

# **XL INFORME SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA**

segundo 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
  - \_\_ Cuota mensual según la tipología de hipoteca
  - \_\_ Comisión de apertura y penalizaciones por cancelación (total o parcial)
  
- **CONCLUSIONES**
  - \_\_ Evolución del número de hipotecas constituidas

El presente informe es el **cuadragésimo 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 segundo 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'.*

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

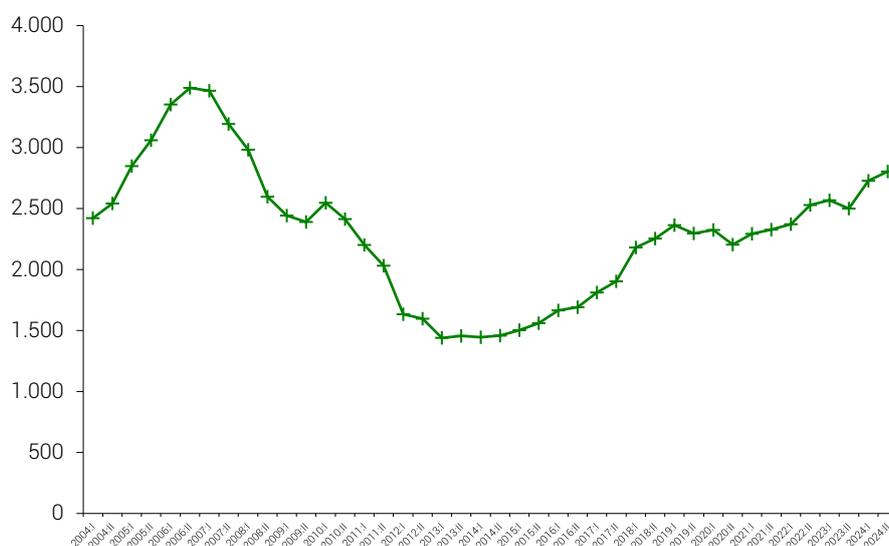
## ANÁLISIS DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

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 segundo 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 (2.802€ - segundo semestre de 2024), el precio nominal se ha reducido un **19,94%**.

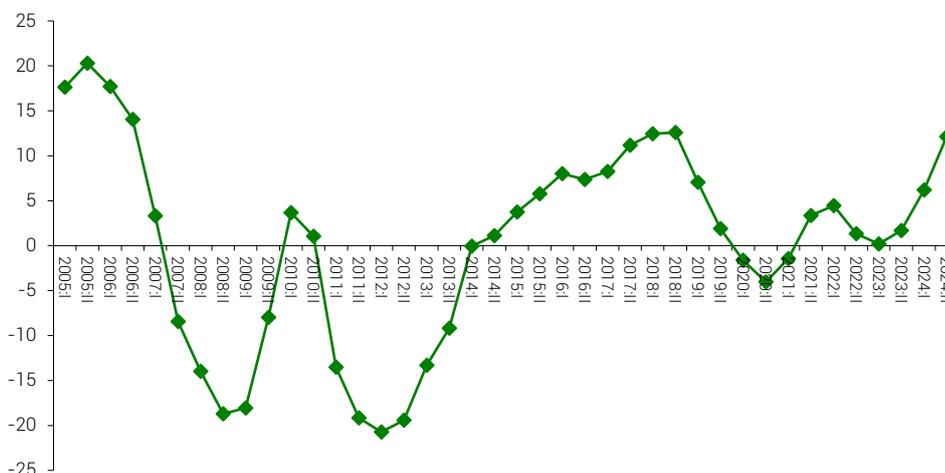
De hecho, actualmente, el precio de la vivienda se encuentra a niveles ligeramente inferior al tercer dato de la serie histórica (primer semestre de 2005 – 2.849€/m<sup>2</sup>).

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



La **tasa de variación del precio por metro cuadrado durante el segundo semestre de 2024 (GRÁFICO 2)**, al compararlo con el segundo semestre de 2023, **es de 12,13%**. Es decir, el precio por metro cuadrado crece a una tasa que no se daba desde el año 2018.

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



Málaga (17,7%) es la población que experimenta una mayor tasa de crecimiento del precio de la vivienda (**TABLA 1**), mientras que la menor tasa está en Alcalá de Henares (7,14%). De las ciudades seleccionadas en base a su representatividad en la muestra, la ciudad con un mayor precio en el segundo semestre de 2024 es Barcelona (3.688€).

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

	SEGUNDO SEMESTRE DE 2023	SEGUNDO SEMESTRE DE 2024	VARIACIÓN (%)
Alcalá de Henares	1.888	2.023	7,14
Alicante	1.179	1.265	7,27
Barcelona	3.308	3.688	11,49
Getafe	2.456	2.737	11,43
Guadalajara	1.413	1.639	15,95
L'Hospitalet de Llobregat	2.401	2.633	9,67
Leganés	2.174	2.443	12,38
Madrid	2.888	3.247	12,44
Málaga	2.063	2.429	17,74
Móstoles	2.084	2.333	11,76
Parla	1.709	1.941	13,54
Sevilla	1.554	1.715	10,36
Talavera de la Reina	742	856	15,39
Valencia	1.805	2.107	16,71
Valladolid	1.264	1.365	8,03
Zaragoza	1.643	1.879	14,33
<b>TOTAL</b>	<b>2.499</b>	<b>2.802</b>	<b>12,13</b>

## CONCLUSIONES

El precio de la vivienda en España ha decrecido desde máximos (finales de 2006 – principios de 2007), un 19,94%. Esta cifra es sensiblemente superior a la calculada a partir de los precios de tasación del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (3,2%), tal y como se observa en el **GRÁFICO 3**<sup>1</sup>.

