

The background of the top half of the page is a dark teal color. It is populated with numerous white and light grey numbers of various sizes and orientations, some of which are slightly blurred, creating a sense of depth and movement. The numbers appear to be floating or falling from the top of the frame.

XLII INFORME SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA

SEGUNDO SEMESTRE DE 2025



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

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 LA DEMANDA DE VIVIENDA**
 - ___ Evolución del número de hipotecas constituidas.
- **EVOLUCIÓN DE LOS 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**

El presente informe es el **cuadragésimo segundo 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 1.000 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 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".

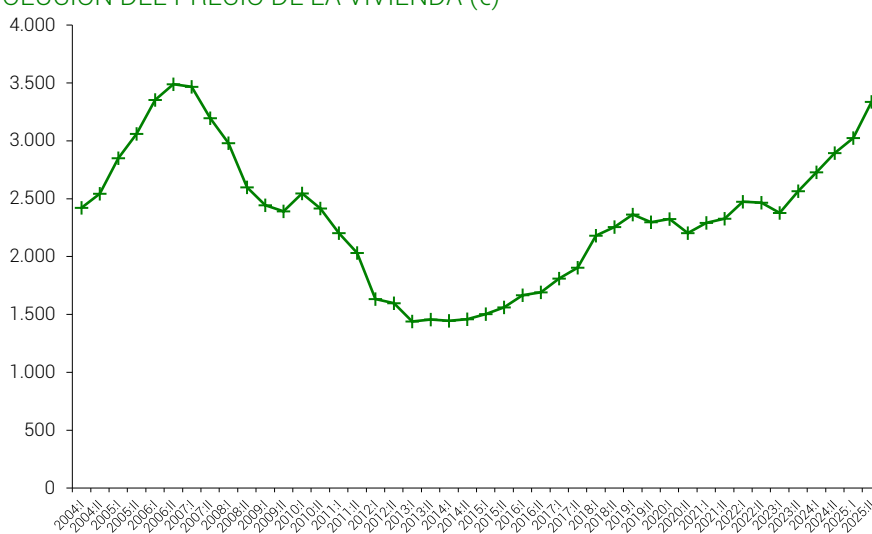
José García Montalvo, catedrático de Economía de la UPF y director de la Cátedra.

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 segundo semestre de 2025.

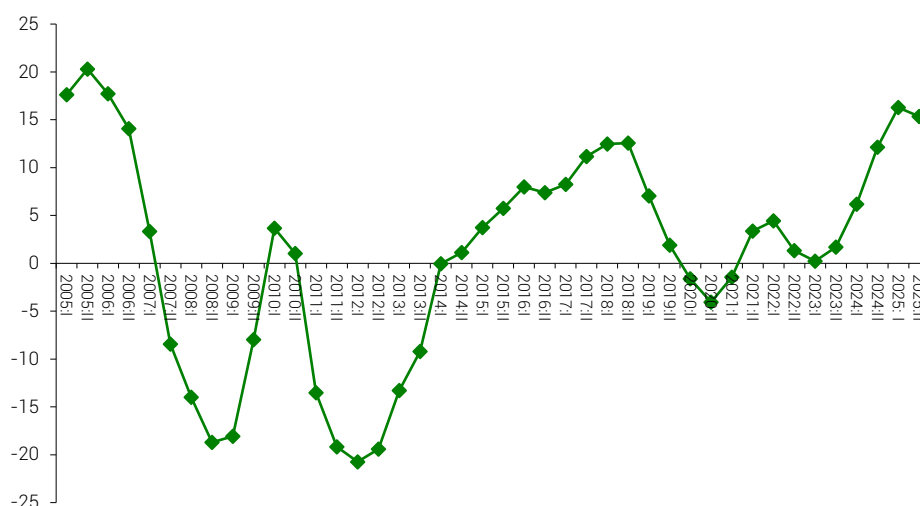
En este sentido, se observa como el máximo de la serie histórica se encuentra a finales de 2006 - principios de 2007, cuando el metro cuadrado rozó los 3.500€. Desde entonces y hasta el último dato analizado (3.338€ en el segundo semestre de 2025), el precio nominal se ha reducido un 4,3%, con lo que por primera vez en muchos semestres estamos cerca del máximo nominal de la serie histórica. De hecho, actualmente, el precio de la vivienda se encuentra a niveles similares a los de principios del año 2006.

GRÁFICO 1
EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (€)



La **tasa de variación del precio por metro cuadrado durante el segundo semestre de 2025 (GRÁFICO 2)**, al compararlo con el segundo semestre de 2024, es de 15,34%. Es decir, repite crecimiento de dos dígitos, aunque mostrando síntomas de una ligera desaceleración.

GRÁFICO 2
VARIACIÓN ANUAL DEL PRECIO DE LA VIVIENDA



Getafe (20,77%) es la población que experimenta una mayor tasa de crecimiento del precio de la vivienda (**TABLA 1**), mientras que la menor tasa está en Málaga (7,52%). De las ciudades seleccionadas en base a su representatividad en la muestra, la ciudad con un mayor precio en el segundo semestre de 2025 es Madrid (4.101€).

