



CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda

XLI INFORME SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA

PRIMER SEMESTRE DE 2025



Autores del Informe: Josep Maria Raya ^{3,4} y Luis Díaz ^{1,2}
Coordinador del Informe: Jose García-Montalvo ⁴

¹ Departamento de Economía - Universitat Rovira i Virgili (URV)

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

³ Tecnocampus - Universitat Pompeu Fabra (UPF)

⁴ 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 (€/m²) medio de tasación

- **EVOLUCIÓN DE ALGUNOS INDICADORES DE RIESGO**
 - __ Tipo de contrato laboral del hipotecado
 - __ Ratio préstamo a valor
 - __ 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 primer 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 hoy la primera red de intermediación inmobiliaria y financiera en franquicia de España con más de 920 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 2025 y compara los resultados con el mismo semestre de 2024 (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’.

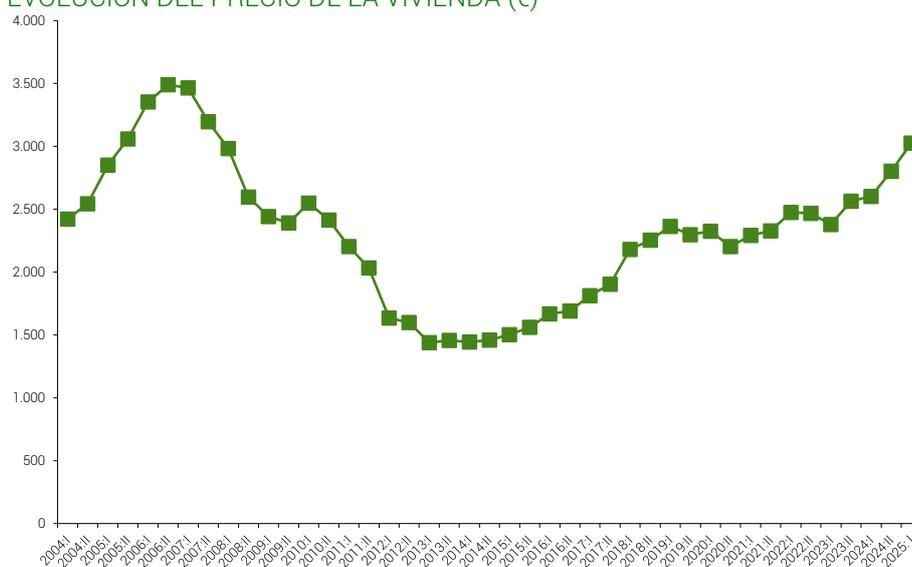
José García-Montalvo, catedrático de Economía de la UPF y director de la cátedra.

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.

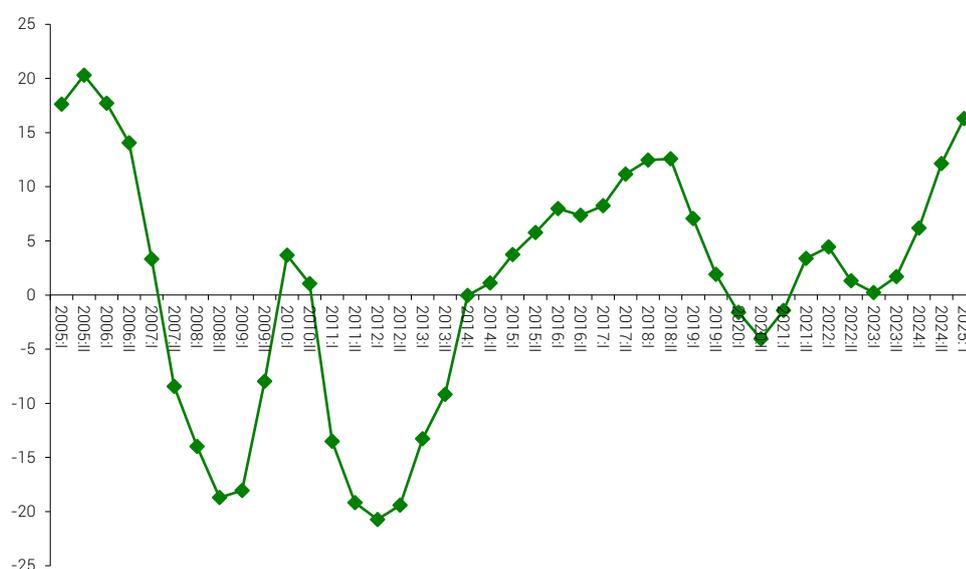
En el **GRÁFICO 1** se presenta la evolución desde el primer semestre de 2004 hasta el primer semestre de 2025. En este sentido, se observa como **el máximo de la serie histórica se encuentra a finales de 2006 - principios de 2007, cuando el metro cuadrado rozó los 3.500€**. Desde entonces y hasta el último dato analizado (3.025€ - primer semestre de 2025), **el precio nominal se ha reducido un 13,93%**. De hecho, actualmente, el precio de la vivienda se encuentra a niveles ligeramente inferiores al cuarto dato de la serie histórica (segundo semestre de 2005 – 3.059€/m²).