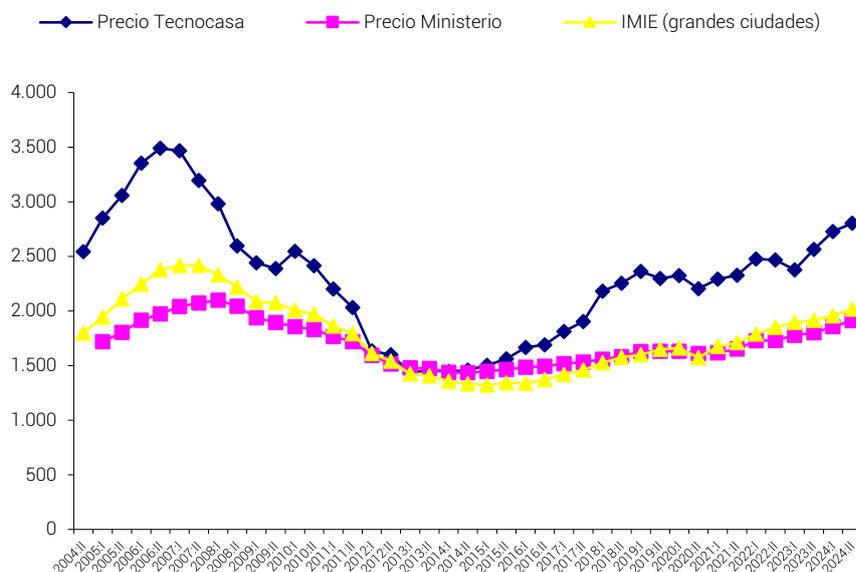
Otras fuentes, como el índice IMIE (en particular el elaborado para capitales y grandes ciudades) de Tinsa Internacional, registran un porcentaje de decrecimiento del 15,1%, más cercano al observado con los datos del Grupo Tecnocasa.

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 2005. Además, todas las fuentes registran una tasa positiva en el último año, siendo la mayor tasa la observada por Tecnocasa.

De nuevo, los datos de Tecnocasa registran con claridad el cambio de tendencia del mercado hacia mayores aumentos de precios de la vivienda. 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.

<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.

### GRÁFICO 3 COMPARATIVA DEL PRECIO DE TECNOCASA CON EL PRECIO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA Y EL ÍNDICE IMIE



En 2024, se ha consolidado la reducción de la inflación, hasta tasas cercanas al objetivo del BCE (2%). Por lo tanto, el foco económico se ha trasladado de la inflación al crecimiento y ello ha llevado a que se hayan observado las primeras reducciones en los tipos de interés.

El mercado de la vivienda, que mostró una fuerte resiliencia a las alzas de tipos de interés-sobre todo en términos de precios-, se ha reactivado tanto en precios como en cantidad.

Así, además del crecimiento de precios de más de dos dígitos registrado en este informe, se observa un cambio de tendencia en las operaciones, que en el último año han vuelto a crecer (6,5%) hasta superar las 664.000 anuales (Ministerio de Vivienda).

El motivo esencial de este dinamismo no es únicamente la rebaja en los tipos de interés, sino la ausencia de oferta de vivienda suficiente ante una demanda fuerte.

En los últimos 15 años se han formado anualmente unos 275.000 hogares en España, mientras que la oferta de viviendas se ha situado en torno a las 120.000. Si bien este menor crecimiento de la oferta respondía, tras el estallido de la crisis financiera, a un stock de viviendas sin vender, hace mucho tiempo que ese stock se vendió o está situado en zonas de baja demanda. Así, el Banco de España situó el déficit de viviendas en su informe anual de 2023, en más de 600.000 unidades.

Con este escenario, donde la oferta de vivienda parece mostrar una fuerte inelasticidad, sólo cabe esperar que el dinamismo del mercado se mantenga. En ausencia de una política de vivienda coherente y sostenida en el tiempo, los problemas de accesibilidad de determinados colectivos vulnerables es esperable que continúen, pues, por el momento, las políticas regulatorias únicamente están introduciendo incertidumbre en el inversor y traslados de la oferta de viviendas del mercado de alquiler a largo plazo al mercado temporal o de habitaciones. No obstante, en los últimos meses del año hemos observado alguna propuesta interesante en términos de movilización de la oferta de vivienda, especialmente en términos de vivienda asequible, aunque resta ver cómo se concreta en términos cuantitativos y de plazos.

## 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 INE.

Se observa que el **precio de oferta** es, de media, significativamente menor en la base de datos de Tecnocasa (2.856€/m<sup>2</sup>) que en idealista.com (3785€/m<sup>2</sup>). También es mucho mayor la tasa de crecimiento en Idealista.