TABLA 1
PRECIO (€) POR METRO CUADRADO

	SEGUNDO SEMESTRE DE 2024	SEGUNDO SEMESTRE DE 2025	VARIACIÓN (%)
Alcalá de Henares	2.100	2.531	20,54
Alcorcón	2.630	3.151	19,83
Barcelona	3.683	4.053	10,05
Córdoba	1.315	1.497	13,82
Fuenlabrada	2.232	2.576	15,41
Getafe	2.784	3.362	20,77
Guadalajara	1.711	1.947	13,84
L'Hospitalet de Llobregat	2.638	3.132	18,75
Leganés	2.671	2.947	10,3
Madrid	3.430	4.101	19,56
Málaga	2.508	2.697	7,52
Móstoles	2.329	2.802	20,31
Parla	1.997	2.383	19,37
Santander	1.948	2.221	14,02
Sevilla	1.783	2.078	16,58
Talavera de la Reina	905	1.073	18,58
Valencia	2.145	2.429	13,25
Valladolid	1.365	1.587	16,24
Zaragoza	1.879	2.030	8,04
TOTAL	2.894	3.338	15,34

CONCLUSIONES

El precio de la vivienda en España está cerca de recuperar su máximo nominal (finales de 2006 – principios de 2007). Está sólo un 4,3% por debajo de ese precio.

Los valores en el caso de los datos del Ministerio y de Tinsa Internacional (índice IMIE, en particular el elaborado para capitales y grandes ciudades) ya han superado el máximo histórico. El precio medio de Tecnocasa es sensiblemente superior a la calculada a partir de los precios de tasación del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, tal y como se observa en el **GRÁFICO 3**¹.

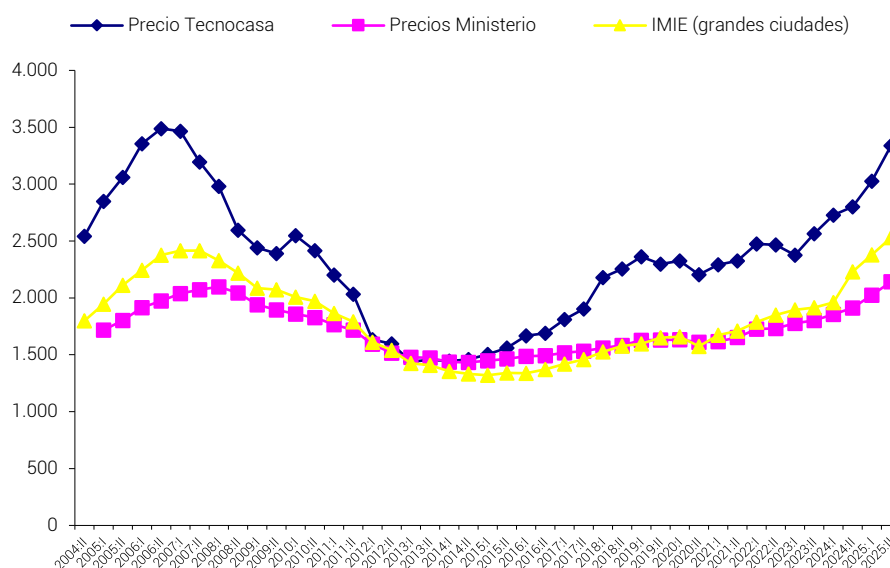
Además, todas las fuentes registran una tasa de crecimiento fuertemente positiva en el último año, siempre superando los dos dígitos, siendo la mayor tasa la observada en Tecnocasa.

De nuevo, los datos de Tecnocasa registran con claridad el cambio de tendencia del mercado hacia un mayor aumento del precio de la vivienda. Eso es así porque el precio de Tecnocasa es un precio de venta real y, por lo tanto, refleja la tendencia actual del mercado y no precios de tasación, que suelen registrar los cambios con 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



Si el precio de la vivienda ha crecido de manera patente desde 2015 en España, los precios reales -descontando la inflación- se han duplicado desde entonces. Es una evolución parecida a la que se observa en el resto de los países europeos, con la diferencia de que las mayores tasas de crecimiento de los precios en Europa se dieron en 2021-2022, mientras que en España se están dando desde 2024.

Si alargamos temporalmente la serie, el precio real continúa netamente por debajo del nivel de su máximo (2007), con la única excepción de la vivienda nueva, que justo en 2024 ha alcanzado el nivel de 2007. Por lo tanto, desde 2007 han crecido más los precios del resto de bienes que el precio de la vivienda. Es decir, si hay un problema de accesibilidad a la vivienda en propiedad, habría que culpar más a la evolución de los salarios que a los precios de la vivienda.

Ahora bien, el crecimiento reciente del precio de la vivienda está siendo impulsado por un fuerte crecimiento de la demanda, pues el número de compraventas ha crecido un 9,7% en los últimos doce meses, superando las 750.000 unidades. Y eso que el punto de partida ya era alto (684.000). Este dinamismo responde a factores 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 y unos hogares sin endeudamiento significativo.

Muchos comparan el año 2007 con 2025. Nada más lejos de la realidad. A pesar de que en ambos casos había una expectativa de crecimiento del precio de la vivienda futura, el crecimiento de 2007 fue catapultado por una excesiva relajación de los estándares crediticios por parte de las entidades bancarias que hizo que, durante un tiempo conviviera una oferta de vivienda nueva de récord (600.000 viviendas 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 una media de 110.000 viviendas nuevas al año, experimentando únicamente un ligero aumento este año 2025.

De hecho, aquí yace 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 según múltiples analistas.

El mismo Banco de España cuantificó el déficit acumulado en 600.000 viviendas en 2023. Es el resultado de varios años en los que se han hecho, aproximadamente, el

60% de las viviendas que se necesitaban en relación con la creación de nuevos hogares.