GRÁFICO 1
EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (€)



La **tasa de variación del precio por metro cuadrado en el primer semestre de 2025 (GRÁFICO 2)**, al compararlo con el primer semestre de 2024, **es del 16,29%**. Es decir, repite crecimiento de dos dígitos y crece a una tasa que no se daba desde el año 2006.

GRÁFICO 2
VARIACIÓN ANUAL DEL PRECIO DE LA VIVIENDA



Talavera de la Reina (20,29%) 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 (8,55%). De las ciudades seleccionadas en base a su representatividad en la muestra, la ciudad con un mayor precio en el primer semestre de 2025 es Barcelona (3.851€).

TABLA 1
PRECIO (€) POR METRO CUADRADO

	PRIMER SEMESTRE DE 2024	PRIMER SEMESTRE DE 2025	VARIACIÓN (%)
Alcalá de Henares	2.019	2.192	8,55
Barcelona	3.310	3.851	16,33
Getafe	2.493	2.959	18,7
Guadalajara	1.558	1.805	15,87
L'Hospitalet de Llobregat	2.452	2.896	18,1
Leganés	2.296	2.574	12,13
Madrid	3.034	3.576	17,87
Málaga	2.146	2.535	18,15
Móstoles	2.113	2.529	19,68
Parla	1.809	2.169	19,91
Salamanca	1.648	1.833	11,24
Santander	1.900	2.190	15,26
Sevilla	1.667	1.972	18,28
Talavera de la Reina	847	1.018	20,29
Valencia	1.902	2.203	15,82
Valladolid	1.326	1.453	9,54
Zaragoza	1.677	1.956	16,68
TOTAL	2.601	3.025	16,29

CONCLUSIONES

El precio de la vivienda en España ha decrecido desde máximos (finales de 2006 – principios de 2007), un 13,93%. Esta cifra es sensiblemente superior a la calculada a partir de los precios de tasación del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (9,1%), tal y como se observa en el **GRÁFICO 3**¹.

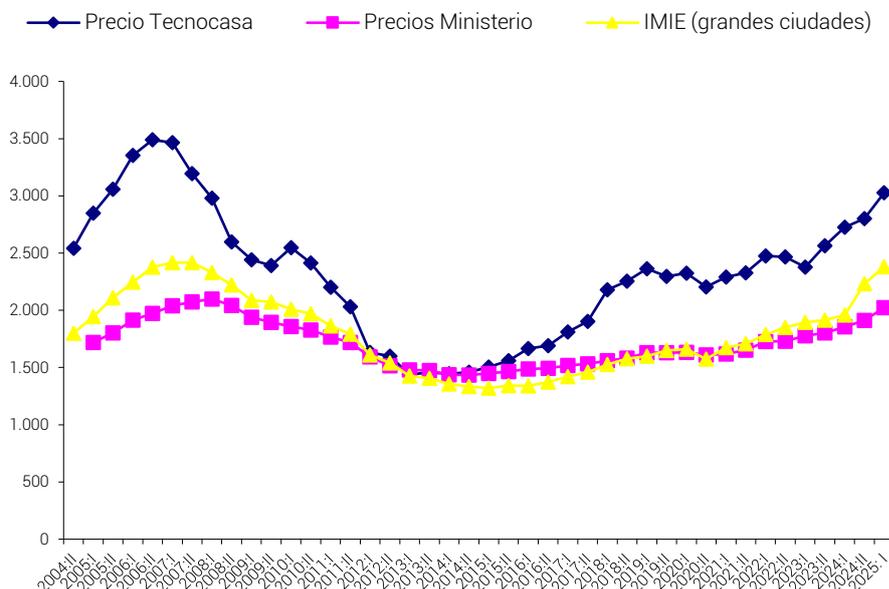
Otras fuentes, como el índice IMIE (en particular el elaborado para capitales y grandes ciudades) de Tinsa Internacional, registran un porcentaje de decrecimiento muy cercano al 0% en términos nominales.

Ahora bien, todas las fuentes coinciden en que el precio de la vivienda se sitúa a niveles de 2005/2006. Además, todas las fuentes registran una tasa positiva en el último año, siendo la mayor tasa la observada en Tecnocasa.