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  
TECNOCASA Y KIRON CON OTRAS FUENTES

	PRECIO DE VENTA		PRECIO DE OFERTA				PRECIO DE TASACIÓN			
	Tecnocasa %	INE %	Tecnocasa €/m <sup>2</sup>	idealista.com %	idealista.com €/m <sup>2</sup>	Kiron %	Kiron €/m <sup>2</sup>	Ministerio €/m <sup>2</sup>	Ministerio %	
Alcalá de Henares	7,14	4,1	2.025	-5,28	2.328	13,5	2.056	13,6	2.121	7,3
Alicante	7,27	8,9	1.176	-4,18	2.212	18,0	-	-	1.736	11,1
Barcelona	11,49	6,4	3.933	7,64	4.648	12,1	3.271	11,1	3.857	5,8
Getafe	11,43	7,1	2.862	15,52	2.650	12,9	-	-	2.419	8,1
Guadalajara	15,95	6,9	1.745	6,55	1.690	6,5	-	-	1.621	11
L'Hospitalet de Llobregat	9,67	6,4	2.935	13,10	2506	5,4	-	-	2.509	5,8
Leganés	12,38	7,1	2.659	10,13	2460	14,5	-	-	2.418	10,2
Madrid	12,44	7,1	3.386	6,00	4.891	20,4	3.138	17,9	4.273	13,7
Málaga	17,74	10,1	2.491	18,45	3.215	21,7	2.100	26,6	2.565	13,6
Móstoles	11,76	7,1	2.453	13,01	2295	17,0	2.198	9,6	2.224	9,6
Parla	13,54	7,1	2.074	13,23	1.838	15,0	1.823	14	1.741	7,3
Sevilla	10,36	10,1	1.754	4,53	2.371	6,9	1.542	4,1	2.005	1,1
Talavera de la Reina	15,39	6,9	951	25,72	977	14,6	-	-	887	4,1
Valencia	16,71	8,9	2.338	22,31	2.809	22,9	1.827	15,1	2.195	16,7
Valladolid	8,03	6,4	1.498	5,20	1.777	9,6	-	-	1.572	8,4
Zaragoza	14,33	10,1	2.016	15,90	1.936	9,4	1.745	9,3	1.749	5,9
<b>TOTAL</b>	<b>12,13</b>	<b>8,1</b>	<b>2.856</b>	<b>7,51</b>	<b>3.785</b>	<b>14,4</b>	<b>2.642</b>	<b>16,9</b>	<b>3.532</b>	<b>10,9</b>

## ANÁLISIS DE LA HIPOTECA EN ESPAÑA

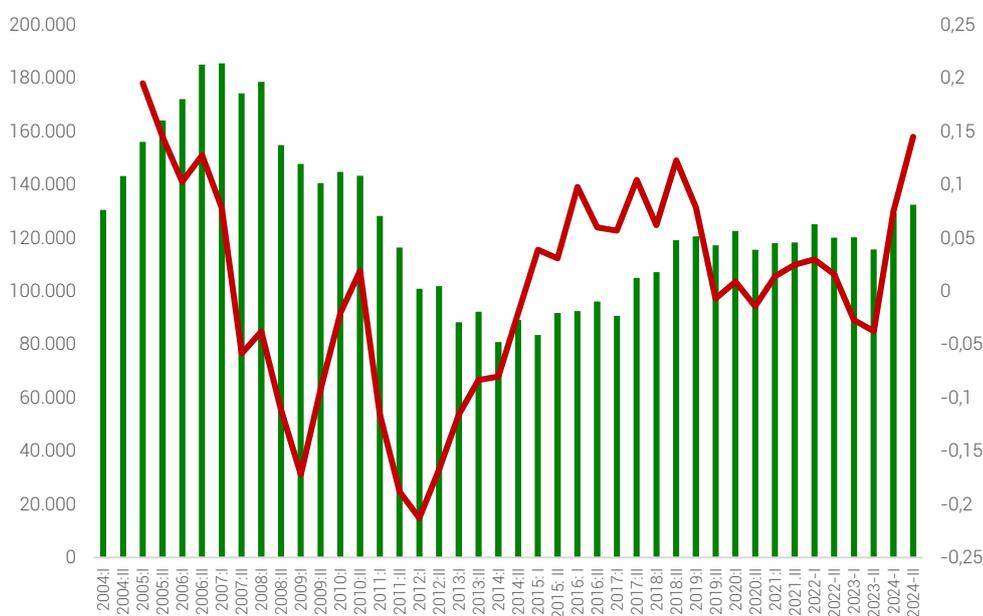
El análisis de la evolución de la hipoteca media en España se ha realizado a partir de la evidencia estadística de la base de datos de Kiron.

En el **GRÁFICO 4** se presenta la evolución del importe medio de la hipoteca.

La serie histórica muestra un comportamiento oscilante en el que se distinguen los últimos años de la burbuja inmobiliaria y su estallido (año 2007), la crisis post burbuja (2008 - 2013) y la posterior fase de recuperación (2014 - 2024).

En lo referente a los últimos dos años, después de dos semestres de caída interanual del importe medio (primer y segundo semestre de 2023), en el primer y segundo semestre de 2024, se han registrado dos importantes subidas consecutivas del importe medio: un 7,5% entre el primer semestre de 2023 y el primer semestre de 2024 (de 120.275€ a 129.332€), y un 14,5% entre el segundo semestre de 2023 y el segundo semestre de 2024 (de 115.714€ a 132.457€).

