

MERCADO HIPOTECARIO EN EL SEGUNDO SEMESTRE DE 2024

El 18% de los hipotecados ha cambiado su tipo de hipoteca en el último año

- La mayoría de los movimientos que se han producido han conducido desde las hipotecas de tipo variable a las de tipo fijo o mixto
- Las hipotecas de tipo variable siguen perdiendo presencia y, ya casi se igualan con las de cuota fija
- Hay muchos españoles que han intentado cambiar la hipoteca y no lo ha conseguido en 2024: un 11% de los que tienen hipoteca variable y un 13% de los que la tienen mixta

Madrid, 13 de febrero de 2025

El actual escenario marcado por la fluctuación de los tipos de interés (bajada en los últimos meses después de un par de años con el euríbor en constante incremento) ha provocado que numerosos españoles que ya se encontraban hipotecados a tipo variable se hayan movido hacia contratos de tipo fijo o mixto en busca de una mayor seguridad y unos costes más bajos. Y es que **un 18% de españoles (casi dos de cada diez hipotecados) ha modificado su tipo de contrato en el último año**. Es una cifra muy superior a la que se detectó hace justo un año cuando era el 10% de los hipotecados. Es una de las conclusiones del análisis *“Mercado hipotecario en el segundo semestre de 2024”* que pretende analizar la situación hipotecaria en España.

La mayoría de los movimientos que se han producido han conducido **desde las hipotecas de tipo variable a las de tipo fijo o mixto**, hasta representar este grupo de migraciones un 14% de todas las hipotecas a tipo fijo. Quienes antes tenían variable también representan el 17% de quienes ahora tienen una hipoteca a tipo mixto. Sin embargo, son muy pocos los que hacen el camino inverso: un 2% de quienes tienen hipoteca variable antes la tenía mixta y otro 4% antes la tenía fija.

Cambios de hipotecas por tipología



“Aprovechando el último año en el que el Código de Buenas Prácticas ha estado en vigor, los ciudadanos han subrogado o realizado una novación de sus hipotecas de forma gratuita. Lo han hecho casi el doble de hipotecados que el año anterior, lo que indica que la búsqueda de seguridad y de mejores condiciones son aspectos muy relevantes para las familias hipotecadas. Sin embargo, resulta notorio que un porcentaje significativo haya intentado realizar el cambio y no lo haya conseguido. En la mayoría de los casos dentro de una negociación bancaria, cuando el cliente quiere un cambio de hipoteca y finalmente no lo consigue, es debido a que la entidad financiera (la actual o la potencial) no le ofrece una oportunidad más atractiva que la que el hipotecado ya tiene. El hecho de que gastos derivados debían de asumirlos las entidades financieras, podría ser la razón por la cual han sido reticentes al cambio y así no aumentar el gasto”, **comenta María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa.**

Estas cifras demuestran que **sigue aumentando el flujo de las personas hipotecadas a tipo variable hacia otras fórmulas**, principalmente los contratos a tipo fijo, para corregir el aumento de los costes que conllevó el prolongado aumento del euríbor, que llegó a alcanzar niveles superiores al 4% durante 2023 antes de comenzar un descenso que, de momento, sigue en 2025.

Pero además de esos cambios contractuales efectivos, el panorama de las modificaciones inacabadas apunta en el mismo sentido. Así, **entre quienes siguen teniendo una hipoteca variable hay un 11% que ha intentado cambiarla, pero no lo ha conseguido y un 10% que tiene intención de hacerlo en el futuro** (14% el año anterior).

Entre quienes **tienen una mixta, la intención de cambio es incluso mayor: un 13% de ellos lo ha intentado, pero no lo han conseguido y otro 15% pretende cambiarla.**

