulencias geopolíticas, que los tipos de interés empiecen a reducirse durante la segunda mitad de año. Reducciones graduales, que no apuntan a volver a los escenarios de tipos de interés cero.

La oferta de vivienda sigue mostrándose más débil que la demanda. El número de visados de obra nueva apenas supera las 110.000 viviendas anuales. De esta manera, la oferta sigue siendo muy inferior a la demanda estructural derivada de la evolución demográfica, pues se crean unos 250.000 nuevos hogares al año. Detrás de esta debilidad destacan problemas estructurales del sector: falta de mano de obra, lentitud en la concesión de visados, cambios regulatorios o escasez de suelo...

Aunque todavía no se ha trasladado toda la subida de tipos de interés a las cuotas hipotecarias, es previsible que los precios de la vivienda mantengan un ritmo de crecimiento pequeño pero positivo.

Para un gran ajuste, la situación debería parecerse a la del 2008 y la situación actual no es, ni mucho menos, la vivida aquel año. La deuda de los hogares es muy inferior. Además, el 60% de las hipotecas constituidas en la última década ha sido a tipo de interés fijo, con lo que la sensibilidad a variaciones del tipo de interés es reducida.

Además, como ya hemos comentado, la oferta de vivienda nueva se mantiene muy rígida, lo que introduce tensión en los precios del mercado de la propiedad y del alquiler allí donde la demanda es más tensa (principalmente en las grandes ciudades del país).

En este escenario, y en ausencia de una política de vivienda coherente y sostenida en el tiempo, los problemas de accesibilidad de determinados colectivos vulnerables es esperable que se alarguen en el tiempo.



## REPRESENTATIVIDAD DE LA MUESTRA

En las bases de datos de Tecnocasa y Kiron tenemos información sobre el precio de oferta, tasación y venta. En la **TABLA 2** se observa una comparativa de cada uno de estos precios con bases de datos similares.

El **precio de oferta** se compara con el precio del informe de idealista.com, el **precio de tasación** con el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y, finalmente, el **precio de venta** se compara con el Instituto Nacional de Estadística (INE).

Se observa que el **precio de oferta** es, de media, significativamente menor en la base de datos de Tecnocasa (2.654€/m<sup>2</sup>) que en idealista.com (3.759€/m<sup>2</sup>). También es mucho menor el crecimiento. En cuanto al **precio de tasación**, se comparan los datos de Kiron con los del Ministerio de Vivienda.

Por último, tenemos el **precio de venta**. La comparación se puede realizar únicamente con los datos del INE. Ya que el INE sólo presenta un índice (y no un precio medio por metro cuadrado), la comparación se realiza en términos de la tasa de variación del precio. Asimismo, se trata de la comparación donde se deben realizar más supuestos ya que el índice del INE presenta una desagregación a nivel de Comunidad Autónoma.

**TABLA 2**  
ANÁLISIS COMPARATIVO DEL PRECIO DE LAS BASES DE DATOS DE  
TECNOCASAS Y KIRON CON OTRAS FUENTES

	PRECIO DE VENTA		PRECIO DE OFERTA				PRECIO DE TASACIÓN			
	Tecnocasa	INE	Tecnocasa	idealista.com	Kiron	Ministerio	Tecnocasa	idealista.com	Kiron	Ministerio
	%	%	€/m <sup>2</sup>	%	€/m <sup>2</sup>	%	€/m <sup>2</sup>	%	€/m <sup>2</sup>	%
Alcalá de Henares	2,84	4,1	2.073	1,56	2.051	4,5	1.954	-8,82	2.103	6,1
Alicante	3,62	6,2	1.307	13,81	2.095	17	-	-	1.705	12,8
Barcelona	4,80	5,2	3.606	-0,72	4.417	7,7	3.015	0,53	3.768	2,8
Getafe	-2,92	4,8	2.475	2,24	2.373	7,4	-	-	2.251	9,2
Guadalajara	8,73	4,7	1.671	1,97	1.648	7,7	-	-	1.508	8,2
L'H de Llobregat	2,17	5,2	2.453	-9,74	2.366	-3,6	2.601	2,50	2.466	4,6
Leganés	1,61	4,8	2.419	5,46	2.240	5,3	-	-	2.290	5,8
Madrid	6,58	4,8	3.212	4,31	4.473	12,4	2.865	4,50	4.016	6
Málaga	6,40	7,4	2.227	6,29	2.919	19,6	1.848	4,00	2.401	8,5
Móstoles	6,56	4,8	2.271	7,24	2.072	7,7	2.063	-1,6	2.107	6,7
Parla	5,68	4,8	1.876	6,20	1.640	3,8	-	-	1.732	10,6
Sevilla	9,70	7,4	1.628	3,88	2.317	6,9	1.498	13,23	2.140	1,2
Talavera de la Reina	8,29	4,7	0.920	9,64	925	11	-	-	854	7
Valencia	8,56	6,2	2.021	8,51	2.525	14,8	1.609	5,23	2.068	12,8
Valladolid	4,59	5,7	1.461	3,86	1.712	7,5	-	-	1.491	3,1
Zaragoza	5,11	5,8	1.725	-0,17	1.812	3,9	1.705	0,77	1.670	4,4
<b>TOTAL</b>	<b>6,18</b>	<b>5,7</b>	<b>2.654</b>	<b>2,62</b>	<b>3.759</b>	<b>11,2</b>	<b>2.504</b>	<b>3,6</b>	<b>3.375</b>	<b>5,9</b>