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

¹ 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



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, con las reducciones de tipos de interés.

Esta aceleración de los precios se ha producido en un contexto en el que la demanda ha mostrado una fortaleza mayor a la esperada. Según el INE, en el primer trimestre de 2025, el número de compraventas creció un 13,7% interanual, alcanzando las 673.000 transacciones en el último año. De estas, más o menos dos tercios se hacen con hipoteca (que han crecido en el último año un 18,3%) y un tercio son al contado.

Este dinamismo responde a unos puntos fundamentales de la demanda: el crecimiento de la renta bruta disponible (apoyada en la creación de empleo) y el aumento de los salarios reales; el vigor de la demanda extranjera, flujos migratorios positivos, unos hogares sin endeudamiento significativo, la reducción de los tipos de interés y la expectativa de que los precios continuarán al alza.

Muchas personas comparan el año 2007 con 2025. Nada más lejos de la realidad. El crecimiento de 2007 fue catapultado por una excesiva relajación de los estándares crediticios que hizo que durante un tiempo convivieran una oferta de vivienda nueva con números récord (600.000 unidades anuales) con crecimientos de precios de dos dígitos.

Hoy los estándares crediticios son muchísimo más exigentes, el crédito tiende a ser escaso y la oferta de vivienda nueva lleva mucho tiempo anclada en el entorno de las 110.000 viviendas anuales. De hecho, aquí está el problema. Este repunte del precio de la vivienda se debe, en gran medida, al persistente desequilibrio entre oferta y demanda, lo que está impulsando los precios al alza y se espera que continúe ejerciendo presión alcista en los próximos trimestres.

Una forma de cuantificar el desajuste es la relación entre vivienda nueva y creación de hogares. Durante la última década, se ha consolidado una ratio que oscila entre el 0,4 y el 0,8, lejos del 1 (o más) que garantizaba el equilibrio entre la gente que se emancipa (o llega de fuera) y las viviendas que salen al mercado.

Según BBVA Research, entre 2008 y 2022, España presenta una media cercana a 0,6 viviendas nuevas por cada nuevo hogar formado, muy por debajo de lo que registran países como Finlandia o Francia (ambos por encima del 1), e incluso de lo que

muestran Suecia o Reino Unido. Si lo miramos en números absolutos, entre 2021 y 2024, se formaron 845.000 hogares adicionales en España, según los datos del INE.

Sin embargo, solo se concedieron 433.000 visados de obra nueva en ese periodo de tiempo. El Banco de España calculó recientemente el déficit de vivienda y lo situó en 700.000 unidades. Y no tiene visos de solucionarse. Las estimaciones del INE señalan que, entre el 1 de enero de 2024 y el 1 de enero de 2028, se crearán 1.367.000 hogares adicionales (342.000 nuevos hogares al año). Si el ritmo de visados de obra nueva continúa en torno a los 108.000 / 119.000 anuales, como ha ocurrido en el trienio 2021-2024, solo se llegaría a 598.000 nuevas viviendas en el periodo 2024-2028.

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 (3.130€/m²) que en idealista.com (4.487€/m²). También es mayor la tasa de crecimiento en idealista.com. En cuanto al **precio de tasación**, se comparan los datos de Kiron con los del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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	idealista.com	Kiron	Ministerio				
	%	%	€/m ²	%	€/m ²	%	€/m ²	%	€/m ²	%
Alcalá de Henares	8,55	11,6	2.261	4,31	2.404	8,1	2.285	16,9	2.315	11,4
Alicante	29,86	12,4	1.457	4,01	2.371	13,2	-	-	2.016	19,5
Barcelona	16,33	11,7	4.052	6,32	4.895	10,8	3.518	16,7	4.173	11,1
Getafe	18,70	11,6	3.056	7,28	2.722	14,7	-	-	2.614	13,0
Guadalajara	15,87	10,4	2.063	18,63	1.899	15,2	-	-	1.780	19,2
L'Hospitalet de Llobregat	18,10	11,7	3.114	19,13	2.616	10,6	-	-	2.711	10,4
Leganés	12,13	11,6	2.850	17,19	2.731	21,9	2.399	7,2	2.688	17,8
Madrid	17,87	11,6	3.812	11,28	5.573	24,6	3.363	17,4	4.701	17,5
Málaga	18,15	14,0	2.512	1,37	3.427	17,4	2.182	18,1	3.846	19,9
Móstoles	19,68	11,6	2.677	10,81	2.565	23,8	2.457	19,1	2.502	19,1
Parla	19,91	11,6	2.331	17,55	1.998	21,9	-	-	1.990	14,9
Sevilla	18,28	14,0	2.438	35,15	2.644	14,1	1.615	7,8	2.269	6,4
Talavera de la Reina	20,29	10,4	1.027	2,97	1.052	13,8	-	-	1.012	18,7
Valencia	15,82	12,3	2.383	9,67	3.017	9,3	1.892	17,6	2.476	20,6
Valladolid	9,54	12,4	1.582	5,65	1.846	7,8	-	-	1.588	7,5
Zaragoza	16,68	13,2	2.055	9,74	2.045	12,8	1.918	12,5	1.926	16,1
TOTAL	16,29	12,6	3.130	9,97	4.487	17,8	2.911	16,7	3.892	15,7