En 2024 se crearon el doble de hogares que de viviendas (120.000), con lo que siguió aumentando el déficit, y eso que se crearon menos hogares de los que se esperaban. Este punto ya no es compartido por toda la UE. Compartimos, con Italia, Irlanda, Dinamarca o Reino Unido, el hecho de construir menos viviendas que la demanda de nuevos hogares, cosa que no ocurre ni en Francia, Suecia o Finlandia, donde esta ratio es superior a 1.

Por cierto, hay una correlación entre el crecimiento de los precios desde 2018 y esos dos ritmos de creación de nuevas viviendas. En el grupo donde se construye al ritmo de los nuevos hogares, los precios han crecido en tasas netamente inferiores -es el caso de Finlandia, Suecia o Francia-. Por su parte, en el grupo en el que se construye a un ritmo muy inferior a los nuevos hogares -Irlanda, España, Dinamarca o Italia-, el precio ha subido más.

A nivel provincial, un reciente informe de *Caixabank Research* calculó casi un 60% de correlación entre el crecimiento del precio de la vivienda y el déficit provincial de stock de nueva vivienda en relación con la creación de nuevos hogares.

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 los datos del INE.

Se observa que el **precio de oferta** es, de media, significativamente menor en la base de datos de Tecnocasa (3.474€/m²) que en idealista.com (4.625€/m²), aunque es menor la tasa de crecimiento en Idealista.

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	20,54	14,9	2.821	24,20	2.664	14,4	2.496	21,4	2 585	23,58
Alcorcón	19,83	14,9	3.292	8,57	3.137	18,4	-	-	3 153	21,48
Barcelona	10,05	11,7	4.534	10,78	5.089	9,5	3.720	13,7	4 366	13,34
Córdoba	13,82	12,8	1.529	-5,68	1.655	7,9	1.673	5	1 607	13,84
Fuenlabrada	15,41	14,9	2.901	14,75	2.641	22,8	-	-	2 601	22,13
Getafe	20,77	14,9	3.528	14,09	3.020	17,7	2.758	11,7	2 908	22,27
Guadalajara	13,84	11,5	2.147	13,87	1.989	17,7	-	-	1 830	12,92
L'Hospitalet de Llobregat	18,75	11,7	3.270	7,11	2.732	9	-	-	2 801	12,35
Leganés	10,3	14,9	3.304	23,07	3.019	22,7	2.921	20,3	2 942	21,62
Madrid	19,56	14,9	4.337	16,35	5.758	17,7	3.797	21	5 016	17,77
Málaga	7,52	12,8	2.915	9,72	3.618	12,5	2.423	15,4	3 049	18,35
Móstoles	20,31	14,9	3.074	19,32	2.757	20,1	2.785	26,7	2 806	26,44
Parla	19,37	14,9	2.467	13,12	2.147	16,8	2.227	22,2	2 147	12,62
Santander	14,02	13,4	2.299	13,92	2.932	16	2.070	3,4	2 470	8,69
Sevilla	16,58	12,8	2.323	8,12	2.693	13,6	1.801	16,8	2 339	17,46
Talavera de la Reina	18,58	11,5	1.119	0,30	1.150	17,7	-	-	1 105	24,75
Valencia	13,25	14	2.565	10,06	3.238	15,3	2.229	22	2 715	24,35
Valladolid	16,24	14,7	1.819	16,17	1.942	9,3	-	-	1 712	9,41
Zaragoza	8,04	15,6	2.104	4,34	1.669	10,1	1.960	12,3	2 055	18,2
TOTAL	15,34%	14,20%	3.474	12,27%	4.625	14,4%	3.100	18,4%	4.040	17,1%

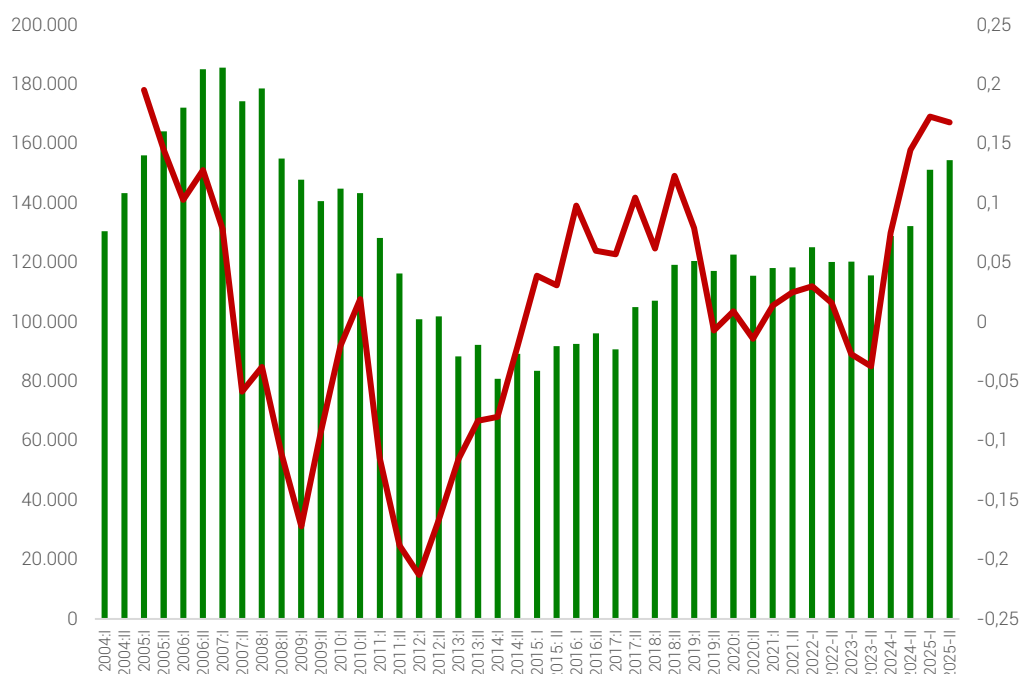
ANÁLISIS DE LA HIPOTECA EN ESPAÑA

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 segundo 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 y estabilización (2014 a 2025).

