

VI Barómetro hipotecas

ASUFIN

Febrero 2025



Sobre ASUFIN

ASUFIN, la Asociación de Usuarios Financieros, fundada en 2009 para la defensa y protección del consumidor financiero. Inscrita en el **REACU**, es miembro del **CCU** (Consejo de Consumidores y Usuarios), del **BEUC** (*Bureau Européen des Unions de Consommateurs*), la mayor organización europea de asociaciones de consumo y de *Finance Watch*.

ASUFIN tiene presencia, a través de su presidenta Patricia Suárez, en el Consejo Consultivo (**BSG**) de la **EBA** (Autoridad Bancaria Europea) y el Grupo de usuarios de servicios financieros (**FSUG**) de la **DG FISMA** de la Comisión Europea donde ostenta la vicepresidencia. También es vicepresidenta de *Finance Watch*.

A nivel nacional, **ASUFIN** participa activamente en el impulso a las finanzas verdes, a través de **Spainsif**.

Forma parte del programa **Finanzas para todos** que coordinan el **Banco de España** y la **CNMV**. En este marco, la asociación desarrolla, entre otros, programas de educación financiera y digital, sobreendeudamiento y préstamo responsable, vivienda, seguros, inversión y finanzas sostenibles en el marco de la Agenda 2030. Por todo ello, recibió el **Premio a la trayectoria en Educación Financiera 2021** del programa Finanzas para todos.

Sobre el autor

Estudio realizado por el Departamento de Estudios de **ASUFIN**, con la colaboración de Antonio Luis Gallardo Sánchez-Toledo. Licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Autónoma de Madrid, con las especialidades de Dirección Financiera e Investigación Económica. Tras haber trabajado en la sociedad de valores de La Caixa (hoy CaixaBank) y en el Grupo Santander, lleva más de 18 años desarrollando su labor en el ámbito de la protección de los consumidores y la educación financiera, realizando labores divulgativas que incluyen la elaboración de estudios en el ámbito de las finanzas personales y los seguros.

Introducción

Los últimos datos del CIS son claros: **la vivienda es el principal problema para el 34,10% de los españoles**, un 5,80% más que en el mes de enero y acercándose al 37,30% que alcanzó en el año 2007, antes de que estallara la burbuja financiera e inmobiliaria.

En este contexto entran en juego las **hipotecas como principal método para adquirir vivienda** y lo hace cuando **su coste está descendiendo** por la caída de tipos de interés. En una coyuntura normal, sin la clara tensión existente por una demanda que supera la oferta actual, una bajada del coste de las hipotecas incentivaría claramente la contratación. Esta tendencia es la que aparentemente se está imponiendo, como reflejan los **últimos datos del INE** de contratación de hipotecas, correspondiente a diciembre de 2024, en los que se observa un **incremento del 30,00% en el número de operaciones**.

Desgranaremos esta cuestión en el presente VI Barómetro de Hipotecas, que como en anteriores ediciones analiza las intenciones reales de la población con relación a la contratación de una hipoteca. Es importante que no solo nos centremos en los datos globales, sino también en el destino de esta contratación, ya sea primera vivienda, vivienda habitual por cambio, segunda vivienda o inversión. **Un análisis detallado por segmentos proporciona información muy valiosa de cómo está afectando la subida de precios de la vivienda y la existencia de problemas de acceso a la misma.**

Igualmente analizamos la comercialización por parte de las entidades financieras. Por un lado, el coste por tipo de hipoteca: fijas, variables y mixtas; por otro, cómo están modelando su oferta, aumentando o reduciendo diferenciales y planteando ofertas vinculadas. Con el resultado, obtenemos una radiografía que no solo refleja la situación actual del mercado, sino también sus expectativas.



La vivienda es el principal problema para el 34,10% de los españoles.

Cinco claves principales

1

Sube un **2,30%** el porcentaje de los consumidores que pensaban pedir una **hipoteca y no lo van a hacer**, hasta un 9,90%, y lo hace en un momento en el que la intención de solicitar financiación para la compra de vivienda cae un 15,65% con respecto al año pasado.

2

El **56,20%** de los que tienen intención de pedir una hipoteca, declaran que **lo hacen por inversión**, lo que supone un 5,10% más que el año pasado. En el lado contrario, primera vivienda baja del 16,00% al 14,40%; vivienda habitual por cambio de vivienda pasa del 11,20% al 10,30%, y segunda vivienda como residencia es la que más baja, del 21,80% al 19,10%.

3

El **64,80%** de las compras tiene como motivación considerar la vivienda como una buena oportunidad de inversión, lo que supone un 5,10% más que hace un año. En el lado contrario, comprar por **encontrar buenos precios solo corresponde a un 9,70%**, un 12,20% menos que el 21,90% que febrero del 2024.

4

El tipo medio de las hipotecas pasa del **4,65% al 3,95%, un 0,70% menos**. Este descenso, menor que el 1,08% que baja el Euríbor, se produce principalmente por las hipotecas variables, cuyo precio desciende un 1,01%, mientras en el lado contrario, **las mixtas son las que menos descienden, un 0,42%**, lo que indica que los bancos están buscando desincentivar su contratación con peores condiciones.