ANÁLISIS DE LA HIPOTECA EN ESPAÑA

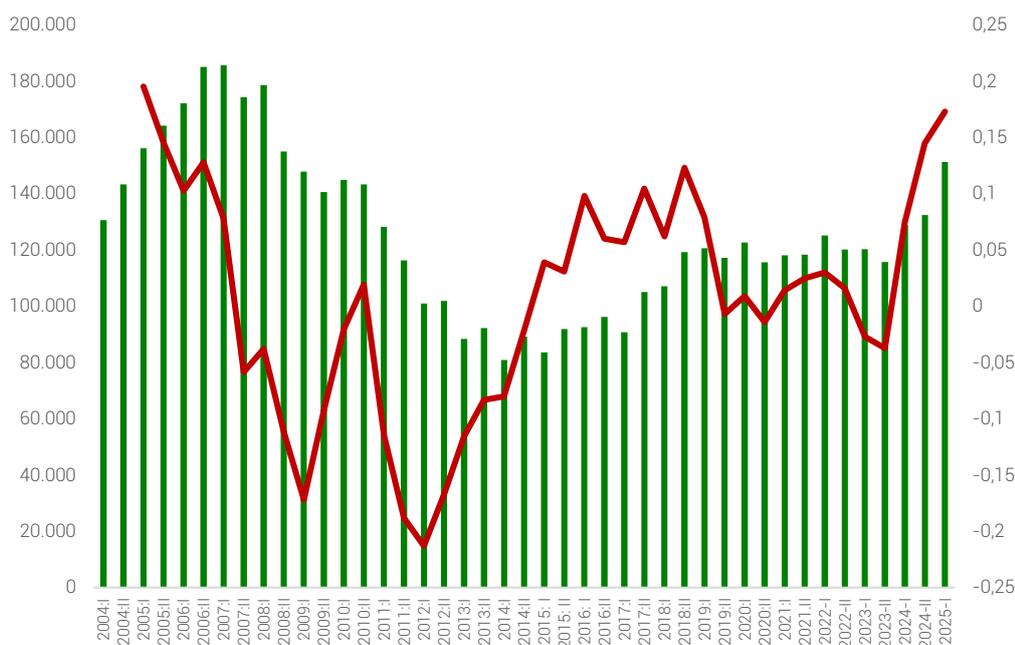
El análisis de la evolución de la hipoteca en España se ha realizado a partir de la evidencia estadística de la base de datos de Kiron.

En el **GRÁFICO 4** se presenta la **evolución del importe medio de la hipoteca** entre el primer semestre de 2004 y el primer semestre de 2025. 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 postburbuja (2008 a 2013), y la posterior fase de recuperación (2014 a 2025).

En lo referente al comportamiento de esta variable durante los últimos semestres, se observa que después de dos semestres consecutivos de caída interanual del importe medio (primer y segundo semestre de 2023), en los últimos tres semestres se han observado subidas notables: 7,5%, 14,5%, y 17,3%.

Más concretamente, la subida interanual registrada entre el primer semestre de 2024 y el primer semestre de 2025 es la más importante en la serie histórica después de la registrada en 2005. En el primer semestre de 2024 la hipoteca media fue de 128.946€, mientras que en el primer semestre de 2025 el importe ha sido de 151.244€.

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



En la **TABLA 3** se muestra la **evolución del importe medio de la hipoteca y su incremento porcentual** interanual entre el primer semestre de 2024 y el primer semestre de 2025 para una selección de poblaciones.

Podemos observar que, con la excepción de Alcalá de Henares (5,3%) y Móstoles (8%), para el resto de las poblaciones la subida es de dos dígitos. Por ejemplo, Barcelona (17,6%), Madrid (19,5%), Málaga (14,8%) y Sevilla (16,7%).