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



En la **TABLA 3** se muestra la evolución del importe de la hipoteca media entre el segundo semestre de 2023 y el segundo semestre de 2024 para una selección de poblaciones.

Al igual que ya sucedió en el primer semestre de 2024, durante el segundo semestre se observan subidas interanuales importantes en todas las poblaciones de la tabla.

Las subidas más importantes, por encima del 8%, se han producido en Madrid (17,6%), Valencia (17%), Málaga (11,2%), Barcelona (9,9%) y Parla (9,6%). El resto de ciudades muestran subidas más moderadas, por debajo del 8%: Zaragoza (6,5%), Móstoles (6,2%), Sevilla (4,6%) y Alcalá de Henares (4,5%).

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

	SEGUNDO SEMESTRE DE 2023	SEGUNDO SEMESTRE DE 2024	VARIACIÓN (%)
Alcalá de Henares	105.356	110.130	4,5
Barcelona	148.141	162.773	9,9
Madrid	124.551	146.493	17,6
Málaga	100.986	112.341	11,2
Móstoles	124.649	132.403	6,2
Parla	104.897	114.977	9,6
Sevilla	89.126	93.270	4,6
Valencia	86.129	100.749	17
Zaragoza	86.715	92.327	6,5
<b>Total</b>	<b>115.714</b>	<b>132.457</b>	<b>14,5</b>

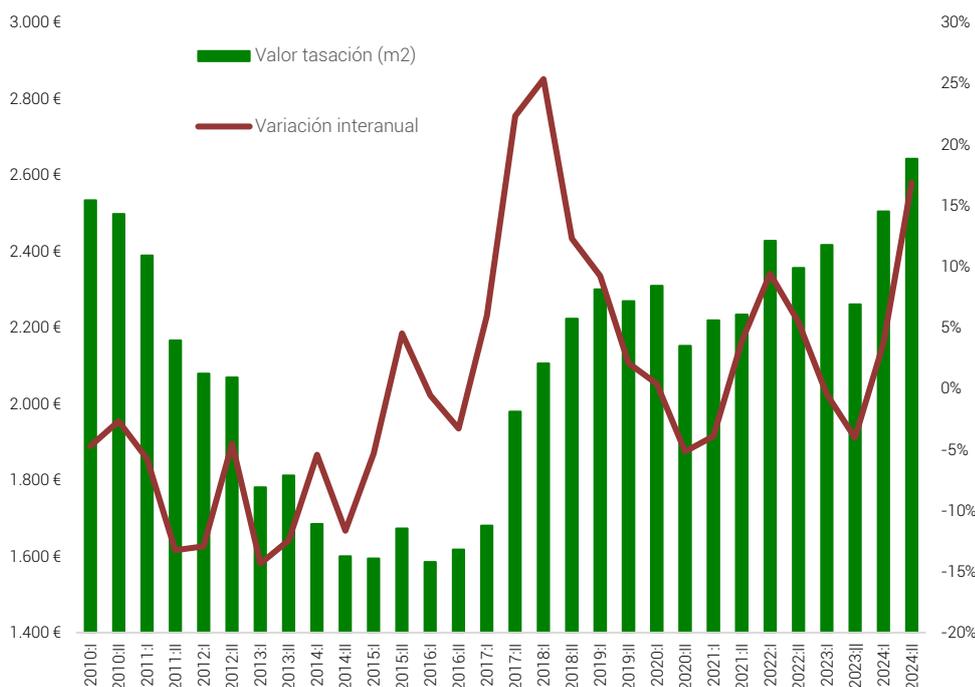
## EVOLUCIÓN DEL VALOR MEDIO DE TASACIÓN

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>).

En el segundo semestre de 2024 el valor medio de tasación fue de 2.642€, mientras que en el segundo semestre de 2023 fue de 2.261€, una subida interanual de casi el 17%.

Esta subida es muy parecida a la experimentada por el importe medio de las hipotecas (14,5%). Este incremento en el valor medio de tasación explica la subida en el importe medio de la hipoteca. Es importante destacar que la subida interanual en el importe medio del valor de tasación experimentada durante el segundo semestre de 2024 es cinco veces mayor que la subida interanual experimentada en el primer semestre (16,9% vs 3,6%).