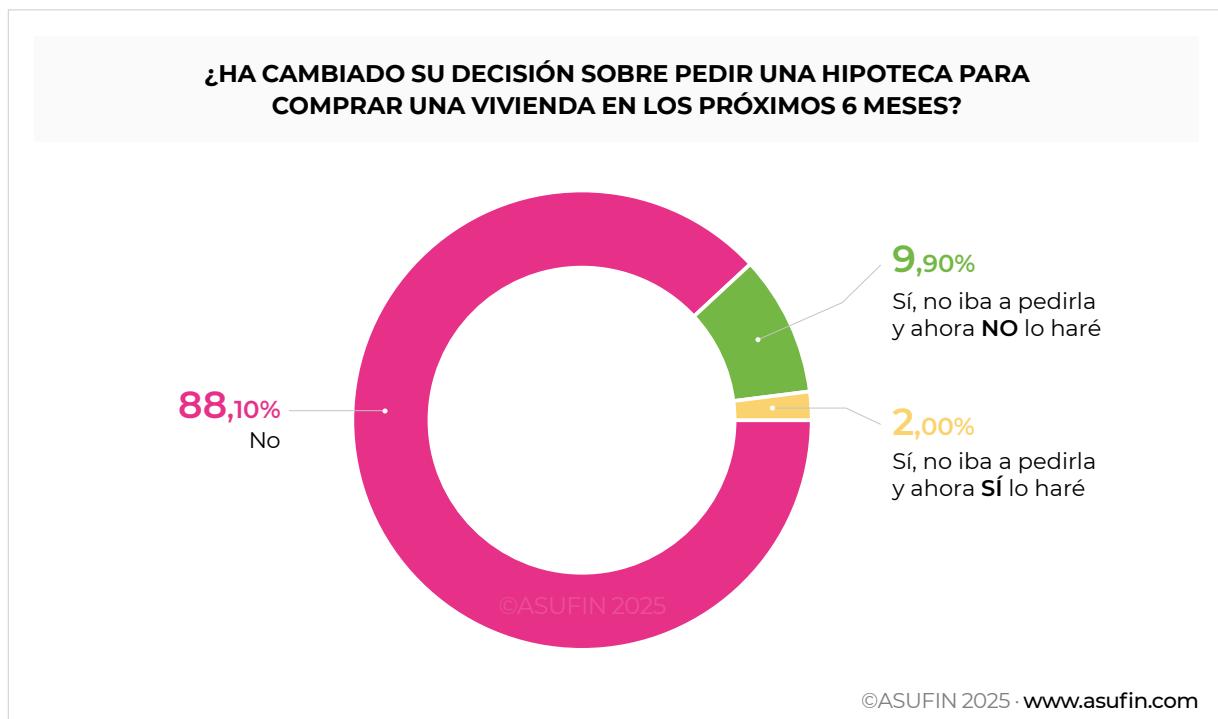
5

Las hipotecas inversas bajan hasta un 6,44%; aun así, el tipo de interés de este producto sigue siendo mucho más elevado, un 2,49%, que la media de las hipotecas para compra de vivienda.

Se dispara el número de consumidores que ha decidido no pedir una hipoteca, a pesar de la bajada de tipos

Un **9,90%** de los consumidores que pensaba pedir una hipoteca no lo va a hacer finalmente, lo que supone una subida del 2,30% con respecto al año anterior. **Esta tendencia no es nueva, el año anterior se incrementó un 2,50%, pasando del 5,10% al 7,60%, pero las razones parecen muy distintas.** Si el año pasado el principal impulso del parón estaba sustentado en una espera a que se consolidara la bajada de tipos, en este ejercicio, la razón estaría más impulsada en la dificultad de acceso a la vivienda, ya que las personas que tienen intención de pedir una hipoteca ha caído un 17,65% este año, con respecto al anterior.

De hecho, también los que no pensaban y ahora sí deciden hacerlo **se reduce a tan solo un 2,00%**, un 0,10% menos que el 2,10% del año 2024. La percepción de este resultado indica que, a pesar de que los tipos bajan, muchos ciudadanos no pueden acceder a una hipoteca, porque las **cuotas resultantes de una vivienda que sigue subiendo son más elevadas en global a pesar de la bajada de tipos.**

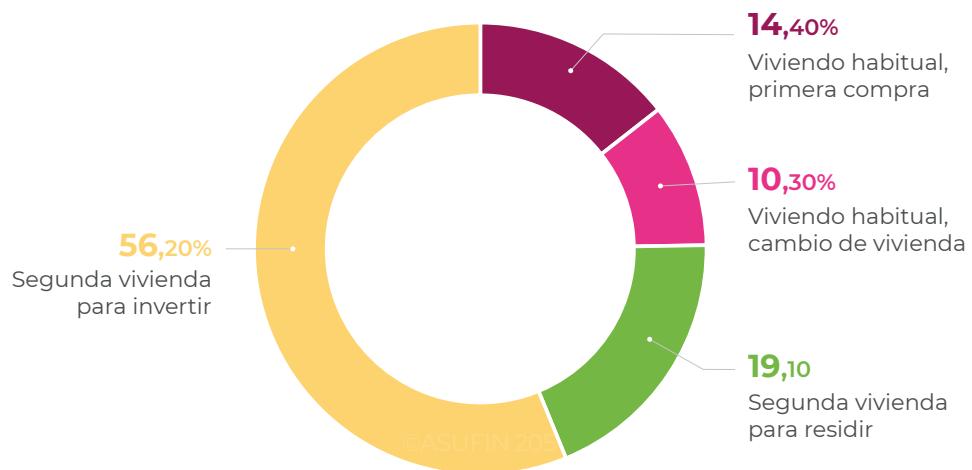


Sólo aumenta el porcentaje de quienes compran vivienda por inversión, un 56,20% de las operaciones previstas

Una muestra clara de cómo un segmento de población muy importante tiene serios problemas de acceso a la vivienda, y en definitiva a la hipoteca, está en cómo se distribuyen las respuestas en torno al destino. **Solo un 14,40% destinará su hipoteca a primera vivienda**, reduciéndose un 1,60% con respecto al 16,00% del año pasado. Quien ya tiene vivienda, pero quiere cambiarse a otra de uso habitual cae un 0,90%, descendiendo del 11,20% al **10,30%**. La que más cae es la segunda vivienda para residir, descendiendo del 21,80% al **19,10%**, un -2,70% en un año.