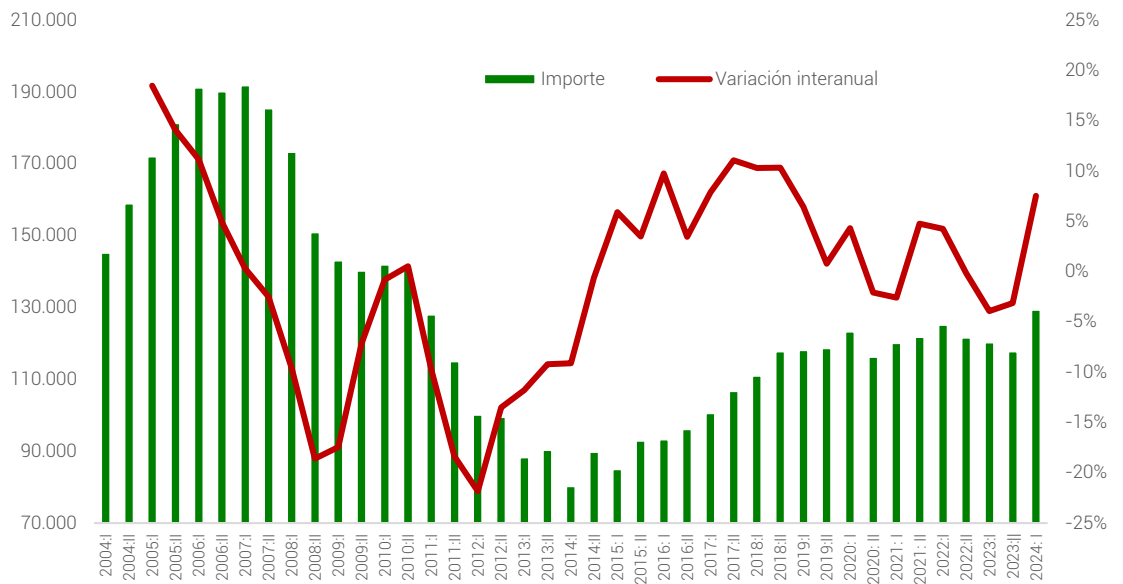
## ANÁLISIS DE LA HIPOTECA EN ESPAÑA

El análisis de la evolución de la hipoteca en España se ha realizado a partir de la evidencia estadística de la base de datos de Kiron.

En el **GRÁFICO 4** se presenta la **evolución del importe medio de la hipoteca** desde el primer semestre de 2004 hasta el primer semestre de 2024.

Como se puede observar, ha habido bastantes oscilaciones. Más concretamente, después de tres semestres de caída interanual del importe medio (entre 2022 y 2023), a lo largo de este último semestre analizado (primer semestre de 2024) se aprecia una subida interanual bastante significativa, concretamente del 7,5% (de 120.275€ a 129.332€).

### GRÁFICO 4 EVOLUCIÓN DEL IMPORTE MEDIO DE LA HIPOTECA (€)



En la **TABLA 3** se muestra la **evolución en el último año del importe de la hipoteca media para una selección de poblaciones**.

**Vemos subidas importantes en casi todas las poblaciones**, siendo las más significativas las que se han producido en las grandes urbes del país: Valencia (9%), Sevilla (8,2%), Barcelona (7,8%) y Madrid (7,2%). Móstoles también experimenta una subida significativa (6%).

Por su parte, el resto de ciudades analizadas muestran subidas más moderadas. Son Alcalá de Henares (2,3%), L'Hospitalet de Llobregat (3,7%), Málaga (3,9%) y Zaragoza (4,3%).

No es fácil argumentar esta subida, ya que como veremos al final del informe, según reporta el INE, entre abril de 2023 y abril de 2024, se constituyeron casi un 20% menos de hipotecas y los tipos de interés han bajado algo. Así, la explicación no viene dada por una expansión de la demanda. Posiblemente, en el contexto actual, los compradores sean ahora más solventes y opten por viviendas más caras.