**GRÁFICO 5**  
IMPORTE (€/M2) MEDIO DE TASACIÓN



## EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA

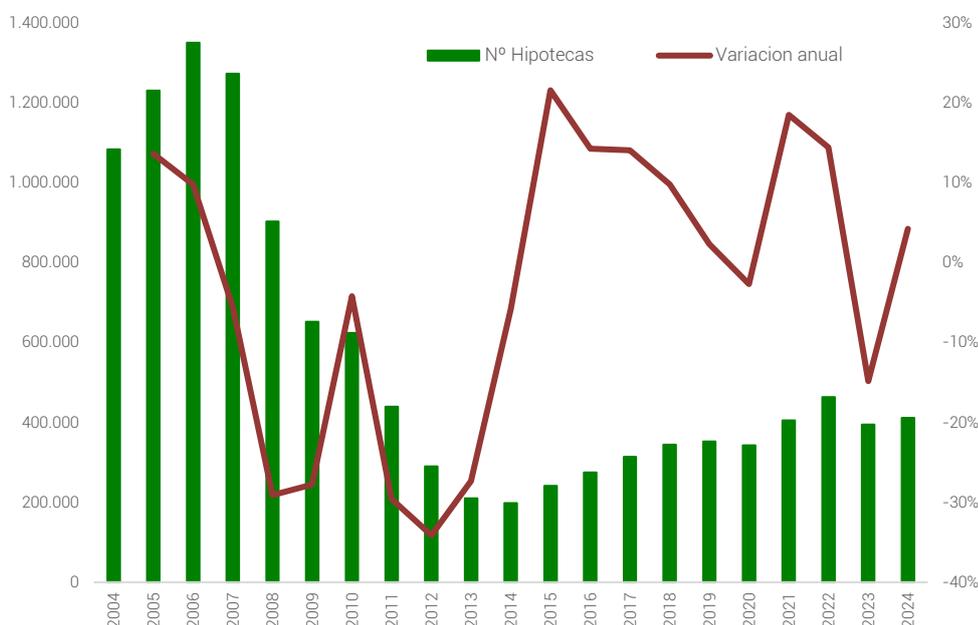
Las subidas interanuales experimentadas en 2024 por el valor medio de tasación y, en consecuencia, por el valor medio de las hipotecas concedidas, responden al incremento en la demanda de vivienda, que sin duda viene motivada por las continuas caídas del tipo de interés en 2024.

Como se muestra en el **GRÁFICO 6**, después de una importante caída interanual de casi el 15% en el número de hipotecas constituidas entre octubre de 2022 y octubre de 2023, entre octubre de 2023 y octubre de 2024 se produjo un incremento del 4,2% (de 394.365 a 410.832 hipotecas).

Con los tipos de interés a la baja y las buenas perspectivas de la macroeconomía española, se espera un incremento en la demanda de vivienda para el próximo año.

### GRÁFICO 6 EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE HIPOTECAS CONSTITUIDAS

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)



## 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, y que **podría conducir de nuevo a una situación crítica**.

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 los indicadores de riesgo 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, en el segundo 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%**. Este valor es el mismo que se viene observando durante los últimos trimestres. (GRÁFICO 7)

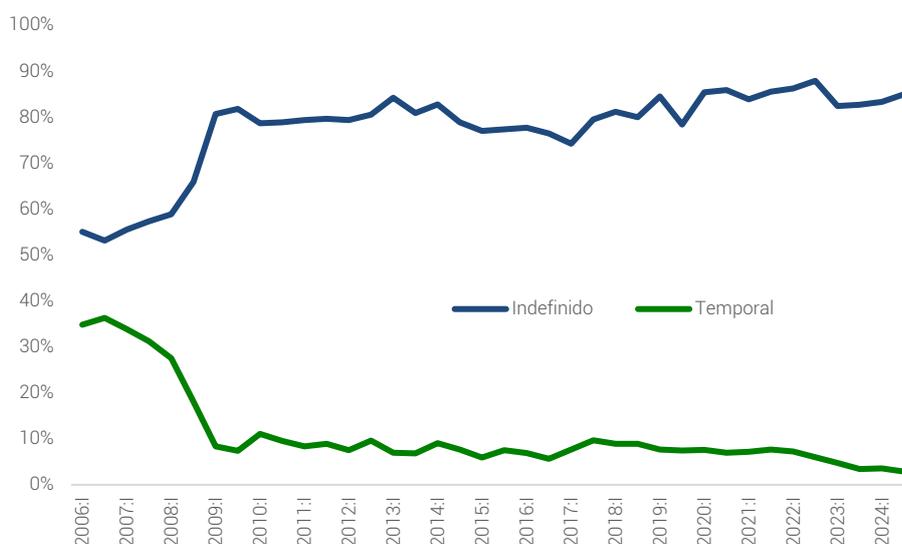
GRÁFICO 7  
RATIO PRÉSTAMO A VALOR



En el GRÁFICO 8 se muestra la distribución de las hipotecas según el tipo de contrato laboral del hipotecado.

En el **segundo semestre de 2024** la proporción de hipotecados con **contrato laboral indefinido** fue del **85%**, mientras que el **porcentaje de hipotecados con contrato temporal** fue del **3%**, valores muy parecidos a los observados a lo largo de la última década.