Todos estos descensos hacen que la **hipoteca para vivienda por inversión** se dispare: si el año pasado superó la barrera del 50,00%, alcanzando el 51,10%, este año **sube un 5,10% hasta el 56,20%**, **siendo el motor principal de mercado** y mostrando como un grupo de población con recursos económicos y que ya tienen vivienda, son los principales dinamizadores del mercado.

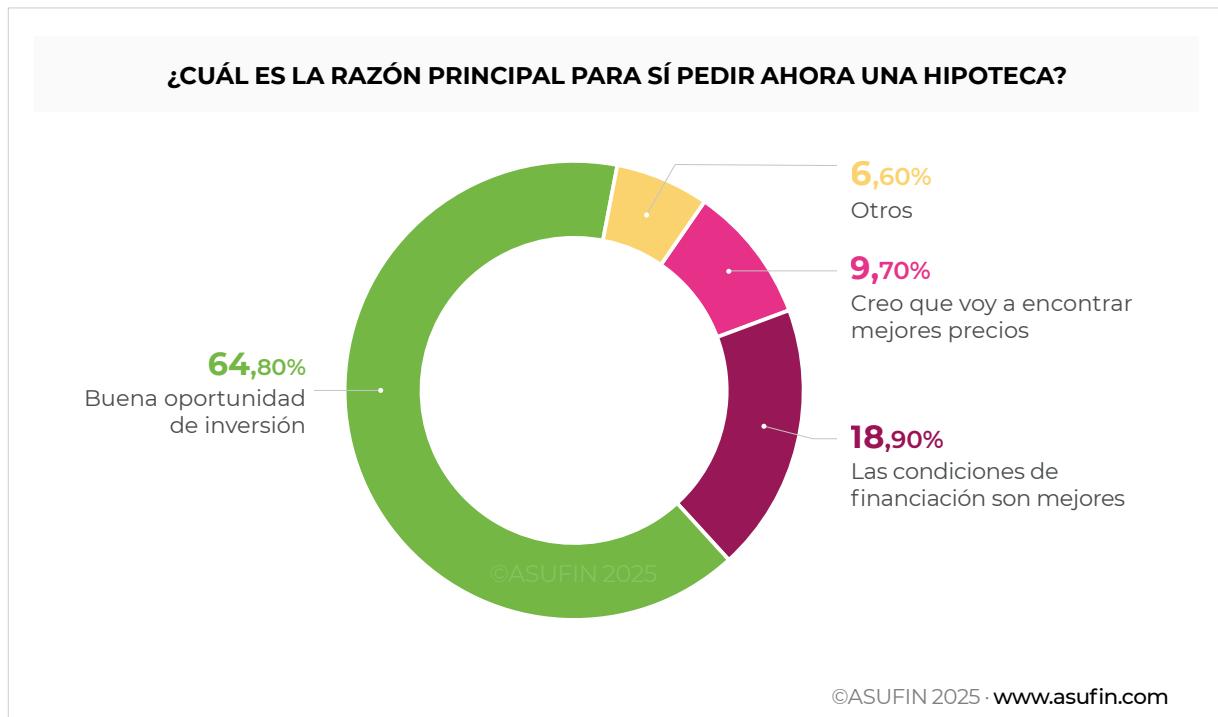
¿QUÉ VIVIENDA VAN A ADQUIRIR LOS QUE SÍ HAN DECIDIDO QUE VAN A HIPOTECARSE?



La vivienda se considera oportunidad de inversión pese a su elevado precio

Las motivaciones de compra dejan muy clara esta **dualidad de mercado que se está configurando alrededor de la contratación de hipoteca y compra de vivienda**. La mayor motivación es por considerar que están ante una buena oportunidad de inversión, acaparando el **64,80%** de las motivaciones, y subiendo un 5,10% en un año. La que más sube es considerar que las condiciones de financiación son mejores, que pasa del 11,90% al **18,90%** este año, un 7,00% más.

Pero la que más baja se alinea con la idea **de encontrar mejores precios, que pasa del 21,90% al 9,70%**, un 12,20% menos, lo que refleja que la motivación de compra por creer que encuentra precios accesibles es cada vez más minoritaria.



Las hipotecas bajan un 0,70% en el último año, mientras que el Euribor descendió un 1,08%

La bajada de los tipos de interés se nota por fin en el coste las hipotecas. Si el año pasado el coste medio de las hipotecas se había elevado ligeramente un 0,12% hasta el 4,65%, este año se produce un importante descenso hasta el 3,95%, es decir, un 0,70% menos. Pero detrás de esta bajada, que es muy inferior a la del Euribor en esos últimos 12 meses (de enero de 2024 a enero de 2025 ha bajado un 1,08%), hay un **comportamiento dispar por tipo de hipoteca y por categoría**, con vinculación o sin vinculación.