En el segundo semestre de 2024, la hipoteca media fue de 132.295€, mientras que en el segundo semestre de 2025 ha sido de 154.530€. A pesar de estar experimentando subidas porcentuales interanuales similares a las de la época de la burbuja, el importe medio de la hipoteca está aún muy lejos del importe observado en aquella época.

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 segundo semestre de 2024 y el segundo semestre de 2025 para una selección de poblaciones.

Podemos observar que, con la excepción de Córdoba (7,1%), Getafe (5,6%), Santander (8,5%) y Zaragoza (6,7%), para el resto de las poblaciones, la subida es de dos dígitos. Hay un grupo de poblaciones como Parla (13,5%), Málaga (15,2%), Barcelona (17,6%), Sevilla (19%), Móstoles (19,2%) y Madrid (19,2%), con subidas comprendidas entre el 10% y 20%. Mientras que las subidas más importantes se han registrado en Alcalá de Henares (20,9%), Leganés (22,8%) y Valencia (25,3%), por encima del 20%.

TABLA 3
IMPORTE (€) MEDIO DE LA HIPOTECA

	SEGUNDO SEMESTRE DE 2024	SEGUNDO SEMESTRE DE 2025	VARIACIÓN (%)
Alcalá de Henares	109.184	131.979	20,9
Barcelona	162.886	191.579	17,6
Córdoba	94.699	101.434	7,1
Getafe	158.661	167.569	5,6
Leganés	126.169	154.921	22,8
Madrid	146.195	174.212	19,2
Málaga	112.341	129.459	15,2
Móstoles	132.403	157.768	19,2
Parla	114.977	130.461	13,5
Santander	102.245	110.955	8,5
Sevilla	93.270	111.022	19
Valencia	100.749	126.263	25,3
Zaragoza	92.327	98.558	6,7
Total	132.295	154.530	16,8

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.

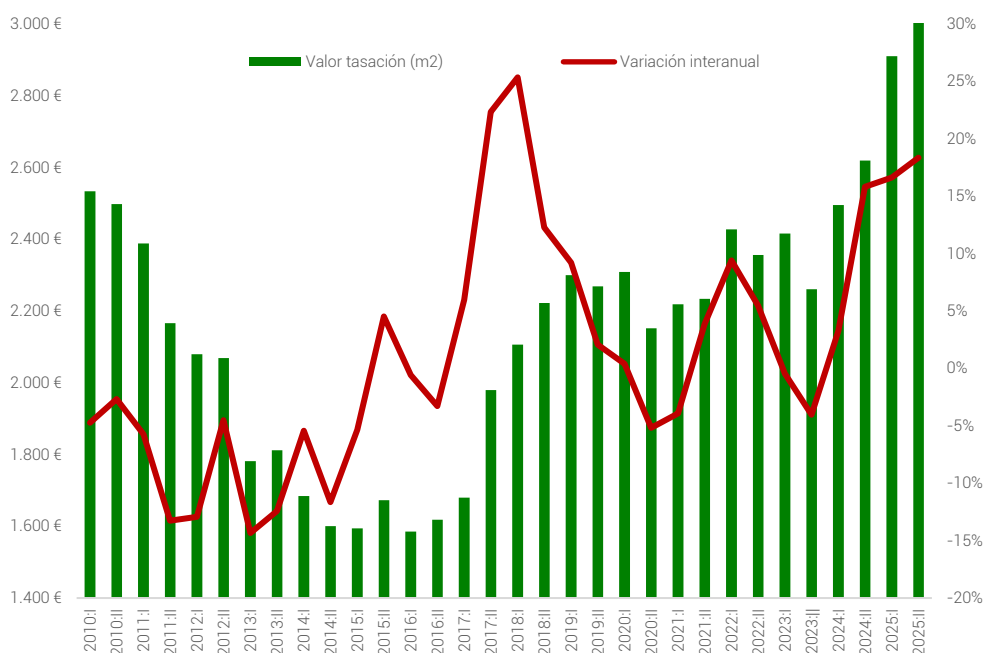
En el **GRÁFICO 5** se presenta la **evolución del valor medio de tasación** entre el segundo semestre de 2010 y el segundo semestre de 2025.

En el segundo semestre de 2025, el valor medio de tasación fue de 3.100€/m², mientras que en el segundo semestre de 2024 fue de 2.619€/m², lo que supone una subida interanual del 18,4%, muy similar a la experimentada por la hipoteca media.

La subida observada en el último semestre se añade a las subidas interanuales de los dos semestres anteriores (15,8% y 16,6%), y que también explican la correspondiente subida en el importe medio de la hipoteca. Entre el segundo semestre de 2023 y el segundo semestre de 2025, el importe medio de la hipoteca ha experimentado una subida acumulada nominal del 37%.

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 DE LA DEMANDA DE VIVIENDA

Como se ha argumentado anteriormente, la subida experimentada en 2024 y 2025 por el valor medio de tasación, y la consiguiente subida del valor medio de la hipoteca, responden al incremento de la demanda y al hecho de que esta no ha venido acompañada de un aumento equivalente de la oferta disponible, especialmente en lo que se refiere a vivienda de obra nueva.