**GRÁFICO 8**  
TIPO DE CONTRATO LABORAL DEL HIPOTECADO

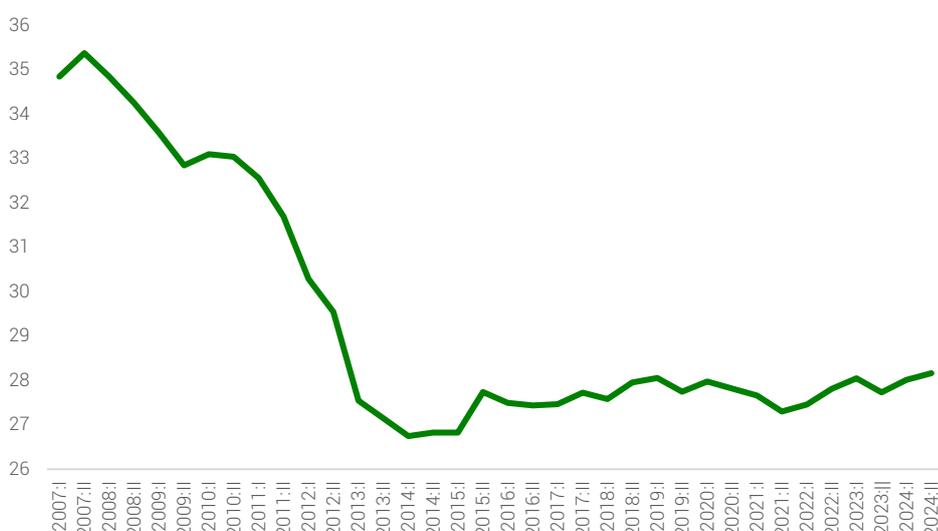


Otro de los indicadores de riesgo de una hipoteca es su duración. Si bien las hipotecas de mayor duración suponen una mayor facilidad de pago para el hipotecado, también suponen un mayor riesgo para la entidad bancaria ya que, a mayor duración, mayor probabilidad de que el hipotecado no pueda pagar la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

El **GRÁFICO 9** muestra la **evolución del plazo medio 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 27/28 años.

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

**GRÁFICO 9**  
PLAZO MEDIO DE LA HIPOTECA

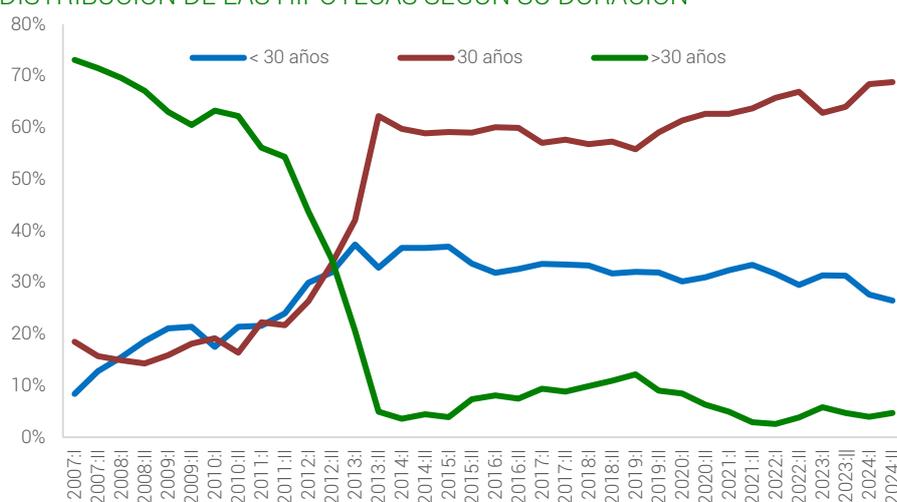


En el **GRÁFICO 10** se muestra la **evolución de la duración de la hipoteca subdividida en grupos** dependiendo de su duración. No se observan variaciones respecto a semestres anteriores.

En el **segundo semestre de 2024 el porcentaje de hipotecas a 30 años ha supuesto el 69%**, del total de hipotecas, mientras que el **porcentaje de hipotecas a menos y a más de 30 años han supuesto el 26% y el 5% del total, respectivamente**. Con variaciones de pocos puntos porcentuales, estos valores son bastante parecidos a los observados durante los últimos 10 años.

Estos valores actuales contrastan con los observados durante el boom, cuando las hipotecas a más de 30 años suponían más del 70% del total de hipotecas constituidas.

**GRÁFICO 10**  
**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 11**, desde 2010 **la ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos mensuales del hipotecado se ha mantenido dentro del margen 30%-35%**, que se supone es el máximo necesario para minimizar el riesgo de impago. **En el segundo semestre de 2024, esta ratio ha sido del 30%**, idéntico al del semestre anterior y muy similar a la observada en los últimos 10 años.

**GRÁFICO 11**  
**RATIO ENTRE LA CUOTA MENSUAL DE LA HIPOTECA Y LOS INGRESOS DEL HIPOTECADO**



## EVOLUCIÓN DEL COSTE DE LA HIPOTECA

El **GRÁFICO 12** muestra la evolución de las hipotecas según el tipo de interés aplicado (tipo de interés fijo, mixto o variable).

Desde 2015 hasta la actualidad se ha producido un incremento sin precedentes de las hipotecas a tipo de interés fijo, aunque durante el primer semestre de 2023 esta tendencia cambió de forma notable a favor de las hipotecas mixtas.

En 2024, coincidiendo con las repetidas bajadas de los tipos de interés, se vuelve a observar un nuevo repunte de las hipotecas a tipo fijo, en detrimento de las hipotecas a tipo mixto.

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 suponer 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 de interés variable suponían casi 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, que durante 2023 se acentuó más.**