PRECIO MEDIO TOTAL (TAE) SIN VINCULACIONES 2025		
SIN VINCULACIONES		
	Hipoteca fija	Hipoteca variable
Precio Medio Total (TAE)	3,98%	4,26%

©ASUFIN 2025 · www.asufin.com

Las hipotecas sin vinculaciones bajan menos que las hipotecas con vinculaciones, un 0,66% este año, lo que refleja un mayor interés de los bancos por atraer a sus clientes con ofertas que conlleven la contratación de otros productos.

Por tipo de productos se ve una tendencia que se replica de forma muy parecida en las ofertas con vinculaciones:



Las hipotecas fijas son las más baratas, al **3,98%**, reduciéndose su coste un 0,53%, prácticamente la mitad de que lo ha hecho el Euribor.



Las siguen las hipotecas mixtas, al **4,20%**, que son las que menos bajan, un 0,38%, debido a que muchos bancos empiezan a perder interés porque sea elección preferente y están elevando su coste, especialmente en los referenciales.



Las más caras siguen siendo las hipotecas variables, con un **4,26%**, pero son las que más bajan, un 0,99%, aunque la bajada, de nuevo menor que el Euribor, muestra también que algunas entidades han aumentado el diferencial.

PRECIO MEDIO TOTAL (TAE) CON VINCULACIONES 2025		
	CON VINCULACIONES	
	Hipoteca fija	Hipoteca variable
Precio Medio Total (TAE)	3,57%	3,82%
		3,87%

©ASUFIN 2025 · www.asufin.com

Las hipotecas variables con vinculaciones son más baratas en su TAE, un 3,75%, con una bajada mayor, de un 0,74%, aumentando el atractivo aparente de este tipo de ofertas, pero en las que el cliente debe tener en cuenta que en muchos casos puede incurrir en otros costes, como la contratación de productos no financieros, que no se engloban en la TAE.



Las **hipotecas fijas son también las más baratas**, con una TAE media del 3,57% con un descenso parecido a las de las sin vinculaciones, un 0,54%.

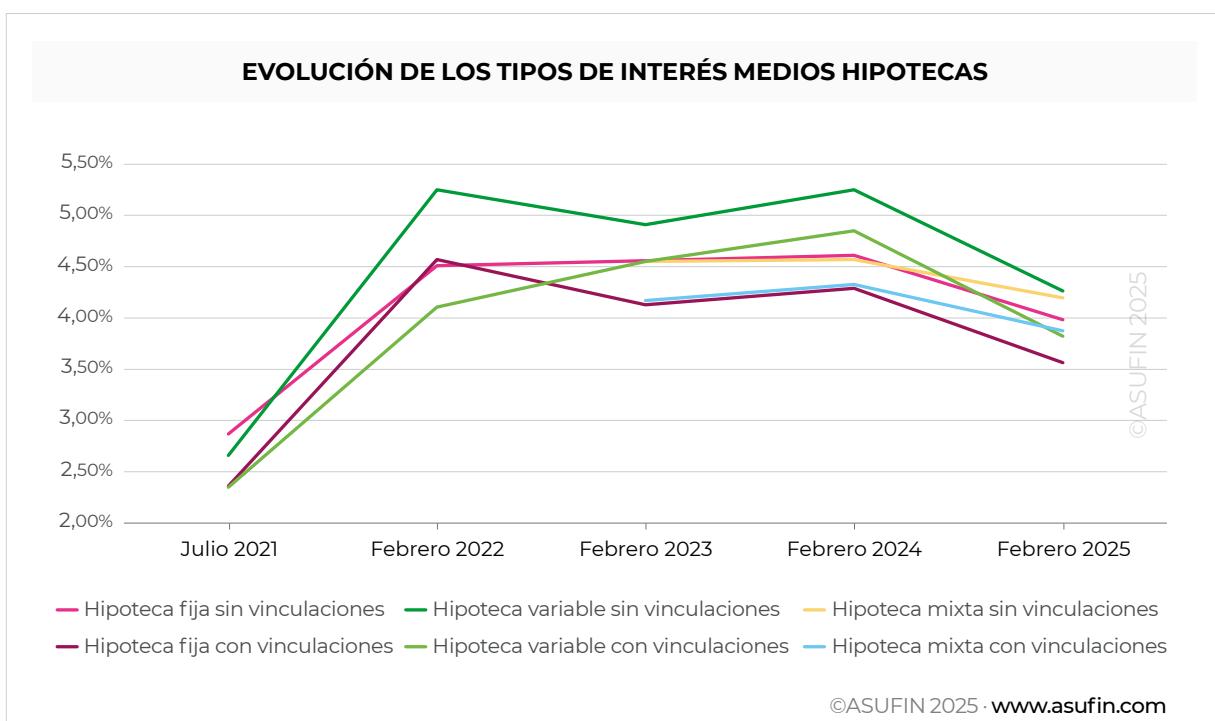


Las **segundas más baratas son las hipotecas variables**, con un 3,82% y un descenso más cercano a lo que ha bajado el Euribor, un 1,03%.



Las **hipotecas mixtas son las más caras**, un 3,87% TAE con un descenso de tan solo un 0,45%, mostrando también que los bancos están perdiendo el interés.