**TABLA 3**  
IMPORTE (€) MEDIO DE LA HIPOTECA

	PRIMER SEMESTRE DE 2023	PRIMER SEMESTRE DE 2024	VARIACIÓN (%)
Alcalá de Henares	106.578	109.057	2,30
Barcelona	145.883	157.297	7,80
L' Hospitalet de Llobregat	135.788	140.824	3,70
Madrid	130.525	139.859	7,20
Málaga	94.471	98.187	3,90
Móstoles	120.668	127.963	6,00
Sevilla	83.202	90.046	8,20
Valencia	88.011	95.962	9,00
Zaragoza	86.780	90.469	4,30
<b>TOTAL</b>	<b>120.275</b>	<b>129.333</b>	<b>7,50</b>

## EVOLUCIÓN DEL VALOR MEDIO DE TASACIÓN

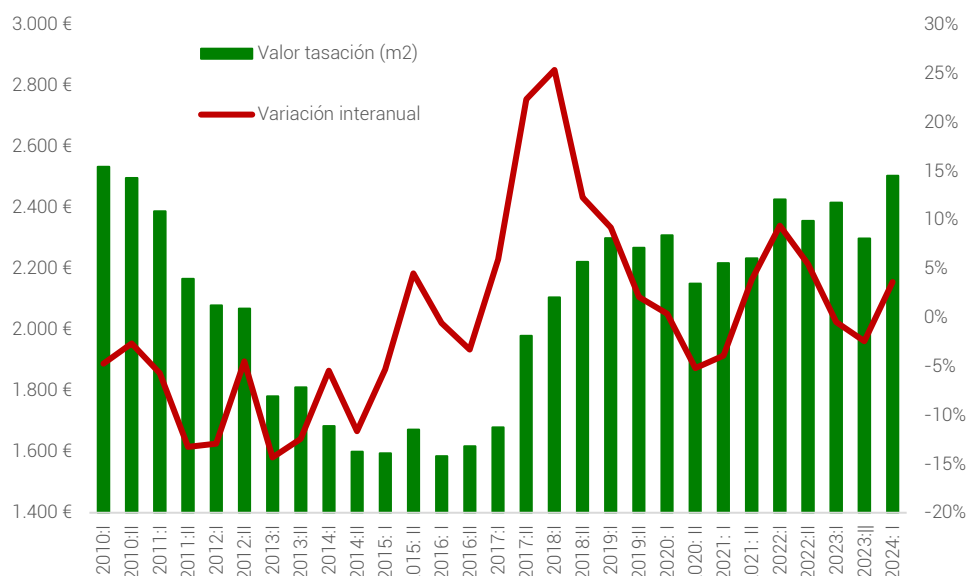
El valor de tasación de una vivienda es una de las magnitudes más importantes en una hipoteca, ya que el importe de la hipoteca viene determinado por el valor más bajo entre el precio de compra y el valor de tasación.

En el **GRÁFICO 5** se presenta la evolución del valor medio de tasación (€/m<sup>2</sup>) desde el primer semestre de 2010 hasta la actualidad.

En el primer semestre de 2024, el valor medio de tasación fue de 2.504€, mientras que un año antes (primer semestre de 2023) fue de 2.416€, lo que implica una subida interanual del 3,6%.

Esta subida contrasta con las caídas en los dos semestres anteriores, -0,5% y -2,4%, respectivamente. Como se ha argumentado antes, esta subida puede explicar parte del incremento en la hipoteca media.

**GRÁFICO 5**  
IMPORTE (€/M<sup>2</sup>) MEDIO DE TASACIÓN



## EVOLUCIÓN DE ALGUNOS INDICADORES DE RIESGO

En esta sección presentamos la evolución de algunos de los indicadores de riesgo de una hipoteca.

La evolución de estos indicadores permite determinar si el mercado sigue dentro de la ortodoxia crediticia que se impuso hace más de una década o, por el contrario, ha habido una relajación en el nivel de exigencia por parte de las entidades de crédito a la hora de conceder hipotecas a sus clientes.

Los indicadores analizados son: **la ratio préstamo a valor** (importe de la hipoteca / valor de tasación de la vivienda), **el tipo de contrato laboral del hipotecado**, **el plazo medio de la hipoteca** (su duración) y **la ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos del hipotecado**.

La evolución de estos indicadores sugiere que los bancos siguen en una línea conservadora en relación con los criterios de calidad crediticia que se inició tras el estallido de la burbuja.

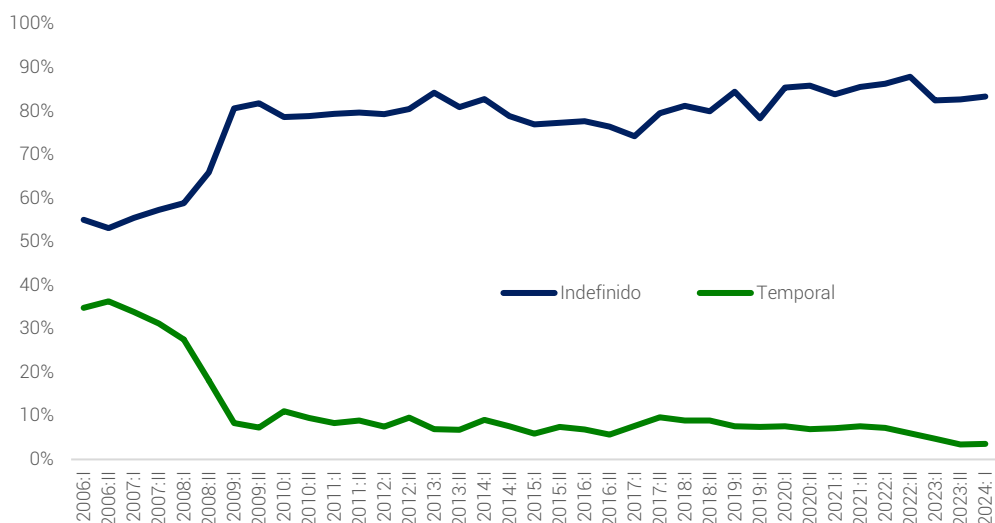
De hecho, durante el **primer semestre de 2024**, se ha vuelto a reproducir unos de los valores más bajos de la serie histórica con una **ratio préstamo a valor del 69%**. **(GRÁFICO 6)**