TABLA 3
IMPORTE (€) MEDIO DE LA HIPOTECA

	PRIMER SEMESTRE DE 2024	PRIMER SEMESTRE DE 2025	VARIACIÓN (%)
Alcalá de Henares	109.057	114.868	5,30
Barcelona	157.297	184.955	17,60
Leganés	125.186	139.062	11,10
Madrid	139.882	167.102	19,50
Málaga	98.187	112.764	14,80
Móstoles	127.963	138.221	8,00
Sevilla	90.046	105.085	16,70
Valencia	95.962	112.190	16,90
Zaragoza	90.727	105.333	16,10
Total	128.946	151.244	17,30

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** entre el primer semestre de 2010 y el primer semestre de 2025.

En el primer semestre de 2025 el valor medio de tasación fue de 2.911€/m², mientras que en el primer semestre de 2024 fue de 2.495€/m², lo que implica una subida interanual de casi el 16,7%.

La subida observada en el último semestre se añade a las dos subidas interanuales del valor de tasación de los dos semestres anteriores: 3,3% y 16,9%, y que también explican las correspondientes subidas en el importe medio de la hipoteca. Como veremos en la siguiente sección, este movimiento en el precio / valor de tasación está motivado por el fuerte incremento de la demanda en el último año.

GRÁFICO 5
IMPORTE (€/M2) MEDIO DE TASACIÓN



EVOLUCIÓN EN LA DEMANDA DE VIVIENDA

Como se ha argumentado anteriormente, las subidas experimentadas en 2024 y 2025 por el valor medio de tasación, y las consecuentes subidas en el valor medio de las hipotecas concedidas responden al incremento en la demanda de vivienda que, entre otras razones, vienen motivada por las continuas caídas del tipo de interés que se vienen sucediendo desde principios de 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 abril de 2023 y abril de 2024, se ha producido un importante repunte entre abril de 2024 y abril de 2025, con una subida en el número de hipotecas de casi el 18% (de 380.815 a 448.633 hipotecas).

GRÁFICO 6 EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE HIPOTECAS CONSTITUIDAS



EVOLUCIÓN DE ALGUNOS INDICADORES DE RIESGO

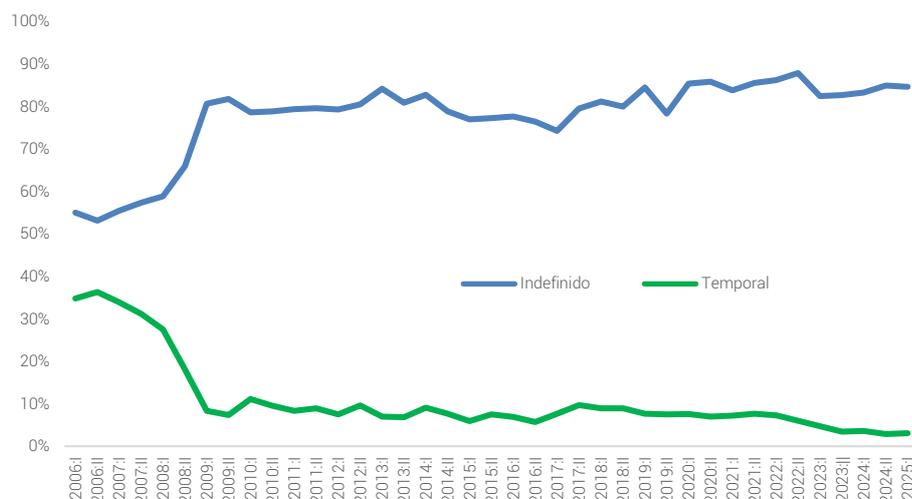
En esta sección presentamos la evolución de algunos de los indicadores de riesgo de una hipoteca.

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.

Una de las características del hipotecado más relevantes a tener en cuenta por parte de los bancos a la hora de decidir sobre la concesión o no de una hipoteca, y los importes concedidos es el **tipo de contrato laboral del hipotecado**. La evolución temporal de esta variable se muestra en el **GRÁFICO 7**.

En el **primer semestre de 2025** la proporción de hipotecados con **contrato laboral indefinido** fue del **85%**. Este valor es idéntico al observado durante el semestre anterior, y ligeramente superior al de 2009 (81%). Análogamente, el **porcentaje de hipotecados con contrato temporal** fue del **3%**.

GRÁFICO 7 TIPO DE CONTRATO LABORAL DEL HIPOTECADO



Otros indicadores relevantes que caracterizan una hipoteca y que también determinan el nivel de riesgo son: **la ratio préstamo a valor** (importe de la hipoteca / valor de tasación de la vivienda), **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 2025, la **ratio préstamo a valor fue del 70%**. Este valor es muy similar al que se viene observando durante los últimos 13 años. (GRÁFICO 8)

GRÁFICO 8 RATIO PRÉSTAMO A VALOR



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 el primer semestre de 2025, la duración media es de 28 años.**

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. Prácticamente, no se observan variaciones respecto a semestres anteriores.