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, se produjo una subida del 5% entre octubre de 2023 y octubre de 2024, para finalmente experimentar una subida de casi el 19% entre octubre de 2024 y octubre de 2025 (de 412.576 a 490.675 hipotecas). Esta evolución supone una subida acumulada en el número de hipotecas constituidas en los últimos dos años de casi el 25%.

GRÁFICO 6
EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE HIPOTECAS CONSTITUIDAS



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE).

EVOLUCIÓN DE LOS INDICADORES DE RIESGO

En esta sección presentamos la evolución de los indicadores de riesgo más importantes en 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.

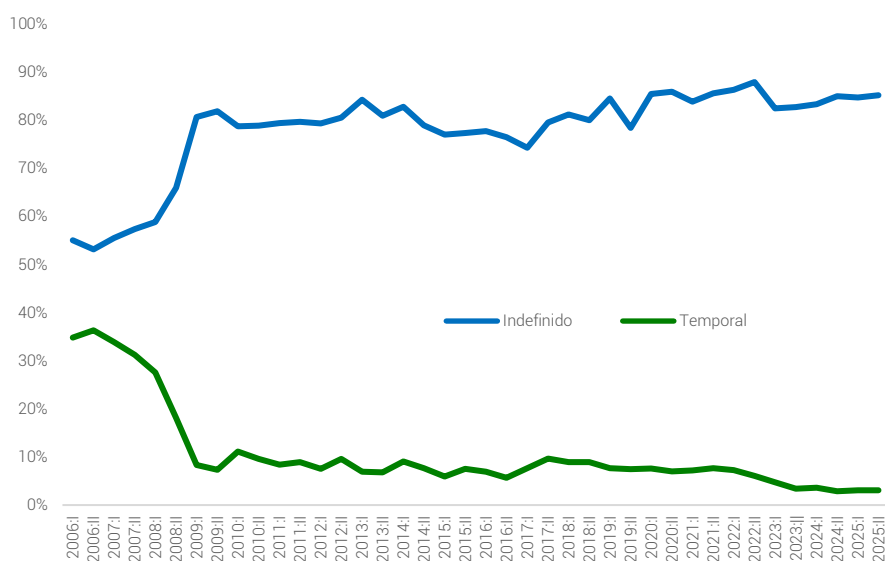
Una de las características del hipotecado más relevantes a tener en cuenta por parte de los bancos a la hora de decidir sobre la concesión o no de una hipoteca, y los importes concedidos es el **tipo de contrato laboral del hipotecado**. La evolución temporal de esta variable se muestra en el **GRÁFICO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

En el **segundo semestre de 2025** la proporción de hipotecados con **contrato laboral indefinido fue del 85%**. Este valor es similar al observado a lo largo de los últimos 5 años, y ligeramente superior al dato de 2009 (81%). Análogamente, el **porcentaje de hipotecados con contrato temporal fue del 3%**.

En este sentido, cabe destacar que desde 2009, año posterior al estallido de la burbuja inmobiliaria, el porcentaje de hipotecados con contrato indefinido se ha mantenido regularmente con valores cercanos y por encima del 80%, en comparación con los porcentajes en torno al 50% de la época preburbuja. Por el contrario, para los hipotecados con contrato temporal, la evolución ha sido la contraria, pasando de valores por encima del 30% a los mínimos actuales (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**.

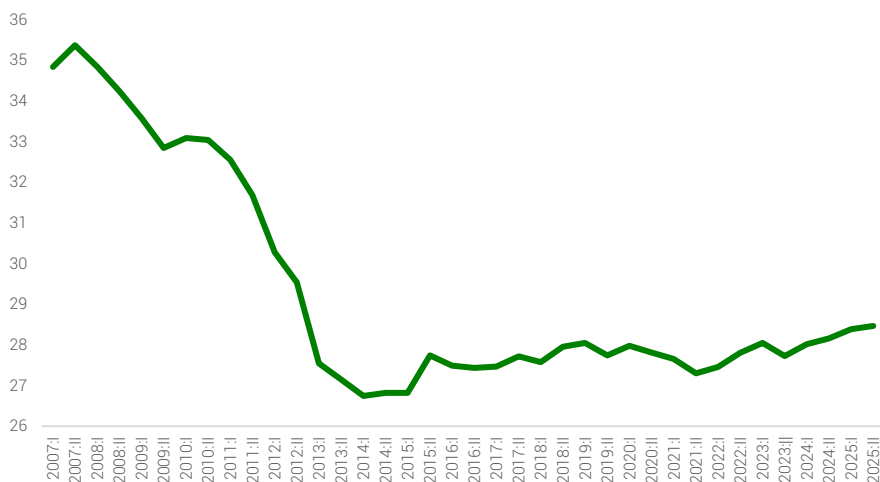
La evolución de estos indicadores sugiere que los bancos siguen en una línea conservadora en relación con los criterios de calidad crediticia que se inició tras el estallido de la burbuja. De hecho, durante el segundo semestre de 2025, la **ratio préstamo a valor fue del 70%**. Este valor es muy similar al que se viene observando durante los últimos 13 años. (**GRÁFICO 8**)