**GRÁFICO 6**  
RATIO PRÉSTAMO A VALOR



En el **GRÁFICO 7** se muestra la distribución de las hipotecas según el tipo de contrato laboral del hipotecado. En el primer semestre de 2024 la proporción de hipotecados con **contrato laboral indefinido** fue del **83,3%**, mientras que el **porcentaje de hipotecados con contrato temporal** fue del **3,6%**, valores muy parecidos a los observados a lo largo de la última década.

**GRÁFICO 7**  
TIPO DE CONTRATO LABORAL DEL HIPOTECADO

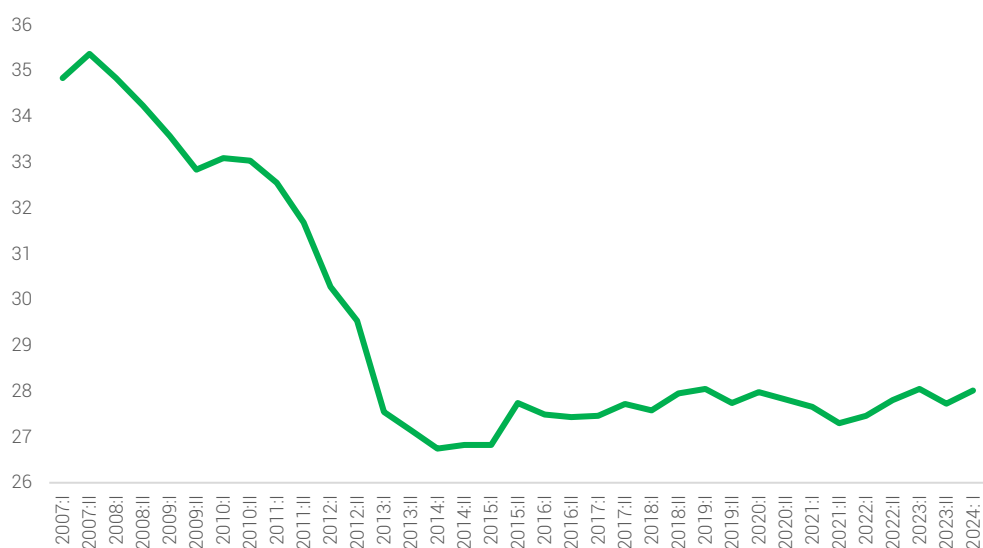


Otro de los indicadores de riesgo de una hipoteca es su duración. Si bien las hipotecas de mayor duración suponen una mayor facilidad de pago para el hipotecado, también suponen un mayor riesgo para la entidad bancaria ya que, a mayor duración, mayor probabilidad de que el hipotecado no pueda pagar la cuota en un momento determinado.

El **GRÁFICO 8** muestra la **evolución del plazo medio (duración) de la hipoteca**. La conclusión que se desprende es que, al igual que en otras magnitudes, desde 2013 la duración media de la hipoteca evoluciona de forma constante, alrededor de los 27 o 28 años.

Para las hipotecas constituidas en el primer semestre de 2024, la duración media es de 28 años, el mismo valor que viene observándose desde el año 2015.

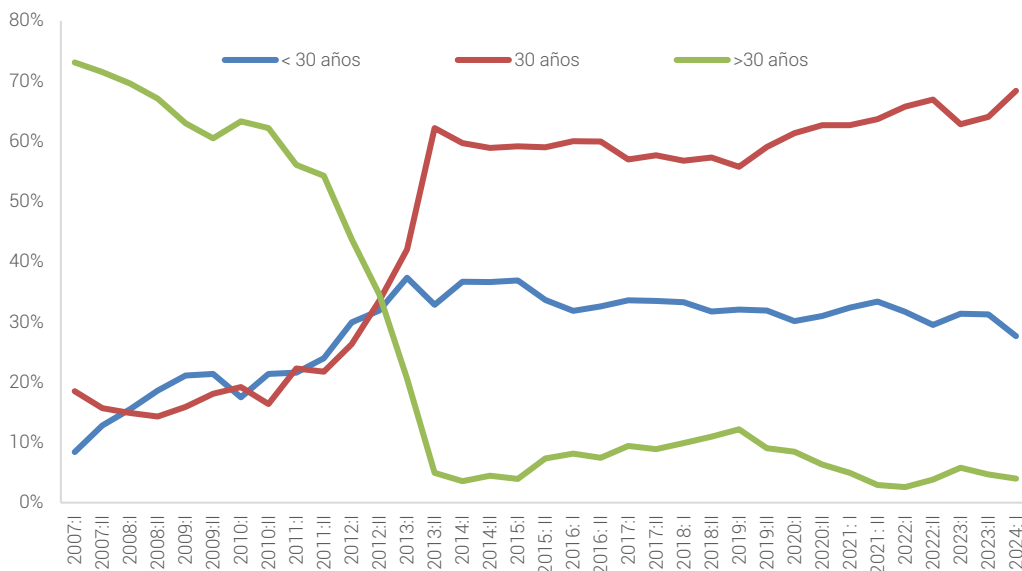
**GRÁFICO 8**  
PLAZO MEDIO DE LA HIPOTECA



El **GRÁFICO 9** muestra la **evolución de la duración de la hipoteca subdividida en grupos**. No se observan prácticamente variaciones respecto a semestres anteriores.