Esta bajada general revierte la leve tendencia al alza del año pasado, con tipos ligeramente más bajos que en el año 2022, pero aún muy por encima de la referencia de julio de 2021



Se frena el descenso en la contratación de hipotecas fijas en espera de tipos de interés más bajos

Con respecto al tipo de contratación de hipotecas, la mayoría sigue siendo a tipo fijo, un 58,40% del total, lo que refleja un descenso del 1,50%, con respecto al 59,90% del ejercicio anterior. De forma proporcional las variables suben hasta el 41,60%.

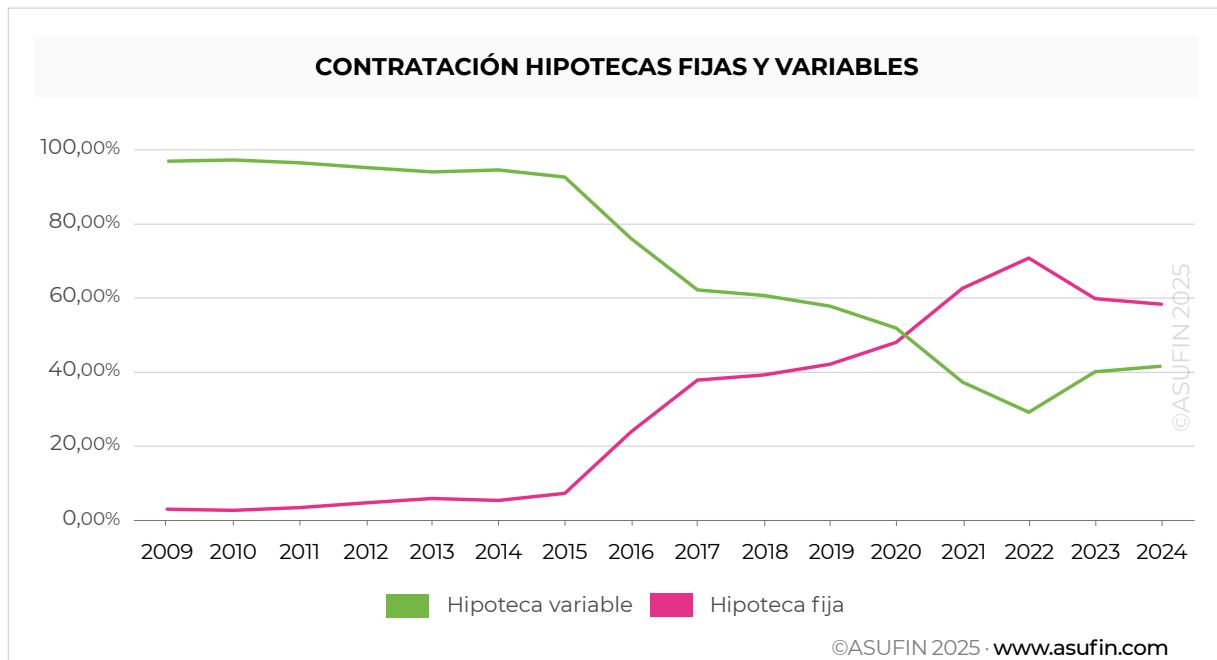
La tendencia se modera y lo hace en un arranque del año en el que se espera que los tipos sigan a la baja, aunque más moderadamente.

Así, por ejemplo, entre 2021 y 2022 las hipotecas fijas bajaron un 8,20% y entre 2022 y 2023 un 10,90%.

El menor interés de comercializar hipotecas mixtas como se ha señalado (que computan como variables) y el mayor número de ofertas de hipotecas fijas, puede llevar a que se produzca un cambio de tendencia para 2025.

AÑO	FIJO	VARIABLE
2009	3,05%	96,95%
2010	2,76%	97,24%
2011	3,49%	96,51%
2012	4,71%	95,29%
2013	5,94%	94,06%
2014	5,44%	94,56%
2015	7,37%	92,63%
2016	23,90%	76,10%
2017	37,83%	62,17%
2018	39,26%	60,74%
2009	42,13%	57,87%
2020	48,04%	51,96%
2021	62,62%	37,38%
2022	70,79%	29,21%
2023	60,20%	39,80%
2024	58,40%	41,60%

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)



Se frena el descenso en la contratación de hipotecas fijas en espera de tipos de interés más bajos

OFERTA HIPOTECARIA

TIPO VARIABLE SIN VINCULACIONES

Entidad	Tipo	TAE	Entidad	Tipo	TAE
Evo Banco	Euribor + 0,88%	3,55%	Kutxbank	Euribor + 0,49%	3,32%
ING	Euribor + 1,05%	3,79%	Evo Banco	Euribor + 0,48%	3,35%
Openbank	Euribor + 1,15%	3,85%	Openbank	Euribor + 0,65%	3,63%
Kutxbank	Euribor + 1,49%	4,01%	Unicaja	Euribor + 0,50%	3,73%
Tipo medio		4,26%	ING	Euribor + 0,65%	3,74%
Unicaja	Euribor + 1,89%	4,46%	Bankinter	Euribor + 0,70%	3,75%
Banco Santander	Euribor + 1,84%	4,51%	Banco Santander	Euribor + 0,74%	3,81%
Banco Sabadell	Euribor + 1,60%	4,51%	Tipo medio		3,82%
Abanca	Euribor + 1,60%	4,57%	BBVA	Euribor + 0,60%	3,98%
BBVA	Euribor + 1,60%	4,59%	Banco Sabadell	Euribor + 0,60%	4,17%
Bankinter	Euribor + 2,00%	4,80%	Abanca	Euribor + 0,60%	4,74%