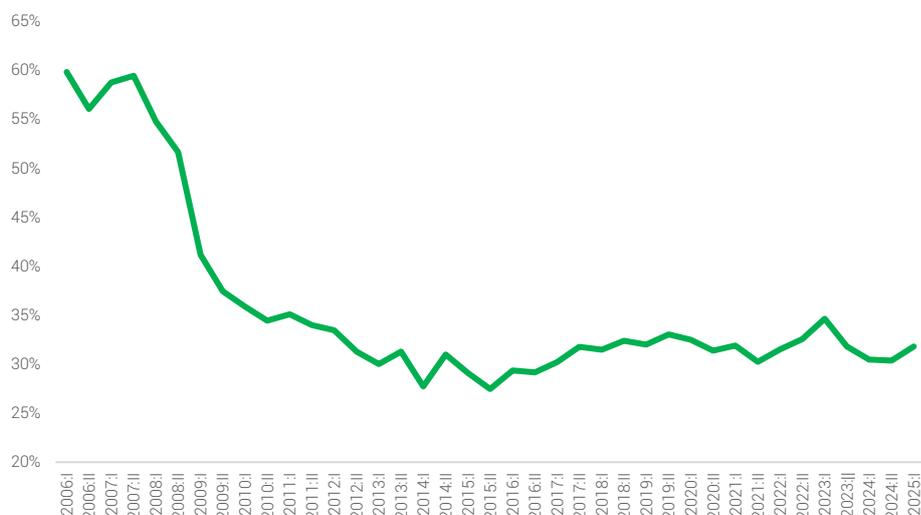
En el primer semestre de 2025 el porcentaje de hipotecas a 30 años ha supuesto el **72%** del total, mientras que el porcentaje de hipotecas a menos y a más de 30 años han supuesto el **24%** y el **4%**, respectivamente.

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 primer semestre de 2025, esta ratio ha sido del **32%**, 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

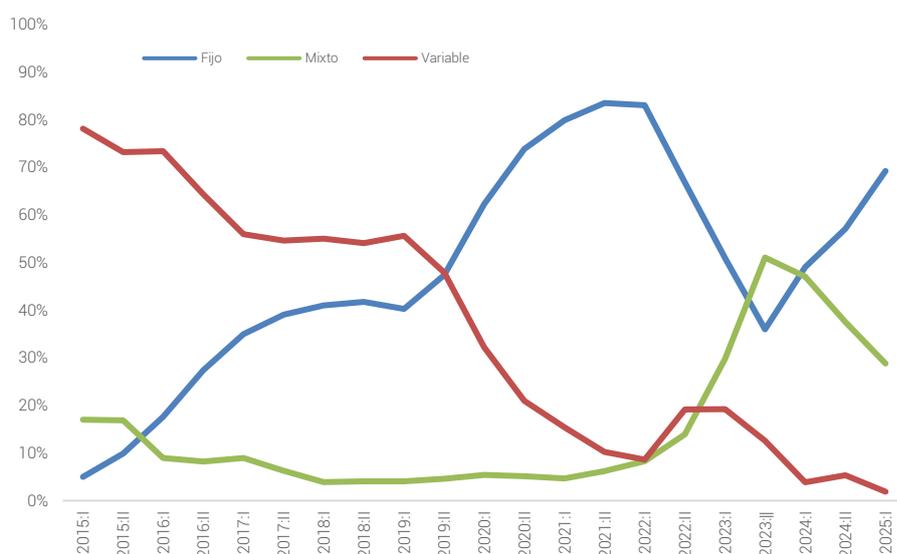


EVOLUCIÓN DEL COSTE DE LA HIPOTECA

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

Durante el primer semestre de 2025 se ha seguido la misma tendencia iniciada en el primer semestre de 2024.