En el primer semestre de 2024 el porcentaje de hipotecas a 30 años ha supuesto el **68%** del total, mientras que el **porcentaje de hipotecas a menos y a más de 30 años han supuesto el 28% y el 4%, respectivamente**. Con variaciones poco significativas, estos valores son bastante parecidos a los observados durante los últimos 10 años.

**GRÁFICO 9**  
DISTRIBUCIÓN DE LAS HIPOTECAS SEGÚN SU DURACIÓN

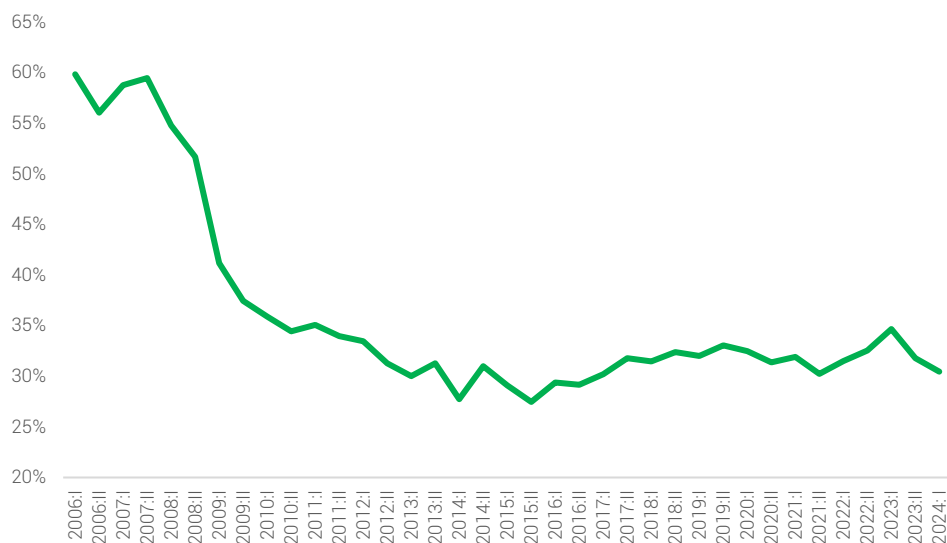


Otro indicador importante es **la renta que las familias destinan al pago de la hipoteca**.

Tal y como se observa en el **GRÁFICO 10**, desde 2010 **la ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos del hipotecado se mantiene dentro del margen del 30%/35%**, que se supone es el máximo necesario para minimizar el riesgo de impago.

En el primer semestre de 2024, la ratio ha sido del **30%**, similar a la observada desde el año 2013.

**GRÁFICO 10**  
RATIO ENTRE LA CUOTA MENSUAL DE LA HIPOTECA Y LOS INGRESOS DEL HIPOTECADO



## EVOLUCIÓN DEL COSTE DE LA HIPOTECA

El **GRÁFICO 11** muestra la **evolución de las hipotecas según el tipo de interés aplicado (tipo de interés fijo, mixto o variable)**.

A partir de 2015 se produjo un incremento sin precedentes de las hipotecas a tipo de interés fijo, un crecimiento que empezó a frenarse en el segundo semestre de 2022, cuando empezaron a crecer las hipotecas mixtas.

Así, en el primer semestre de 2015, las hipotecas a tipo fijo representaban solo el 5% del total, mientras que en el primer semestre de 2022 llegaron a ser el 83%. De hecho, entre el primer semestre de 2019 y el primer semestre de 2022 este tipo de hipotecas doblaron su cuota de mercado.