GRÁFICO 8
RATIO PRÉSTAMO A VALOR



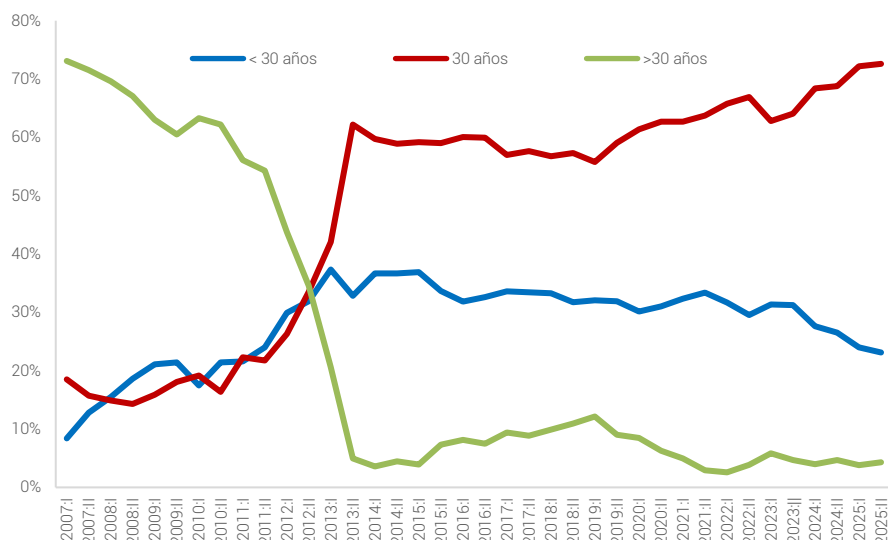
El **GRÁFICO 9** muestra la **evolución del plazo medio de la hipoteca**. La conclusión que se desprende es que, al igual que en otras magnitudes, desde 2013 la duración media de la hipoteca evoluciona de forma constante, alrededor de los 27/28 años. **Para las hipotecas constituidas en el segundo semestre de 2025, la duración media es de 28 años.**

GRÁFICO 9
PLAZO MEDIO DE LA HIPOTECA



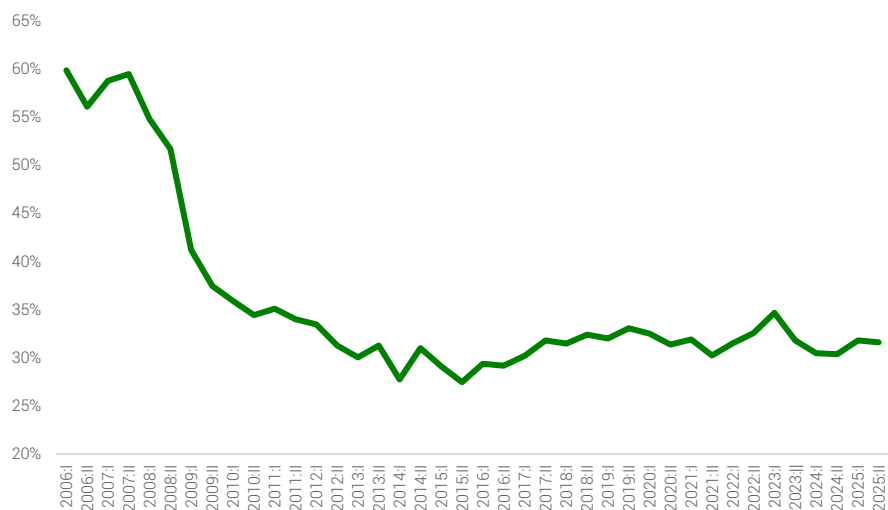
En el **GRÁFICO 10** se muestra la **evolución de la duración de la hipoteca subdividida en grupos** dependiendo de su duración. Prácticamente, no se observan variaciones respecto a semestres anteriores. **En el segundo semestre de 2025 el porcentaje de hipotecas a 30 años ha sido del 73% del total, mientras que el porcentaje de hipotecas a menos y a más de 30 años se han situado en el 23% y el 4%, respectivamente.** Estos valores son similares a los observados a lo largo de los últimos semestres.

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 de la hipoteca. **En el segundo 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)**.

Los bancos adaptan su oferta hipotecaria según la evolución de los tipos de interés para maximizar su rentabilidad y minimizar su riesgo, aunque en una coyuntura económica cambiante, cada tipo de hipoteca conlleva algún tipo de riesgo para ambas partes, bancos e hipotecados.

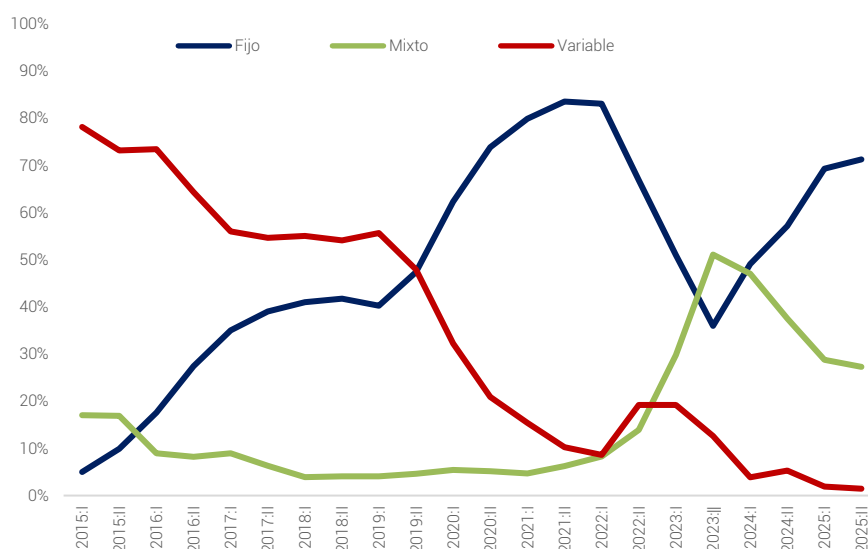
Los bancos prefieren promover las **hipotecas fijas** cuando el Euribor está en mínimos, asegurándose así un margen de beneficio constante y superior al del mercado. Por el contrario, incentivan las **hipotecas variables** en entornos de tipos al alza, trasladando el riesgo de encarecimiento del dinero directamente al hipotecado. Finalmente, las **hipotecas mixtas** ganan protagonismo en periodos de incertidumbre o de tipos altos, funcionando como un producto de transición que ofrece una cuota inicial temporal fija más baja que las hipotecas a tipo fijo.

