



Centro de Estudios

Análisis mensual: Enero 2025

Informe con datos reales de las hipotecas digitales que gestiona TRIOTECA.



Índice

Resumen	3
Datos sobre la vivienda	6
Datos sobre hipotecas solicitadas	8
Evolución anual del tipo de interés	11
Evolución del Euríbor	12
Mejora de condiciones	13
Perfil del solicitante de hipotecas	14
Nuestros expertos opinan	15

Resumen

- En enero, el 80,5% de las hipotecas que se firman en TRIOTECA son a tipo fijo y el 19,5% a tipo mixto.
- El Euríbor cierra el mes de enero en una media del 2,53%.
- El interés a tipo fijo medio firmado de TRIOTECA se sitúa en enero en el 2,37%. Las hipotecas mixtas cierran el mes de enero con una media del 1,81% en el periodo fijo, y del Eur + 0,83% en el periodo variable.
- Mejorar las condiciones de la hipoteca con TRIOTECA en enero se traduce en un ahorro medio mensual de 342€ para quienes han optado por el tipo fijo y 311€ a tipo mixto.
- El valor nominal medio de hipoteca que se solicita en enero es de 177.000€.
- El valor medio de la vivienda financiada en enero es de 245.000€.

La cultura de la propiedad

Gonzalo Bernardos



En España, el origen de la cultura de la propiedad se sitúa en los años 50 del pasado siglo. En sus primeros períodos, se inicia el gran éxodo rural, cuya duración es de tres décadas. La población se traslada masivamente desde el campo a la ciudad para trabajar en la industria y los servicios, así como para mejorar su nivel de vida.

En 1950, según el Banco de España, un 65% de los habitantes del país residía en áreas urbanas. En cambio, en 1981, la tasa de urbanización ya estaba en un 82,2%. En dicha década, finalizó la ingente recepción de emigrantes por parte de las principales áreas metropolitanas, pues durante ella la anterior variable solo aumentó en 1,8 puntos. Un incremento sustancialmente inferior al advertido en los tres decenios precedentes (4,9, 7,8 y 4,1 puntos).

En la década de los 50, el régimen franquista adoptó una importante decisión estratégica: la mayoría de los españoles vivirá en las ciudades en una vivienda de su propiedad. Para lograrlo, estimuló la adquisición de pisos para residir en ellos y penalizó su compra, si su finalidad era destinarlos al alquiler.

Para conseguir el primer propósito, en las décadas de los 60 y 70, la Administración desarrolló un urbanismo relámpago que permitió la rápida construcción de un elevado número de viviendas de protección oficial (VPO) en las urbes más pobladas del país y en sus periferias. Así, por ejemplo, entre 1964 y 75 se erigieron 9.780 pisos en Bellvitge (Hospitalet) y entre 1970 y 74 se levantaron 5.372 en Ciudad Badía (ahora denominada Badía del Vallés).

Un gran aumento de la oferta de inmuebles, una elevada creación de empleo y un precio de la vivienda asequible para muchos bolsillos convirtieron en pocos años a numerosos inmigrantes en propietarios. El éxito de los recién llegados impulsó a muchos otros a imitarles y las metrópolis del país sufrieron una profunda transformación urbana.

La Administración no penalizó directamente la compra de inmuebles destinada al arrendamiento, sino indirectamente. Ni estableció un límite máximo por propietario, ni restringió su adquisición a determinadas áreas ni excluyó a las empresas del anterior mercado. Para conseguir su objetivo, creó una legislación que redujo notablemente la rentabilidad proporcionada por el alquiler y convirtió a este en un pésimo negocio.

Para favorecer a los inquilinos y perjudicar a los caseros, la Administración utilizó distintas leyes de Arrendamientos Urbanos, especialmente la de 1964. Mediante ellas obligó a los propietarios a firmar contratos indefinidos, permitió dos subrogaciones del acuerdo original, restringió o congeló los incrementos anuales del importe del alquiler, limitó la repercusión anual a los arrendatarios de las obras realizadas en el edificio y concedió a los últimos un derecho de tanteo y retracto por un importe inferior al de mercado, si los arrendadores ponían sus viviendas en venta.