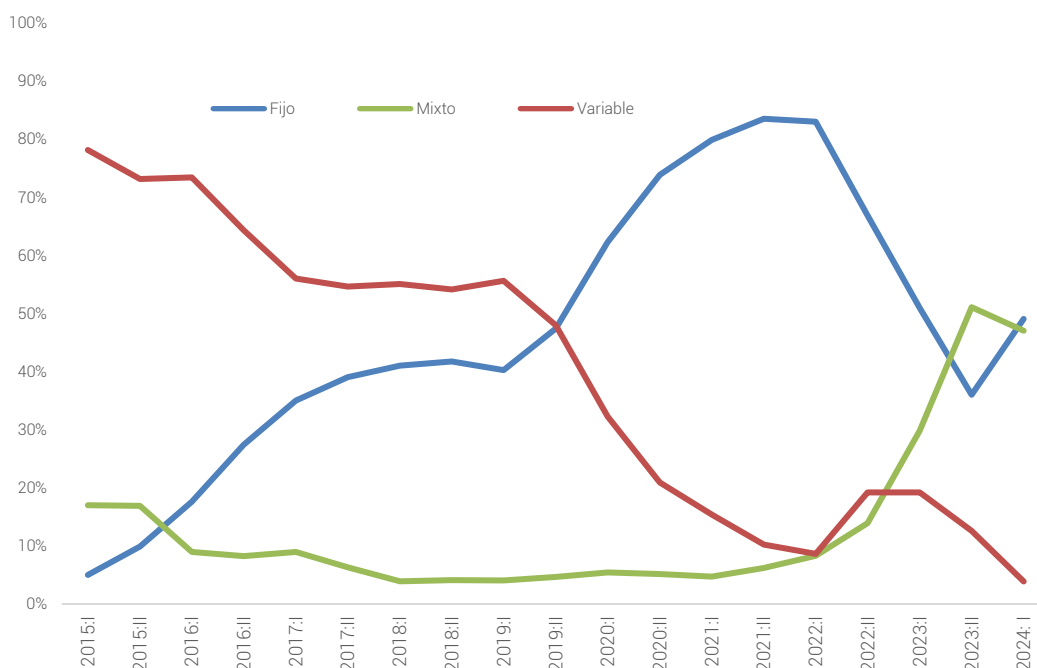
Por el contrario, en 2015 las hipotecas a tipo variable suponían el 78% del total, mientras que en el primer semestre de 2022 representaron solo un 9%. Para este mismo periodo, las hipotecas a tipo mixto suponían el 9%. **Sin embargo, durante el segundo semestre de 2022, se produjo un vuelco absoluto en la tendencia observada en los últimos semestres.**

**Desde el primer semestre de 2022, el porcentaje sobre el total de hipotecas a tipo de interés fijo ha ido cayendo** cada semestre. Ha pasado de ser el 83% (primer semestre de 2022) al 67% (segundo semestre de 2022) para seguir bajando hasta el 51% (primer semestre de 2023) y el 36% (segundo semestre de 2023).

Sin embargo, **durante el primer semestre de 2024 se ha producido un giro y el porcentaje de hipotecas a tipo fijo ha subido hasta el 49%**, mientras que **las hipotecas a tipo variable han caído drásticamente** (del 13% en el segundo semestre de 2023 al 4% en el primer semestre de 2024).

Este cambio en la tendencia viene explicado por la expectativa de bajada de tipos para los próximos años. En este contexto, los bancos tienen más incentivo a forzar la constitución de hipotecas a tipo fijo, que no a tipo variable.

**GRÁFICO 11**  
TIPO DE INTERÉS APLICADO EN LA HIPOTECA



El **GRÁFICO 12** muestra la **evolución del tipo de interés medio aplicado en las hipotecas** desde el primer semestre de 2015 hasta el primer semestre de 2024, diferenciado por su tipología (hipoteca fija o variable).

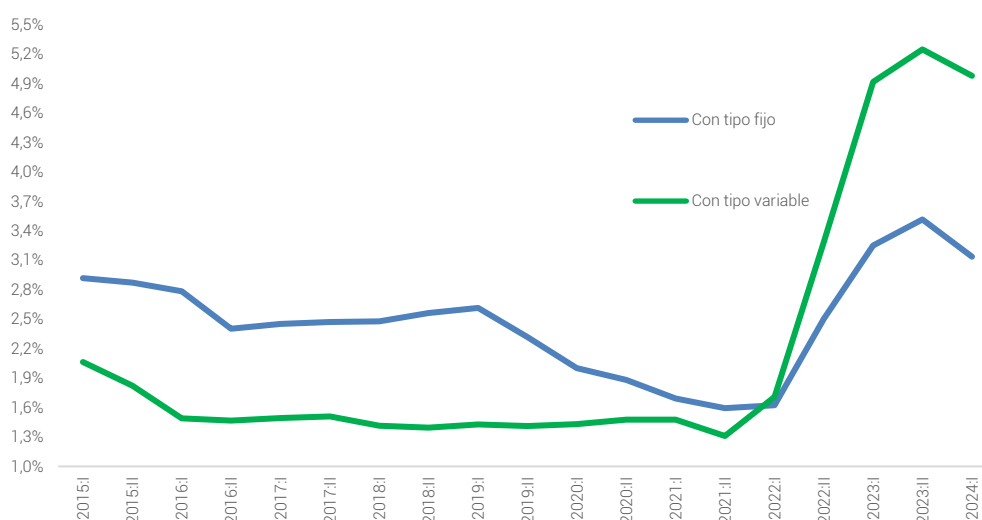
La comparativa que ofrece el gráfico es interesante. En 2015 el tipo de interés de las hipotecas a tipo fijo estaba 0,85 puntos porcentuales por encima de las hipotecas a tipo variable, la gran mayoría indexadas al Euribor.