Los últimos tres años ha sido un periodo con un comportamiento poco estable del **Euribor** lo que provocó que en el segundo semestre de 2021 se alcanzase el máximo histórico de hipotecas a tipo fijo (84%) y que las hipotecas a tipo variable y mixtas fuesen el 10% y 6%, respectivamente.

La evolución al alza del Euribor provocó que dos años después, en el segundo semestre de 2023, las hipotecas a tipo fijo bajasen hasta 36%, mientras que las hipotecas a tipo variable alcanzaron el 51%. Finalmente, el nuevo cambio de tendencia a la baja acontecido desde entonces ha provocó que, en el primer semestre de 2025, las hipotecas a tipo fijo llegasen al 69%, mientras que las variables bajaron hasta el 2%.

En el **segundo semestre de 2025**, el comportamiento ha sido similar al del semestre anterior, con las **hipotecas a tipo fijo subiendo hasta el 71%**, y las **hipotecas a tipo variable bajando hasta el 1,5%**. El hecho de que el porcentaje de hipotecas a tipo mixto sean relativamente alto, 27%, sugiere que los bancos prevén aún cierta incertidumbre en la evolución de los tipos de interés en el medio plazo.

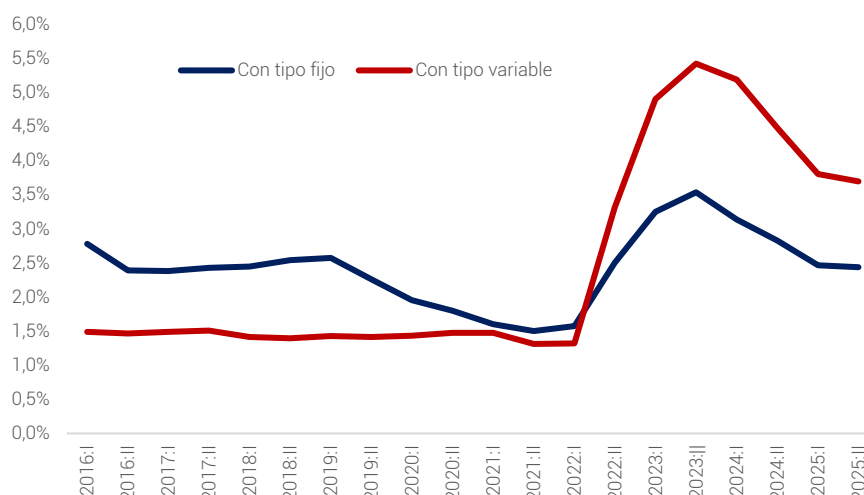
GRÁFICO 12
TIPO DE INTERÉS APLICADO EN LA HIPOTECA



El **GRÁFICO 13** muestra la **evolución del tipo de interés medio anual aplicado en las hipotecas** en este estudio, desde el segundo semestre de 2015 hasta el segundo semestre de 2025.

Siguiendo la tendencia observada desde el primer semestre de 2024, **durante el segundo semestre de 2025 se observa una caída en el tipo de las hipotecas constituidas, tanto a tipo fijo como variable**. No obstante, entre el primer y el segundo semestre de 2025, esta caída se ha parado en las hipotecas a tipo fijo, pasando del 2,46% al 2,44%, y desacelerado notablemente en las hipotecas variables, del 3,8% al 3,69%.

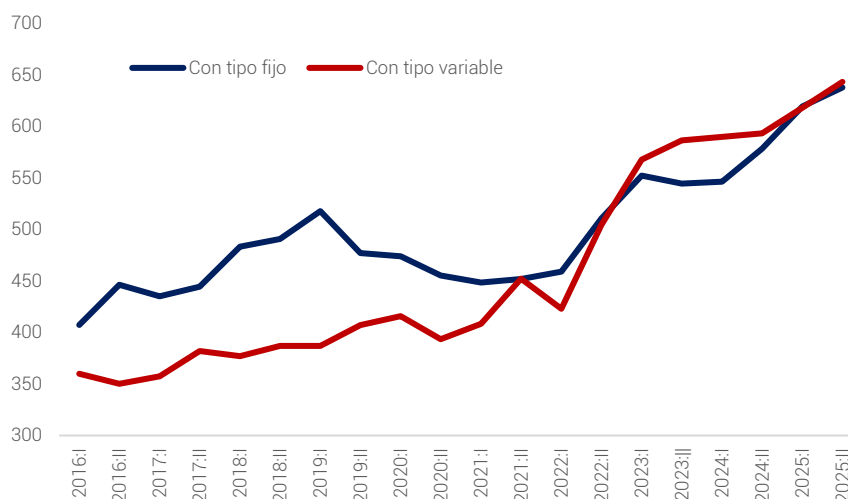
GRÁFICO 13
TIPO DE INTERÉS APLICADO EN LA HIPOTECA



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

En el segundo semestre de 2025, la cuota mensual media para las hipotecas a tipo fijo es de **638€**, con una subida interanual del 3% respecto al año anterior (620€). El comportamiento en las hipotecas a tipo variable es similar, con una subida del 4% entre el primer y el segundo semestre de 2025 (de 618€ a 643€).