TIPO FIJO SIN VINCULACIONES

Entidad	Tipo Nominal	TAE	Entidad	Tipo Nominal	TAE
Openbank	3,01%	3,31%	Kutxbank	2,50%	2,91%
Kutxbank	3,50%	3,69%	Banco Santander	2,45%	3,07%
Banco Santander	3,55%	3,74%	Openbank	2,51%	3,12%
Banco Sabadell	3,50%	3,98%	Bankinter	2,69%	3,27%
Tipo medio		3,98%	Unicaja	2,65%	3,45%
Unicaja	3,95%	4,07%	Tipo medio		3,57%
ING	3,75%	4,08%	BBVA	2,65%	3,58%
CaixaBank	3,70%	4,16%	Banco Sabadell	2,50%	3,66%
Abanca	3,55%	4,16%	ING	3,35%	4,03%
BBVA	3,65%	4,31%	CaixaBank	2,70%	4,11%
Bankinter	3,99%	4,33%	Abanca	2,55%	4,46%

TIPO MIXTO SIN VINCULACIONES

Entidad	Tipo fijo inicial	Tipo Variable	TAE
ING	2,70% 5 primeros años	EUR + 1,20%	3,63%
Openbank	3,01% 5 primeros años	EUR + 1,10%	3,66%
Tipo medio			4,20%
Banco Santander	2,75% 9 primeros años	EUR + 1,94%	4,26%
Abanca	3,25% 5 primeros años	EUR + 1,60%	4,32%
Banco Sabadell	2,00% 3 primeros años	EUR + 1,65%	4,36%
Unicaja	4,25% 10 primeros años	EUR + 2,10%	4,56%
Bankinter	4,09% 10 primeros años	EUR + 2,00%	4,58%

TIPO MIXTO CON VINCULACIONES

Entidad	Tipo fijo inicial	Tipo Variable	TAE
Openbank	2,51% 10 primeros años	EUR + 0,60%	3,44%
Evo Banco	3,20% 10 primeros años	EUR + 0,70%	3,54%
Banco Santander	2,75% 9 primeros años	EUR + 0,84%	3,58%
ING	2,30% 5 primeros años	EUR + 0,80%	3,59%
Banco Sabadell	2,00% 3 primeros años	EUR + 0,75%	3,72%
Tipo medio			3,87%
Abanca	2,25% 5 primeros años	EUR + 0,60%	4,50%
Unicaja	3,70% 10 primeros años	EUR + 0,75%	4,75%

Ligera bajada de las hipotecas inversas, que siguen presentando una oferta muy limitada

Las hipotecas inversas, producto que genera renta o capital a cambio de la entrega del bien inmueble, han descendido ligeramente, pasando del 6,89% al 6,44%, un 0,45% menos.

SUPUESTO HIPOTECA INVERSA: 70 AÑOS, VALOR DE LA VIVIENDA 270.000€. PLAZO 22 AÑOS						
Qué recibe		Qué paga				
Renta mensual	% Sobre el valor de la vivienda	Deuda generada	% Deuda sobre valor vivienda	Coste	TAE	©ASUFIN 2025
ebn ¹ BANCO	Capital (*) 328€	28,40% 160.441€	279.414€ 103,49%	202.614€ 109.559€	6,32% 6,49%	
caser Grupo Helvetia	314€	32,10% 159.890€	59,42% 59,22%	110.110€	6,51%	
óptima mayores						

*Se entrega un capital de 76.800€

©ASUFIN 2025 · www.asufin.com

A pesar de la bajada, los tipos siguen siendo mucho más elevados que los de una hipoteca normal, un **2,49% más que la media de hipotecas**, lo que da como resultado rentas muy limitadas. A saber, entre el **28,40% y el 32,10% del valor de la vivienda**, en nuestro ejemplo, lo que limita la renta o el capital que se recibe.

Sigue siendo una opción muy limitada; de hecho, uno de los proveedores analizados en los últimos años, **Vitalitas, no ofrece actualmente este producto financiero**.

Conclusiones

La tensión en el mercado de la vivienda se está trasladando al mercado hipotecario, en un proceso que anula para muchos consumidores las ventajas de unas bajadas de tipos que, por otra parte, este año resultan evidentes. Esto es patente en las hipotecas variables, y en menor medida en las mixtas, que por sus peores diferenciales o subidas en el tramo fijo, parece que representan una apuesta menos decidida por parte de los bancos.

Esta dualidad se percibe en el objetivo de hipotecarse. Decrece el objetivo puramente habitacional, tanto para primera vivienda o cambio de vivienda habitual, e incluso segunda vivienda para uso esporádico, por lo que observamos en las respuestas de los encuestados, que reflejan un descenso en la intención de compra e hipoteca. Por el contrario, sube con fuerza la compra de vivienda como inversión. **Todo ello demuestra y refuerza el problema de oferta existente, en tanto que muchos compradores que la necesitan no pueden acceder**, lo que tensiona los precios con un parque de vivienda a la venta muy limitado. **En paralelo, parte de la que se adquiere como inversión no sale al mercado, o lo hace para usos no habitacionales, como vivienda turística o de alquiler a corto plazo.**

Confirmación de esta dualidad es que **más de 6 de cada 10 consumidores que declaran querer pedir una hipoteca, pero que no lo va a hacerlo**, señala que las circunstancias económicas no se lo permiten por los precios de la vivienda. Más de 2 de cada 10 señala que su salario resulta insuficiente para hacer frente a las cuotas de una hipoteca.