GRÁFICO 12
TIPO DE INTERÉS APLICADO EN LA HIPOTECA

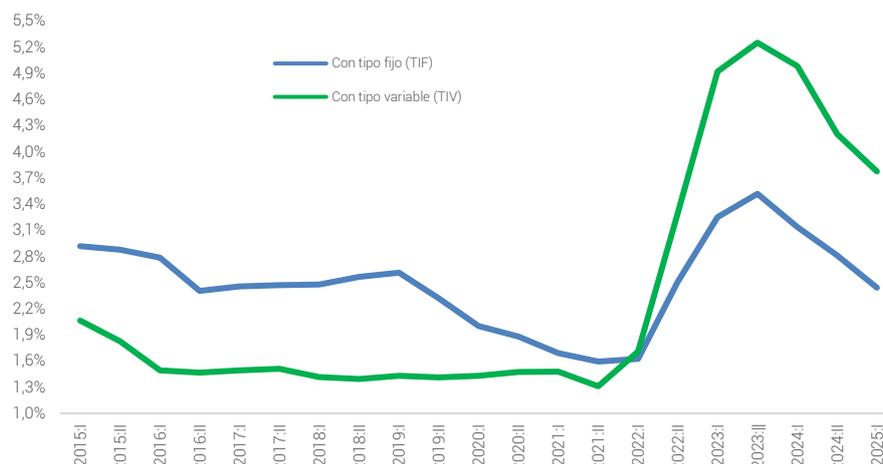


El **GRÁFICO 13** muestra la evolución del tipo de interés medio anual aplicado en las hipotecas utilizadas en este estudio, desde el primer semestre de 2015 hasta el primer semestre de 2025, diferenciando por su tipología (fijo o variable).

Siguiendo la tendencia observada desde el primer semestre de 2024, **durante el primer semestre de 2025 se observa una caída en el tipo de interés al que están sujetas las hipotecas constituidas.**

Esta tendencia se observa tanto para las hipotecas a tipo fijo como para las hipotecas a tipo variable. **Entre el segundo semestre de 2024 y el primer semestre de 2025 las hipotecas a tipo fijo han bajado su coste del 2,81% al 2,44%, mientras que las que están sujetas a un tipo variable lo han hecho del 4,20% al 3,77%.** La caída es similar en ambos tipos de hipoteca, -0,37 y -0,43 puntos porcentuales, respectivamente.

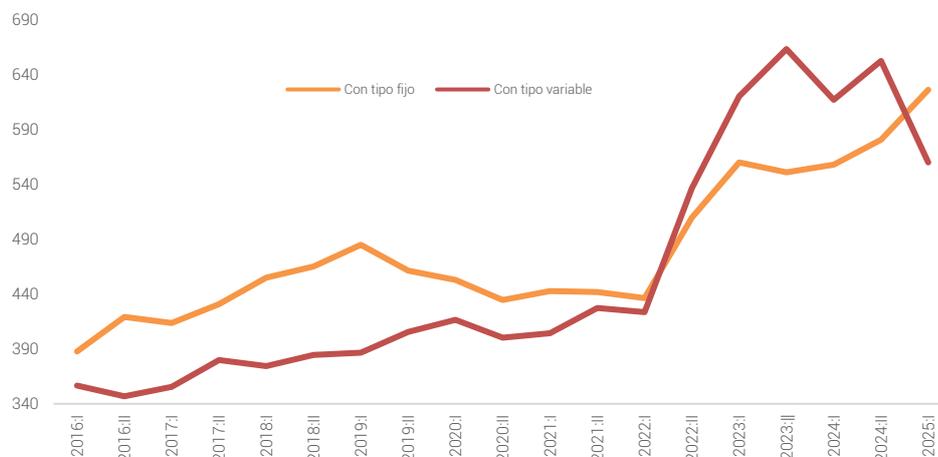
GRÁFICO 13
TIPO DE INTERÉS APLICADO EN LA HIPOTECA



Tal y como se muestra en el **GRÁFICO 14**, en las hipotecas a tipo fijo, a pesar de que los tipos de interés han bajado, durante el primer semestre de 2025 la cuota mensual ha subido, ya que los valores de tasación, y con ello el importe medio de la hipoteca, también ha subido.

En el primer semestre de 2025, la cuota mensual media para las hipotecas a tipo fijo es de **626€**, lo que supone una subida interanual del 12% respecto al año anterior (558€). Por el contrario, en las hipotecas a tipo variable se observa el fenómeno inverso, que consiste en una caída del -9% entre el primer semestre de 2024 y el primer semestre de 2025 (617€ vs. 560€).