GRÁFICO 14
CUOTA MENSUAL SEGÚN LA TIPOLOGÍA DE HIPOTECA

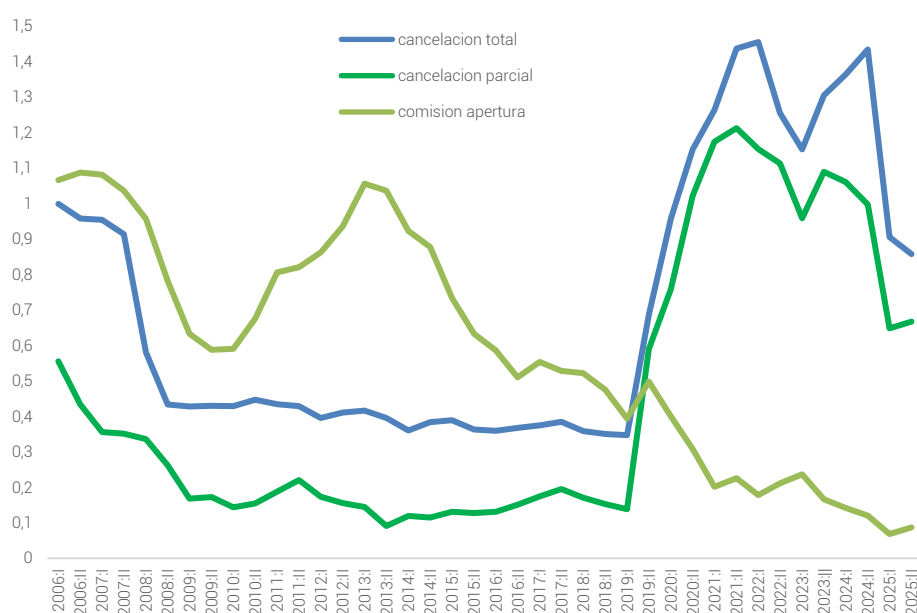


Un dato interesante es el hecho de que, a pesar de que los tipos de interés en las hipotecas a tipo variable es notablemente superior al de las hipotecas a tipo fijo, se ha ido produciendo cierta convergencia entre ambas cuotas. Esta situación se debe a que, en estos dos últimos semestres, las hipotecas variables son de menor importe que las hipotecas fijas.

En el **GRÁFICO 15** se muestran los valores para la **comisión de apertura y la penalización 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%)**. En el **segundo semestre de 2025**, este valor ha experimentado un ligero repunte subiendo hasta el 0,086%.

Por su parte, la **penalización por cancelación en el segundo semestre de 2025 se ha mantenido en valores similares a los del primer semestre**. Así, en el segundo semestre de 2025, la **penalización por cancelación parcial** ha roto la tendencia bajista iniciada en 2022, ya que pasó del 1% en segundo semestre de 2024, al 0,649% en el primer semestre de 2025. Sin embargo, **el valor en el segundo semestre de 2005, 0.667%, fue muy similar al del primer semestre de 2025**. La **penalización por cancelación total**, si bien es cierto que también ha bajado en el segundo semestre de 2025, la tendencia es distinta, produciéndose una ralentización en la caída y registrándose un valor medio del 0,858%, que es algo menor que el valor alcanzado en el primer semestre de 2025 (0,906%).

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 y estabilización que dura hasta el momento actual.

Durante los últimos tres semestres se han producido las subidas más altas en el importe medio de las hipotecas desde la explosión de la burbuja ya que se han producido incrementos importantes en la demanda durante los tres últimos años, y por ello también ha subido el importe de las hipotecas.

Estas fluctuaciones en la demanda 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 y 2025. En la actualidad, si bien los tipos de interés llevan dos semestres sin movimientos significativos, la evolución favorable de la economía y un mercado de alquiler bastante inaccesible, han provocado un incremento notable de la demanda, lo que ha llevado a un encarecimiento del precio de la vivienda, y con ello del importe medio de las hipotecas.

Otro hecho significativo es que, desde el estallido de la burbuja, los bancos han disminuido notablemente el riesgo en las hipotecas concedidas. Así, los hipotecados con contrato laboral temporal ha pasado del 40% (año 2007) al 3% en la actualidad. Ahora, los hipotecados con contrato indefinido son más del 80%. Paralelamente, la ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos mensuales del hipotecado sigue estando dentro del margen 30%/35%, que es el que se viene observando desde 2008. Todas estas medidas de prudencia adoptadas por los bancos a la hora de conceder hipotecas hacen que, aunque durante los dos últimos años los precios han entrado en una tendencia alcista, no nos encontremos en una situación similar a la que vivimos en 2006/2007.

Durante el último año, también es destacable el hecho de que, con la caída de los tipos de interés, el porcentaje de hipotecas a tipo variable ha alcanzado su mínimo histórico (1,5%), mientras que las hipotecas a tipo fijo han experimentado un repunte, alcanzando el 71% de cuota de mercado en segundo semestre de 2025. Las hipotecas a tipo mixto también tienen una cuota de mercado importante (27%), lo que sugiere la existencia de cierta incertidumbre en el movimiento de los tipos de interés a medio plazo.