Todo ello hace que la bajada del precio de las hipotecas, hasta en un 0,70%, no esté beneficiando a todos los consumidores. Una parte ve cada vez más difícil acceder a la compra, ya que no se debe olvidar que aunque la cuota se reduzca, si el precio de la vivienda sube, ese 20,00% que generalmente no financia la hipoteca es cada vez mayor y difícil de cumplir. **Mientras que quien tiene ahorro o ingresos suficientes puede beneficiarse de unas condiciones mejores.**

Los bancos no están cerrando el grifo, ni endureciendo las condiciones para que no entren clientes, los cambios parecen más tendentes a intentar reconducir la oferta de hipotecas mixtas a fijas. Es el propio mercado el que está cribando a los clientes y haciendo que casi todos están en condiciones de pedir una hipoteca sean potencialmente rentables.

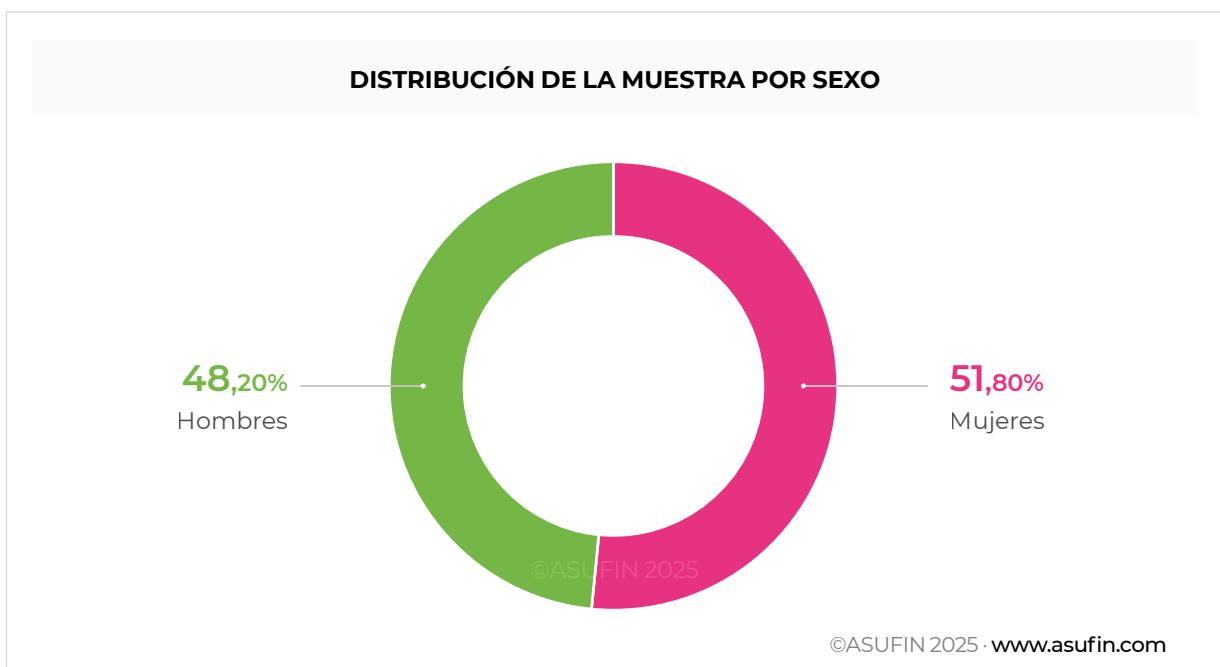
El horizonte sigue planteando desafíos en materia de vivienda pero **por aferrarnos a lo positivo, 2025 seguirá siendo un año de bajada de tipos de interés**, si acaso menos contundente que 2024. Tampoco quien compra la vivienda como inversión puede crecer de forma indefinida, al menos en las mismas tasas que estos meses, ya que comprar cada vez más caro aumenta el riesgo de adquisición de un activo con riesgos de liquidez. Aunque, de momento, la falta de stock y la reducción de oferta es evidente.