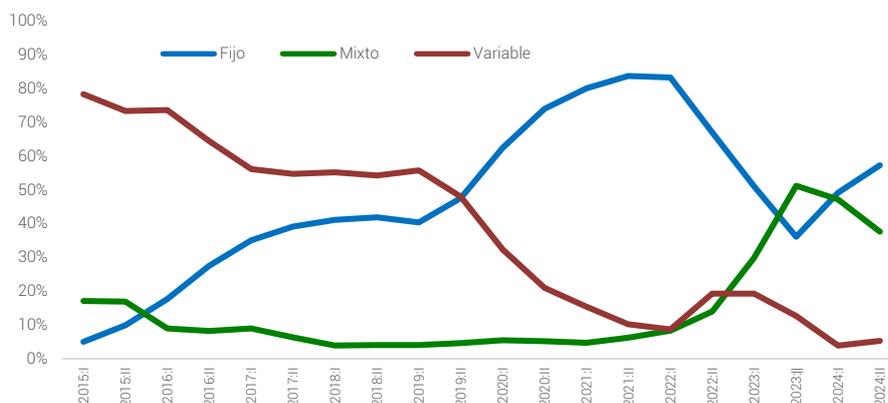
Desde el primer semestre de 2022, el porcentaje sobre el total de hipotecas a tipo fijo ha ido experimentando caídas interanuales de 15-16 puntos porcentuales cada semestre, pasando de suponer el 83% del mercado en el primer semestre de 2022 al 67% en el segundo semestre de 2022, el 51% el primer semestre de 2023 y el 36% en el segundo semestre de 2023.

Sin embargo, durante el primer semestre de 2024 se produjo un giro, y el porcentaje de hipotecas a tipo fijo ha subido hasta un 49%. Este repunte se ha mantenido durante el segundo semestre, ya que las hipotecas a tipo fijo suponen el 57% del total, sumando un incremento acumulado de 21 puntos porcentuales a lo largo de todo el año 2024.

Por el contrario, **las hipotecas a tipo mixto siguen experimentando caídas interanuales**, con una caída acumulada de 13 puntos porcentuales a lo largo de todo 2024, 4 puntos porcentuales durante el primer semestre de 2024, y 9 puntos durante el segundo semestre de 2024. En el segundo semestre de 2024, las hipotecas a tipo variable mantienen prácticamente la misma cuota de mercado que durante el semestre anterior (5%)

Esta tendencia observada a lo largo de 2024 viene explicada por las bajadas de los últimos meses y las expectativas de nuevas bajadas de tipos de interés. En este contexto, los bancos tienen más incentivo a forzar la constitución de hipotecas fijas.

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



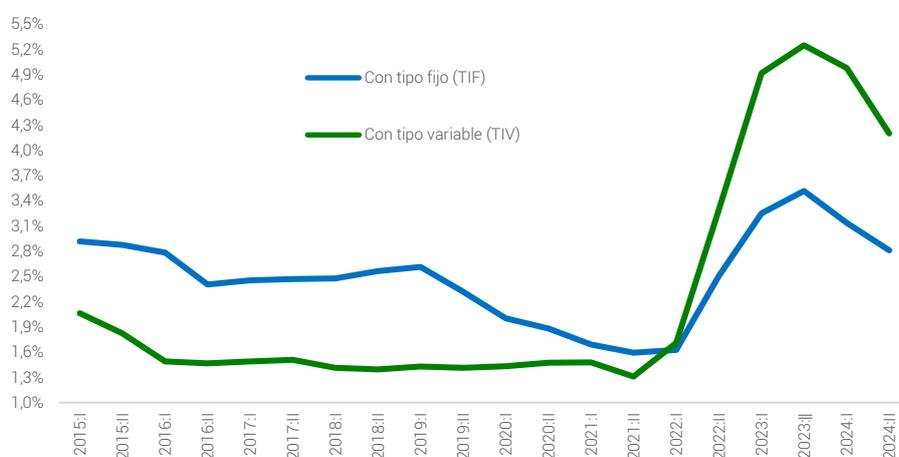
El **GRÁFICO 13** muestra la **evolución del tipo de interés medio anual aplicado en las hipotecas** utilizadas en este estudio, desde el primer semestre de 2015 hasta el segundo semestre de 2024, diferenciando por su tipología (fijo o variable).

Siguiendo la tendencia observada en el primer semestre de 2024, **se observa una caída en el tipo de interés al que están sujetas las hipotecas constituidas durante el segundo semestre de 2024**. Esta tendencia se observa tanto para las hipotecas a tipo fijo como para las hipotecas a tipo variable.

Entre el primer y segundo semestre de 2024 las hipotecas a tipo fijo han bajado su coste del 3,14% al 2,81%, mientras que las que están sujetas a un tipo variable lo han hecho del 4,98% al 4,20%.

En un contexto de tipos decrecientes, también es esperable que disminuya la brecha entre ambos tipos (fijo vs variable), ya el tipo aplicado sobre las hipotecas a tipo fijo caerá más lentamente que el tipo aplicado sobre las hipotecas a tipo variable.