GRÁFICO 14
CUOTA MENSUAL SEGÚN LA TIPOLOGÍA DE HIPOTECA

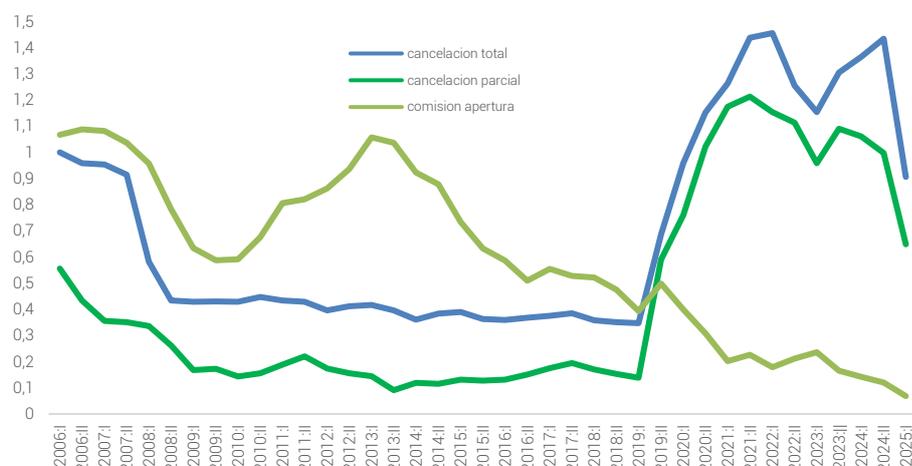


En el **GRÁFICO 15** se muestran los valores para la **comisión de apertura y las penalizaciones por cancelación (total o parcial)**. Para todo el periodo analizado, la **comisión de apertura** ha sufrido una caída continuada, estando por encima del 1% en 2013 y **alcanzando su mínimo histórico durante el primer semestre de 2025 (0,068%)**.

Por su parte, las penalizaciones por cancelación también han caído durante el primer semestre de 2025.

La **penalización por cancelación parcial** ha seguido la tendencia bajista iniciada 2022, pasando del 1% en segundo semestre de 2024, al 0,649% en el primer semestre de 2025. La **penalización por cancelación total**, si bien es cierto que también ha bajado en el primer semestre de 2025, la tendencia era distinta, ya que entre el primer semestre de 2023 y el segundo semestre de 2024 esta comisión creció, rompiéndose esta tendencia en 2025.

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, la caída del precio de la vivienda a causa del estallido de la burbuja inmobiliaria. Por otro lado, la decisión de los bancos de disminuir el riesgo de las hipotecas que concedían, reduciendo la ratio préstamo a valor, y con ello el importe de las hipotecas.

Ese importe se redujo 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 lo referente al período postburbuja, se han producido oscilaciones en el importe medio debido a varias fases de contracción y expansión del mercado de la vivienda. Al estallido de la burbuja, le siguió una fase de ajuste con caídas continuadas que duró hasta 2013, iniciándose después una fase de recuperación que dura hasta el momento actual.

No obstante, se han producido algunas fluctuaciones en la demanda durante los tres últimos años, y por ende también en el importe de las hipotecas. Estas fluctuaciones han sido provocadas por movimientos en el tipo de interés. Más concretamente, hubo una fuerte subida de tipos en 2022 y 2023, con bajadas en 2024.

Otra forma de disminuir el riesgo de las hipotecas 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% en la actualidad. Contrariamente, ahora los hipotecados con contrato indefinido son más del 80%.

Otro hecho destacable 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. Si bien esta caída del coste se vio truncada en 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 interés, la hipoteca media se sitúa en valores en torno a los 550-650€/mes. Si bien la caída de tipos del último año ha abaratado los créditos, la fuerte demanda ha hecho subir los precios y con el ello el importe de las hipotecas, haciendo que la cuota media, sobre todo en las hipotecas a tipo fijo, se haya incrementado a lo largo del último año. Es importante destacar que, a lo largo de los dos últimos años, tanto los valores medios de tasación, como los importes medios de las hipotecas han experimentado subidas por encima del 16%.

A pesar de este incremento en el importe medio de las hipotecas, las entidades de crédito hacen los ajustes necesarios para seguir dentro de 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 2008.

Durante el último año, también es destacable el hecho de que, con la caída en los tipos de interés, el porcentaje de hipotecas a tipo variable ha alcanzado su mínimo histórico (2%), mientras que las hipotecas a tipo fijo han experimentado un repunte, alcanzando el 69% de cuota de mercado en primer semestre de 2025.

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 en el corto y medio plazo, cabe esperar que los bancos intenten fomentar las hipotecas a tipo fijo, en detrimento de las hipotecas a tipo mixto.

Otro hecho destacable es que las penalizaciones por cancelación, al igual que la comisión de apertura, han seguido bajando. La comisión de apertura ha alcanzado su mínimo histórico (0,068%), la mitad que hace un año, y que contrasta con los valores entorno al 1% observados entre 2006 y 2015, momento en el que iniciaron su tendencia bajista que dura hasta la actualidad.

Por el contrario, si bien es cierto que las penalizaciones por cancelación parcial y total han vuelto a caer en 2025, estos valores son similares a los observados hace dos décadas, y en términos globales, a lo largo de los últimos 5 años se han recuperado de las caídas continuadas experimentadas entre 2006 y 2019. En resumen, mientras que la comisión de apertura ha mostrado una caída a lo largo de los últimos 20 años, las penalizaciones por cancelación han experimentado alternancia de caídas y subidas.

Una 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.