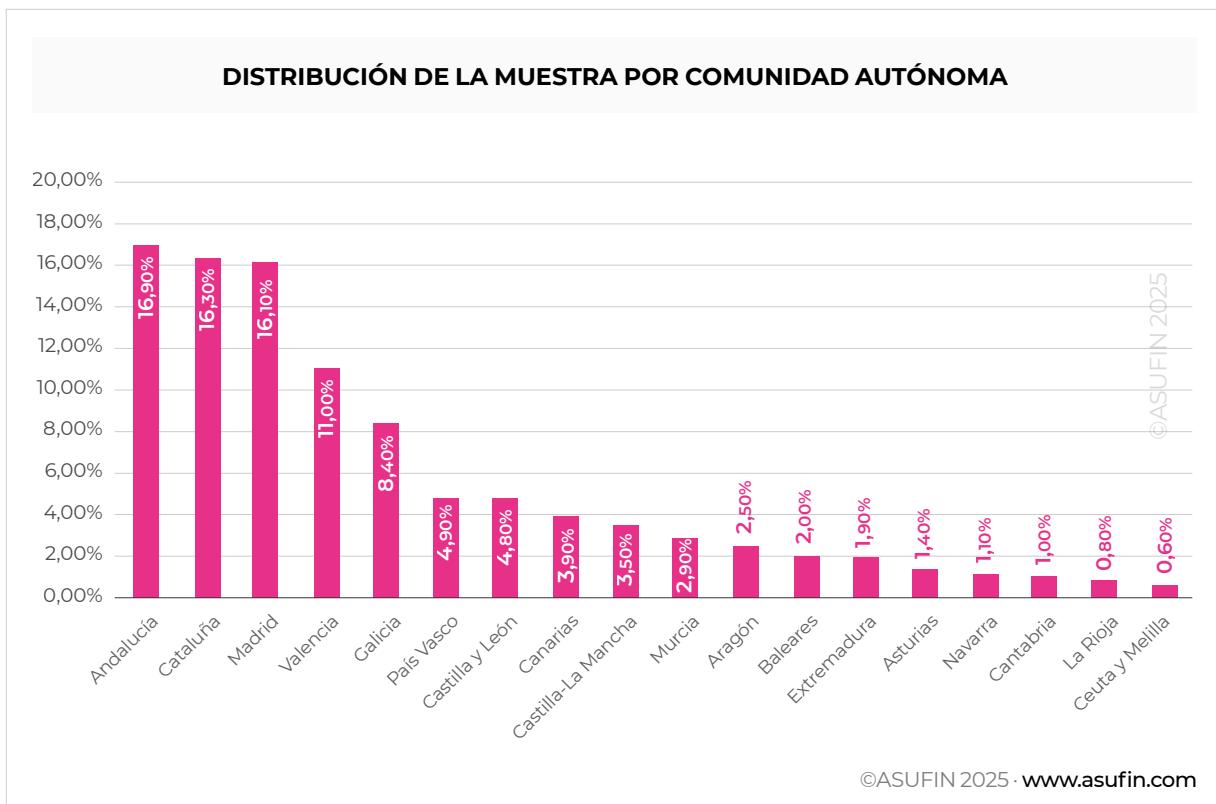
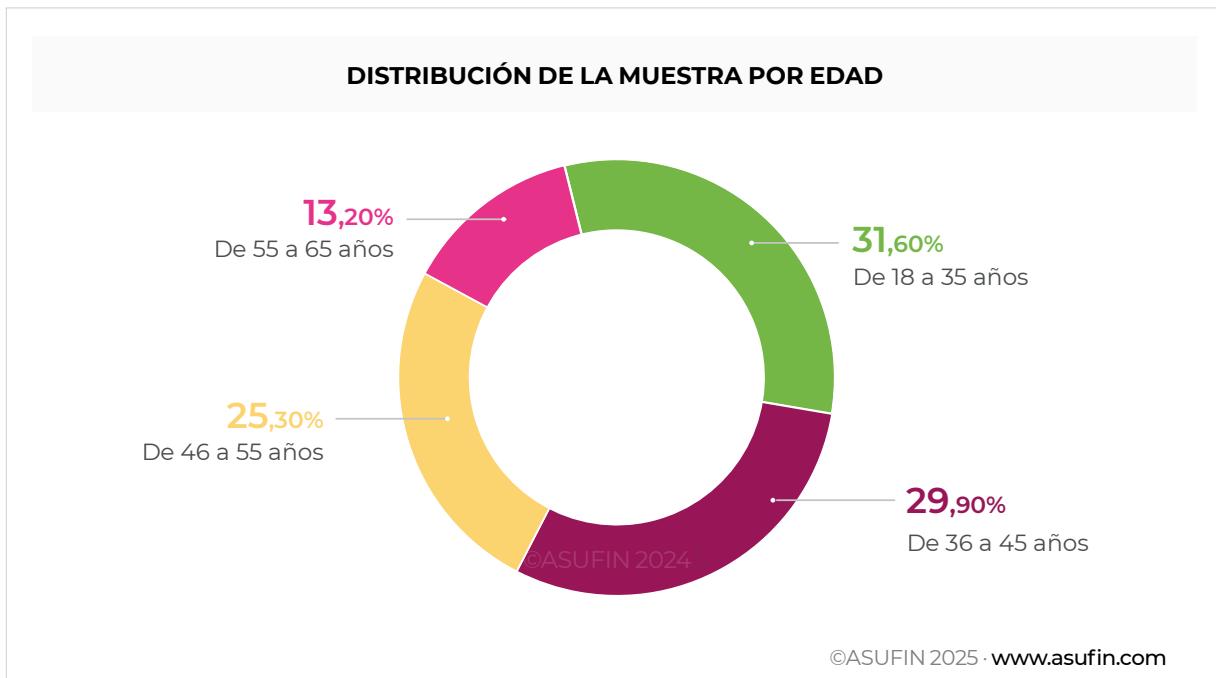
Anexo.

Metodología del estudio

 Ámbito geográfico	Toda España
 Edad	18-54 años
 Tamaño de la muestra	1.920 personas
 Error muestral (95,00%)	1,96%
 Error muestral (90,00%)	1,48%
 Fecha del muestreo	13 de enero a 14 de febrero de 2025

Se ha buscado la máxima representatividad teniendo en cuenta la distribución por edad, sexo y comunidad autónoma de los encuestados.





Contacto

¿Hablamos?

**TELÉFONO**

91 532 75 83

**EMAIL**

info@asufin.com

**DIRECCIÓN**

C/ Valderribas, 59, 3º, puerta 1.
28007 Madrid

**HORARIO**

L-J: de 08:00 a 17:00h.
V: de 8:00 a 15:00h.



ASOCIACIÓN DE USUARIOS FINANCIEROS

www.asufin.com