A lo largo de los últimos años se ha producido una convergencia entre ambos tipos de interés. Sin embargo, la coyuntura de los dos últimos años, con un Euribor en tendencia alcista, rompió este proceso de convergencia en el primer semestre de 2022.

En el primer semestre de 2021, la diferencia entre los tipos de interés era de sólo 0,21 puntos porcentuales (1,69% vs 1,48%) mientras que, durante el primer semestre de 2022, el tipo de interés variable (1,71%) superó por primera vez al fijo (1,62%). Durante los tres últimos semestres estas diferencias han aumentado.

A lo largo del primer semestre de 2024, se ha registrado la mayor diferencia entre el tipo fijo y el variable, a pesar de que ambos bajaron. **El tipo medio en las hipotecas a tipo variable constituidas durante el primer semestre de 2024 alcanzó el 4,98%, mientras que el tipo medio para las hipotecas fijas fue del 3,14%.**

**GRÁFICO 12**  
TIPO DE INTERÉS MEDIO APLICADO EN LA HIPOTECA

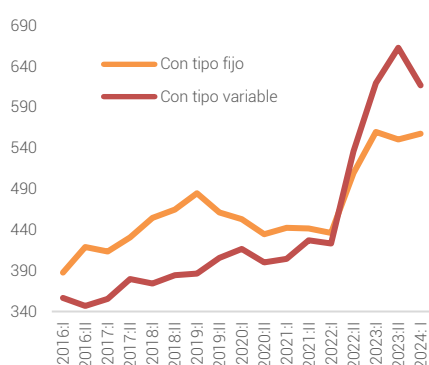


Respecto a la **cuota mensual de una hipoteca a tipo fijo y una a tipo variable**, durante el primer semestre de 2024, el importe ha sido el siguiente: 558€ al mes para una hipoteca a tipo fijo y 617€ al mes para una hipoteca a tipo variable. **GRÁFICO 13**

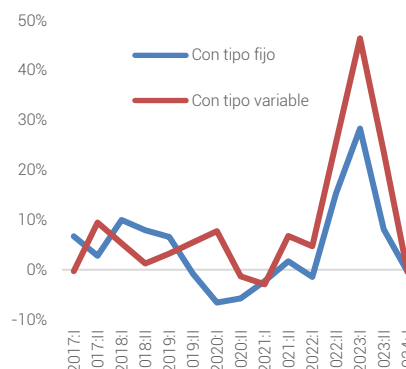


### GRÁFICO 13 CUOTA MENSUAL SEGÚN LA TIPOLOGÍA DE HIPOTECA

IMPORTE MENSUAL



INCREMENTO ANUAL



Tal y como queda reflejado en el gráfico, la coyuntura actual ha provocado que el coste de las hipotecas constituidas en el primer semestre de 2024 sea muy parecido al de las hipotecas del primer semestre de 2023.

Sin embargo, si uno considera el gasto a largo plazo, sí que es cierto que en las hipotecas a tipo variable no se puede evaluar el coste en el largo plazo, ya que el tipo de interés irá cambiando en función del índice de referencia usado, mientras en las hipotecas a tipo fijo este cálculo sí es posible realizarlo.

Si bien es cierto que la legislación actual permite renegociar el tipo de interés asumiendo un coste bajo en función de si un hipotecado tiene una oferta mejor de otra entidad bancaria, éste no será el caso para aquellos que han tenido dificultades en obtener su hipoteca actual o que tienen restricciones de crédito.

El **GRÁFICO 14** muestra los valores para la **comisión de apertura y las penalizaciones por cancelación (total o parcial)**.

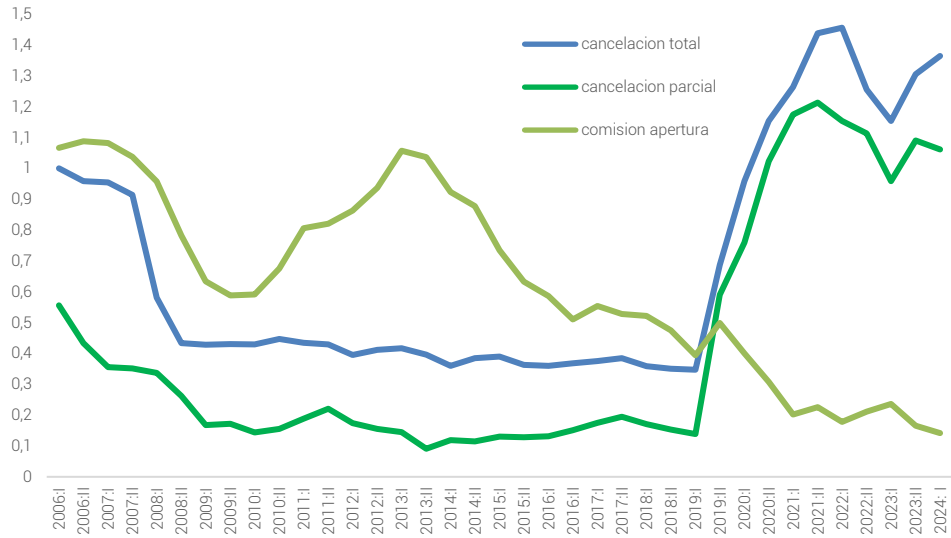
Para todo el periodo analizado, la comisión de apertura ha sufrido una caída continuada, estando por encima del 1% en 2013 y alcanzando su mínimo histórico en el primer semestre de 2022 (0,18%).