Las anteriores medidas cambiaron la geografía inmobiliaria de España, pues transformaron un país de inquilinos en uno de propietarios, especialmente en sus principales urbes. En 1950, el 50,8% de la población vivía de alquiler; en cambio, en 1981 ya solo lo hacía un 20,8%. Entre ambos ejercicios, tuvo lugar un espectacular incremento de la construcción de viviendas, el destino de casi todas las nuevas a la venta y la enajenación a sus arrendatarios de numerosos inmuebles dedicados al arrendamiento.

En 1950, los que se alojaban en una vivienda de su propiedad residían principalmente en municipios pequeños y los que vivían de alquiler en las ciudades. En las urbes, el precio de los pisos era sustancialmente superior al observado en los pueblos, así como también más elevada la oferta de arriendos. El motivo era que las familias pudientes preferían invertir en las capitales más pobladas que en cualesquiera otras.

Debido a ello, en las provincias de Madrid y Barcelona, en 1950 el porcentaje de hogares que vivía de alquiler ascendía a un 82% y 81%, respectivamente. Después del gran éxodo rural, en 1991 dicha proporción había descendido en ambas demarcaciones hasta un 16% y 22,3%.

La cultura de la propiedad, adquirida por una gran parte de la población en la segunda mitad del siglo pasado, se ha trasladado de padres a hijos y llegado hasta nuestros días. Así lo refleja un estudio de Fotocasa de 2021. Según él, el 73% de los encuestados, cuya edad se situaba entre los 25 y 34 años, querría adquirir un piso dentro del próximo lustro. Una cifra que certifica la preferencia de los jóvenes por comprar una vivienda y su escasa variación durante las dos últimas décadas.

En definitiva, en nuestro país, la cultura de la propiedad goza de una excelente salud, a pesar de tener diversos y poderosos adversarios. Entre los anteriores, están destacados políticos, economistas y analistas inmobiliarios partidarios de que los españoles vivan siempre en régimen de alquiler. No obstante, los otros, pues la mayoría de ellos residen en un piso o chalet de su propiedad.

Una gran parte de la población que vive en régimen de arrendamiento lo hace de forma temporal, ya sean porque están desplazados a otra ciudad por motivos laborales, estudiantiles o debido a que la convivencia con su pareja no está suficientemente consolidada.

La inmensa mayoría, que vive de alquiler durante un largo período, lo hace porque no dispone del ahorro necesario o la capacidad de endeudamiento para adquirir una vivienda. En la última década, su número aumentó sustancialmente. No obstante, en los próximos años, muchos de ellos adquirirán una vivienda gracias al aumento del empleo, los salarios reales y la existencia de una condiciones financieras mucho mejores.