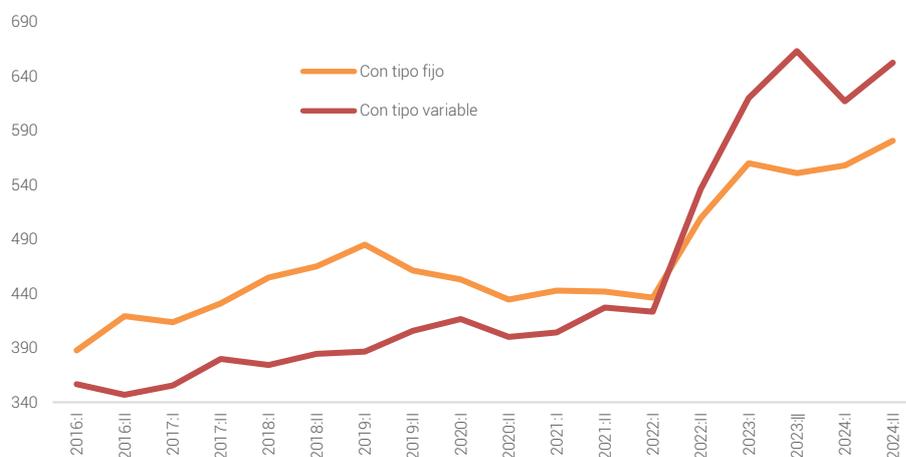
**GRÁFICO 13**  
TIPO DE INTERÉS APLICADO EN LA HIPOTECA



Tal y como se muestra en el **GRÁFICO 14**, a pesar de que los tipos de interés han bajado, la cuota mensual ha subido, ya que como se ha mostrado con anterioridad, los valores de tasación y el precio de la vivienda en 2024 son significativamente más altos.

En el segundo semestre de 2024, la cuota mensual media para las hipotecas a tipo fijo es de 580€ y para las variables de 652€. Estos valores son un 33% y un 54% más altos que los vistos en 2022, cuando el Euribor registraba valores negativos.

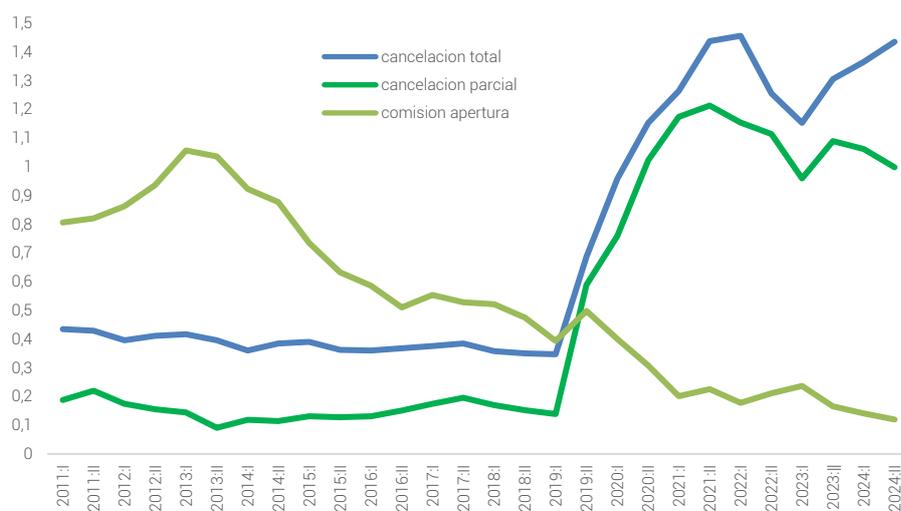
**GRÁFICO 14**  
CUOTA MENSUAL SEGÚN LA TIPOLOGÍA DE HIPOTECA



En el **GRÁFICO 15** se muestran 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 durante el segundo semestre de 2024 (0,12%)**.

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% en el primer semestre de 2019 al 1,35% en el segundo semestre de 2024**. En lo referente a la **penalización por cancelación parcial**, el comportamiento es similar al de la cancelación total, del 0,13% al 1% entre el primer semestre de 2019 y el segundo semestre de 2024.

**GRÁFICO 15**  
**COMISIÓN DE APERTURA Y PENALIZACIONES POR CANCELACIÓN**



## CONCLUSIONES

El importe medio de la hipoteca sufrió un descenso continuado entre 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, reduciendo el importe de estas.

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%.

En lo referente al período post burbuja, también se han producido oscilaciones en el importe medio debido a varias fases de contracción y expansión del mercado de la vivienda en propiedad.

Al estallido de la burbuja (2002), le siguió una fase de ajuste con caídas continuadas hasta 2013, iniciándose después una fase de recuperación que dura hasta el momento actual, aunque con algunas fluctuaciones.

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 2,9% 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 durante los años del boom inmobiliario a ser más del 80% en 2024. Estos indicadores, tomados de forma conjunta, señalan que **el mercado hipotecario español se ajusta actualmente a la ortodoxia crediticia.**

Otro hecho destacable acontecido en 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 que, si bien se vio truncada durante 2022 y 2023, volvió a retomar la senda a la baja en 2024.

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). En la actualidad, y fruto de la fuerte subida de tipos de 2022 y 2023, la hipoteca media se sitúa en valores en torno a los 600€/mes.

A pesar de este incremento en los costes de las hipotecas, las entidades de crédito siguen aplicando la ortodoxia hipotecaria, ya que la ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos mensuales del hipotecado sigue estando dentro del margen 31/35%, que es el que se viene observando desde el año 2008.

Durante el último año, también es destacable el hecho de que el porcentaje de hipotecas a tipo variable ha alcanzado su mínimo histórico, 4-5%, mientras que las hipotecas a tipo fijo han experimentado un repunte, alcanzando el 57% de cuota de mercado. Las hipotecas a tipo mixto también tienen una cuota de mercado importante, 38%. No obstante, dadas las expectativas a la baja de los tipos de interés durante los próximos años, cabe esperar que los bancos intenten fomentar las hipotecas a tipo fijo, en detrimento de las hipotecas a tipo mixto.

Por último, otro hecho destacable es que las penalizaciones por cancelación han crecido exponencialmente, mientras que la comisión de apertura sigue cayendo. 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 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/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.