Sin embargo, durante el primer semestre de 2023 la comisión de apertura experimentó una ligera subida (0,24%), que volvió a caer durante el segundo semestre de 2023 (0,17%). En el primer semestre de 2024, la comisión de apertura es muy similar a la del semestre anterior (0,14%).

Por el contrario, las penalizaciones de cancelación tienen un comportamiento distinto. A lo largo de los últimos años han crecido exponencialmente. La **penalización por cancelación total** ha pasado del 0,34% (primer semestre de 2019) al 1,30% (segundo semestre de 2023), subiendo ligeramente durante el primer semestre de 2024 (1,36%).

En el caso de la **penalización por cancelación parcial**, la subida ha sido aún más pronunciada, del 0,14% al 1,09% en el segundo semestre de 2023. Este valor es parecido al observado durante los últimos tres años, y al observado durante el primer semestre de 2024 (1,06%).

## GRÁFICO 14 COMISIÓN DE APERTURA Y PENALIZACIONES POR CANCELACIÓN



## CONCLUSIONES

El importe medio de la hipoteca sufrió un descenso continuado entre el año 2007 y 2014.

El decrecimiento vino dado como consecuencia de dos factores. Por un lado, por **la caída del precio de la vivienda** a causa del estallido de la burbuja inmobiliaria. Por otro lado, por **la decisión de los bancos de disminuir el riesgo de las hipotecas** que concedían a sus clientes, reduciendo así el importe de las mismas.

Ese importe se redujo drásticamente en el momento en el que los bancos decidieron **ajustarse más al valor de la ratio préstamo a valor recomendado**, por debajo del 80%. De hecho, durante los últimos años, esta ratio se sitúa en valores entre el 70% y el 75%. **En 2024 se han alcanzado los valores mínimos de la serie histórica, por debajo del 70%.**

Otra forma de disminuir el riesgo de las hipotecas concedidas ha consistido en **reducir el porcentaje de hipotecados con contrato laboral temporal**. En este sentido, los hipotecados con contrato laboral temporal pasaron del 40% (año 2007) al 3,6% en la actualidad, una vez más, el valor más bajo de la serie histórica.

Contrariamente, **los hipotecados con contrato laboral indefinido han pasado de ser la mitad del total a ser más del 80% en la actualidad**. Estos indicadores, tomados de forma conjunta, señalan que **el mercado hipotecario español se ajusta actualmente a la ortodoxia crediticia**.

Otro hecho destacable de la última década es la importante caída en el coste de la vivienda. Esta situación viene dada por dos circunstancias: la bajada del precio de la vivienda motivada por la caída de la demanda, y la caída sostenida en los tipos de interés.

Esta situación llevó a que la cuota mensual media de la hipoteca pasó de su máximo (segundo semestre de 2007 - más de 900€/mes) a valores que hasta 2022 suponían menos de la mitad (unos 400€/mes).

Sin embargo, esta tendencia a la baja ha cambiado drásticamente con la subida del Euribor en los dos últimos años, pasando de valores negativos a valores por encima del 4% en 2023 y 2024.

A pesar de este incremento en los costes de las hipotecas, las entidades de crédito siguen aplicando la ortodoxia crediticia, ya que la ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos del hipotecado sigue estando dentro del margen recomendado (31- 35%).

Durante el último año, también es destacable el hecho de que el porcentaje de hipotecas a tipo variable ha alcanzado su mínimo histórico (el 4%), mientras que las hipotecas a tipo fijo han experimentado un repunte (del 36% al 49%), alcanzando una cuota de mercado similar al de las hipotecas a tipo mixto (47%).

Por último, es destacable que las penalizaciones por cancelación han crecido exponencialmente, mientras que la comisión de apertura cae. Esta tendencia comenzó a observarse en el primer semestre de 2019. No obstante, la subida en las penalizaciones por cancelación es muy superior a la caída en la comisión de apertura.

Este fenómeno viene explicado por la limitación en la comisión de apertura introducida por la nueva Ley Hipotecaria, que entró en vigor en marzo de 2019. Antes de la entrada en vigor de la nueva ley, la comisión de apertura estaba compuesta por una comisión de apertura propiamente dicha y una comisión de estudio. La nueva ley impide a los bancos gravar la comisión de estudio, así que éstos pueden estar compensando esta caída en la comisión de apertura con subidas en las penalizaciones por cancelación.

Otra explicación para justificar estos movimientos en las penalizaciones por cancelación podría ser el crecimiento exponencial de las hipotecas a tipo fijo y mixto. En una hipoteca a tipo fijo o mixto, el banco se garantiza un margen constante que puede ser permanente o temporal. Si en el momento de la cancelación parcial o total, el tipo de interés interbancario ha subido respecto al tipo fijo de la hipoteca, la penalización será menor, pudiendo ser casi inexistente si la diferencia es lo suficientemente grande.