Gonzalo Bernardos

Advisor de TRIOTECA

Profesor de economía Universitat de Barcelona

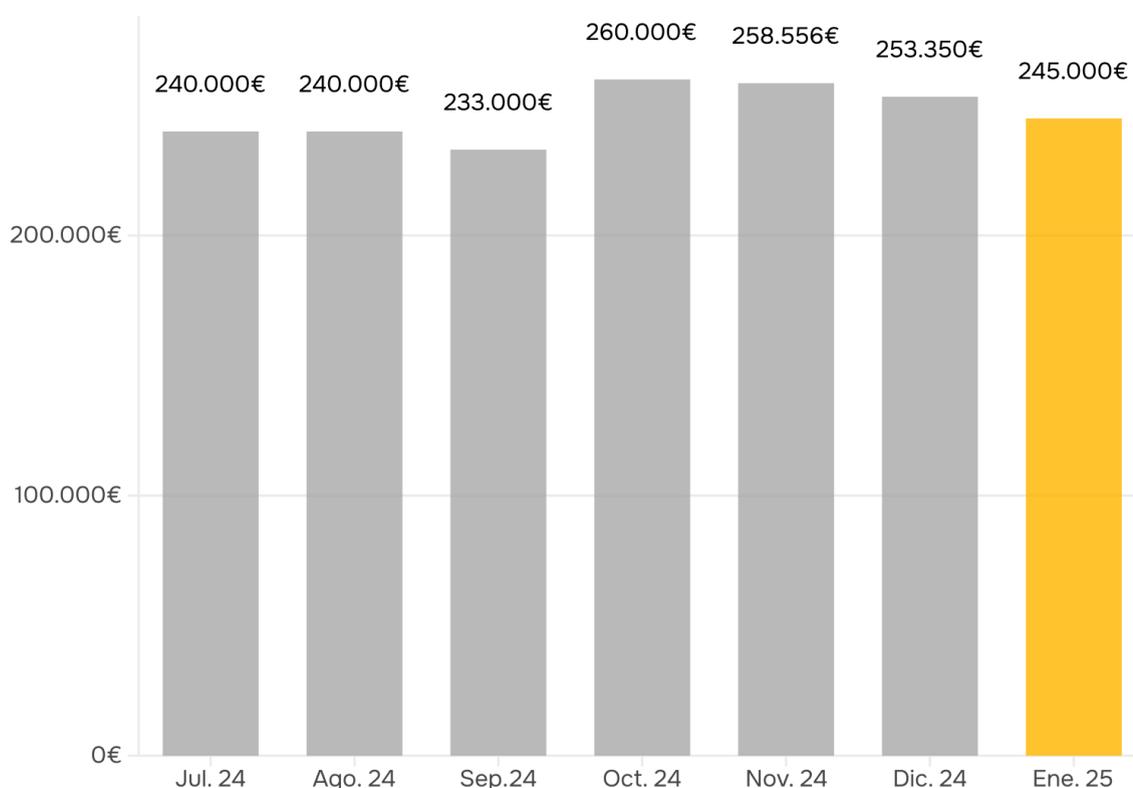
Director del Máster en Asesoría, Gestión y Promoción Inmobiliaria

Datos sobre la vivienda

/ Valor medio de la vivienda sobre la que se solicita una hipoteca

El precio medio de la vivienda registra un leve descenso en enero. Sin embargo, este no es debido a un descenso de los precios sino a una mayor accesibilidad a la compra de perfiles con un menor poder adquisitivo gracias al descenso de los tipos de interés.

Valor medio de la vivienda sobre la que se solicita una hipoteca



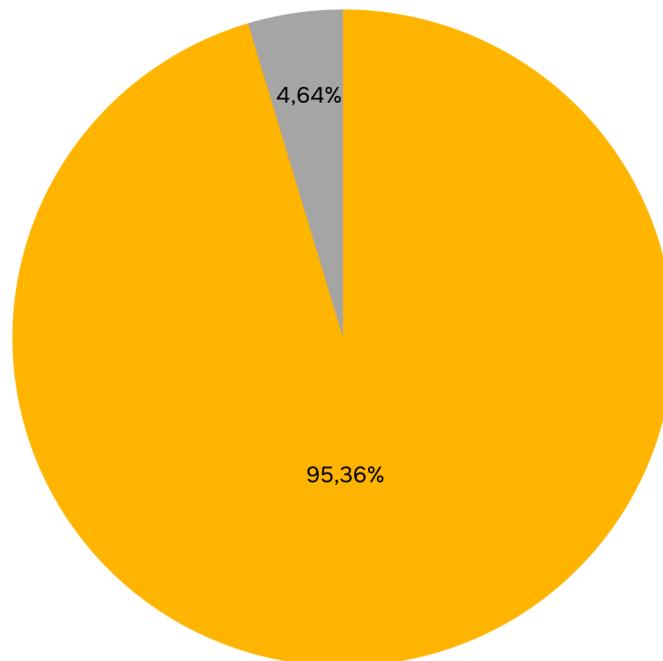
Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

/ Tipo de vivienda

El 95,36% de las viviendas adquiridas en enero son de segunda mano, mientras que el 4,64% han sido viviendas de obra nueva.

Tipo de vivienda sobre la que se solicita una hipoteca

■ Vivienda obra nueva ■ Vivienda de segunda mano



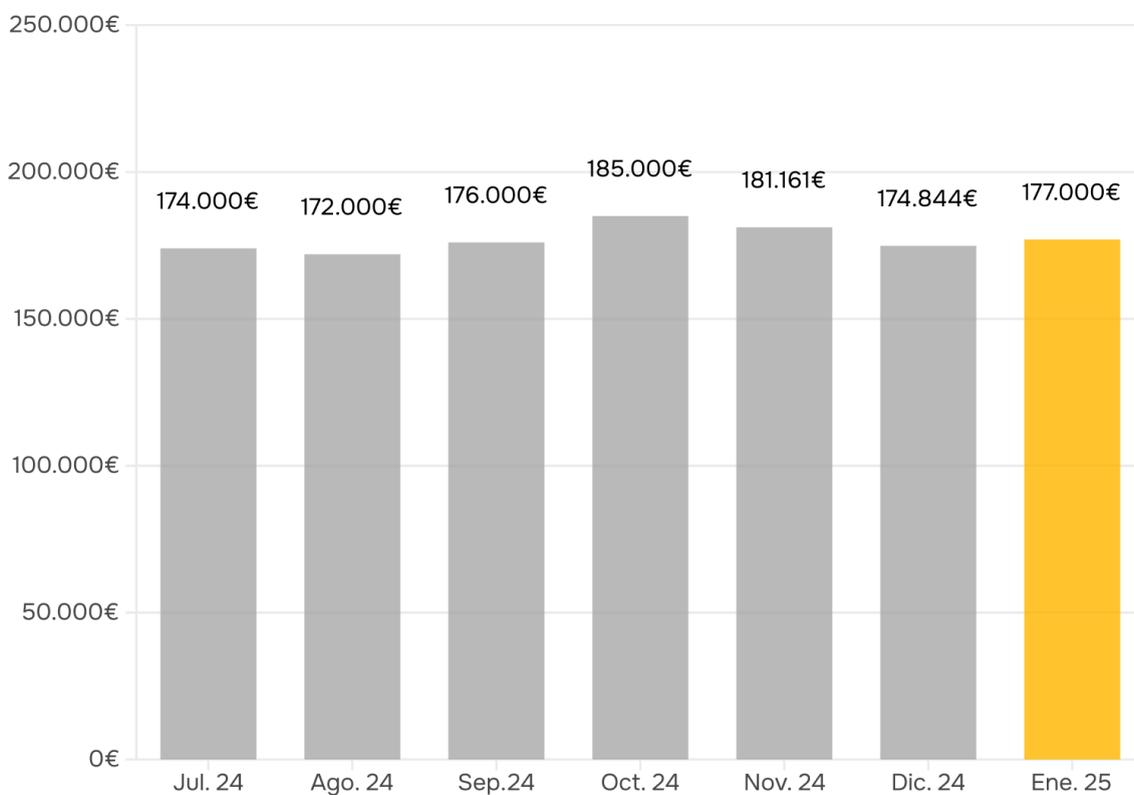
Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Datos sobre hipotecas solicitadas

/ Valor nominal medio de la hipoteca solicitada

El valor nominal medio solicitado en las hipotecas contratadas sufre un leve ascenso respecto al registrado en diciembre.

Valor nominal medio de la hipoteca solicitada



Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

/ Tipo de interés formalizado

El tipo medio de las hipotecas mixtas en su periodo fijo es del 1,81%. Las fijas cierran en un TIN medio del 2,37%.

Tipo de interés formalizado

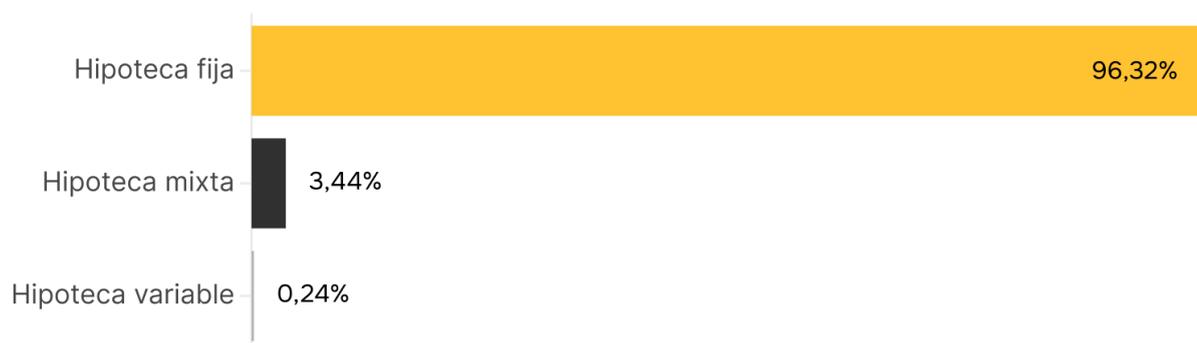
	Interés medio firmado (TIN)	Plazo medio	Nº medio de bonificaciones	Bonificaciones más comunes
Fijo	2,37%	27	1,54	76% Nómina 35% Seguro de hogar 18% Seguro de vida
Variable	-	-	-	-
Mixto	1,81% y Eur + 0,84%	28	3,11	55% Nómina 89% Seguro de hogar 89% Seguro de vida

Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

/ El interés que más se ha solicitado vs. el interés que más se ha formalizado

La mayoría de las hipotecas solicitadas en enero son a tipo fijo.

Porcentaje tipo de interés solicitado enero de 2025



Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Porcentaje tipo de interés formalizado enero de 2025

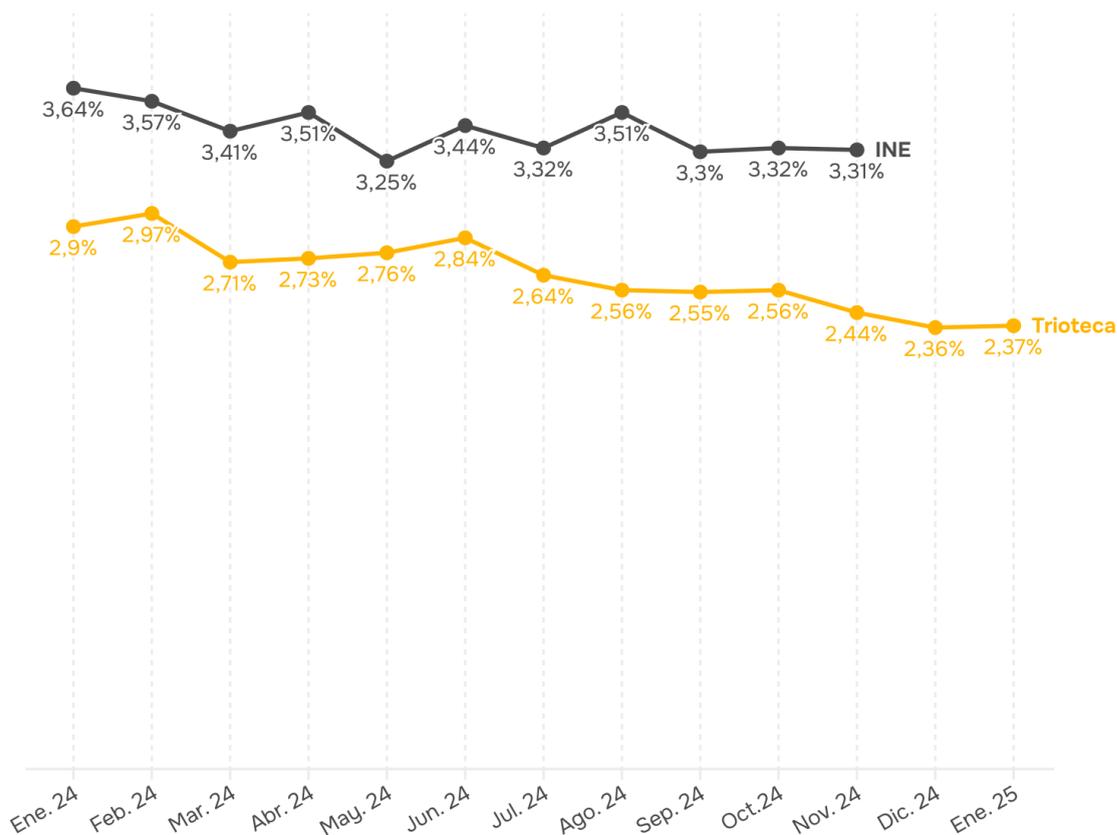


Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Evolución anual del tipo de interés

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

Comparativa evolución del tipo de interés medio en los últimos 12 meses

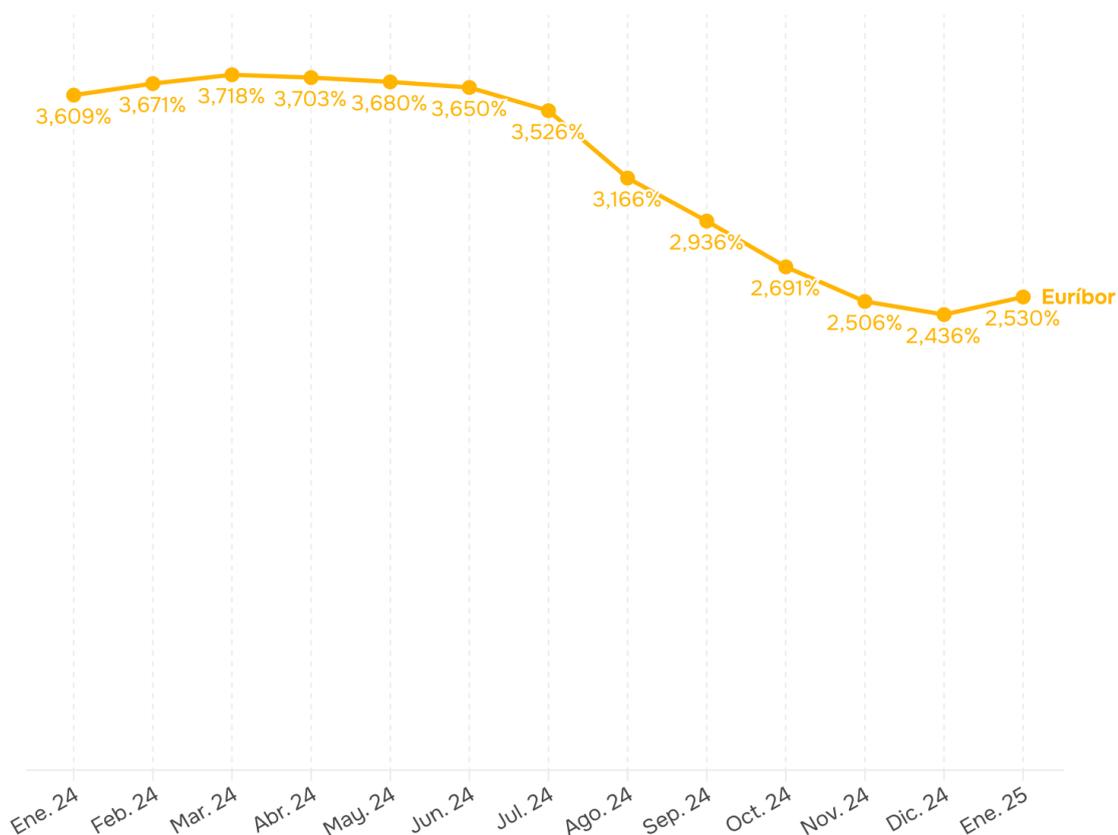


Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Evolución del Euríbor

La media del Euríbor en el mes de enero se encuentra en un 2,53%.

Evolución del Euríbor en los últimos 12 meses



Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Mejora de condiciones

Aquellas personas que han cambiado su hipoteca variable a fija en enero ahorran 342€ al mes, mientras que quienes han optado por el tipo mixto ahorran 311€ al mes.

Enero de 2025: Mejora Trioteca de variable a fija

	Previo a la mejora	Mejora Trioteca	
Nominal	198.456 €	198.456 €	Ahorro mensual 342 €
Plazo	25 años	25 años	
TIN	5,42%	2,27%	
Diferencial	2,93%	-	
Cuota	1.209 €	867 €	

Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Enero de 2025: Mejora Trioteca de variable a mixta

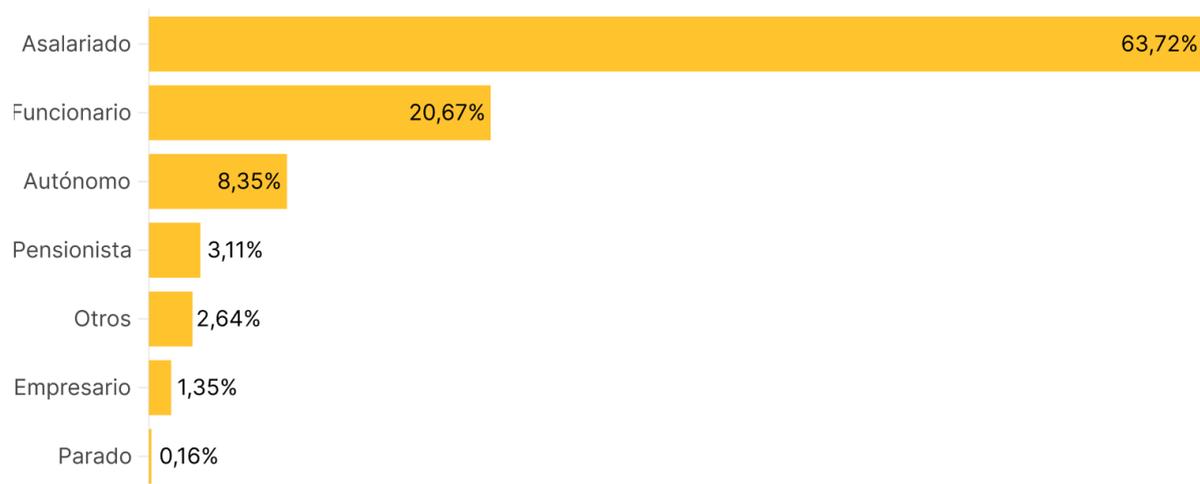
	Previo a la mejora	Mejora Trioteca	
Nominal	205.753 €	205.753 €	Ahorro mensual 311 €
Plazo	21 años	21 años	
TIN	5,01%	2,13%	
Diferencial	2,52%	-	
Cuota	1.305 €	994 €	

Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Perfil del solicitante de hipotecas

Este es el perfil de los contratantes de hipoteca en enero de 2025.

Perfil laboral de los contratantes de hipoteca



Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Edad media	41 años
Nueva hipoteca solicitada	38 años
Mejora de condiciones solicitada	44 años
Nueva hipoteca firmada	37 años
Mejora de condiciones firmada	43 años

Fuente: Centro de Estudios de TRIOTECA

Nuestros expertos opinan

“Viento a toda vela para las hipotecas en 2025. A pesar de la nueva bajada de tipos del pasado jueves al 2,75% y de que el euríbor siga en el 2,5%, encontramos hipotecas fijas para la mayoría de familias al 2,15% TIN e incluso al 1,85% TIN para clientes de banca privada. Esto confirma la intención de la banca de conceder crédito hipotecario de forma masiva.”

Ricard Garriga

Director General en TRIOTECA

“El mercado hipotecario español ha vivido meses históricamente favorables gracias a la tendencia bajista de los tipos de interés, ahora reforzada por la reciente decisión del BCE. Sin embargo, el repunte de la inflación al 3% y las dudas sobre futuras bajadas pueden frenar la caída del euríbor. Aun así, disponer de hipotecas fijas por debajo del propio euríbor demuestra que este es un gran momento para el sector inmobiliario e hipotecario.”

Ricard Garriga

Director General en TRIOTECA

“La situación del alquiler en España roza el punto de no retorno. Urgen cambios estructurales y la supresión del ITP (6%-10% del valor del inmueble) para agilizar la compraventa y facilitar el acceso de los jóvenes y a familias vulnerables a la vivienda. Con los tipos de interés hipotecarios en mínimos, impulsaría la estabilidad familiar. Si los gobiernos autonómicos no actúan de inmediato, quedarán señalados por agravar aún más esta crisis.”

Ricard Garriga

Director General en TRIOTECA

¿Necesitas más información?

El Centro de Estudios de TRIOTECA es el departamento de investigación de la compañía que analiza el sector hipotecario en España. Este centro elabora de forma periódica informes de sector a partir de los datos extraídos de TRIOTECA, la plataforma hipotech de referencia en España que acompaña al usuario en todo el proceso hipotecario.

Para ampliar la información ponte en contacto con nuestro equipo de expertos:

Atención al cliente: hola@trioteca.com

Prensa y medios de comunicación: press@trioteca.com

Sitio web: trioteca.com

Teléfono: 910 054 391