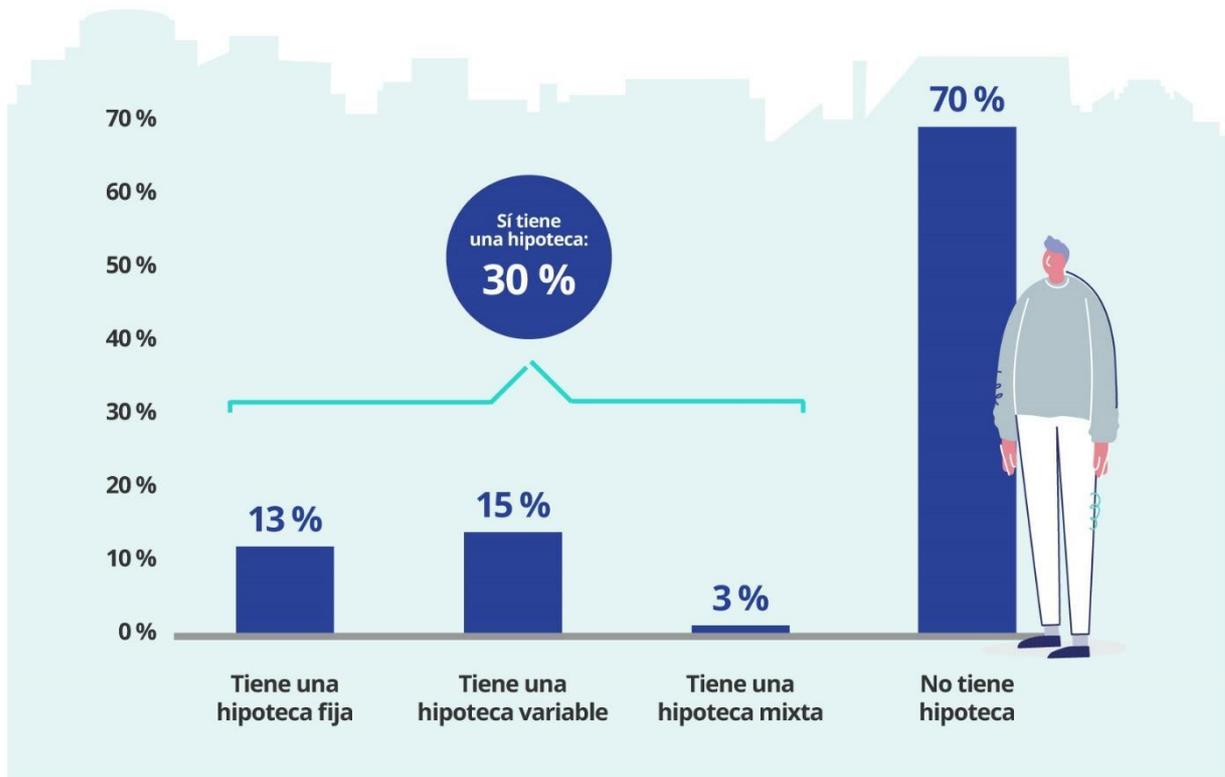
Cabe recordar que el deseo o ejecución de modificación del tipo de hipoteca pasa inevitablemente por los bancos. En este sentido, llama especialmente la atención el hecho de que aquellos que afirman haber modificado su hipoteca sin tener que cambiar de banco, pero que pese a ello decidieron marcharse a otra entidad por otros motivos, como que les ofrecían mejores condiciones, han crecido desde el 22% de doce meses antes, y del 25% de febrero, hasta el 34% de 2024. Por el contrario, los que tuvieron que cambiar de banco para mudar su hipoteca descendieron del 35% al 32% (31% en febrero)

El 30% de los españoles tiene una hipoteca

El 30% de los españoles mayores de 18 años en España se encuentran hipotecados. **Las hipotecas de tipo variable siguen siendo las más numerosas** (15%), pero continúan perdiendo terreno, dado que a principios de 2024 ascendían hasta el 17%. Por el contrario, **las de tipo fijo siguen creciendo, y se sitúan ya muy cerca de las anteriores, al llegar al 13%**, el mismo porcentaje que a principios de 2024, pero con tendencia al alza (un año antes eran el 12 %).

Por su parte, **otro 3% de los hipotecados está ligado a un contrato de tipo mixto**, modalidad que crece un punto porcentual desde principios de 2024.

Situación hipotecaria de los españoles



Sobre Fotocasa

Portal inmobiliario que cuenta con inmuebles de segunda mano, promociones de obra nueva y viviendas de alquiler. Cada mes genera un tráfico de 34 millones de visitas (75% a través de dispositivos móviles). Mensualmente elabora el [índice inmobiliario Fotocasa](#), un informe de referencia sobre la evolución del precio medio de la vivienda en España, tanto en venta como en alquiler.

Toda nuestra información la puedes encontrar en nuestra [Sala de Prensa](#).

[Más información sobre Fotocasa.](#)

Sobre Adevinta

Adevinta es un grupo de empresas líder en marketplaces digitales y una de las principales empresas del sector tecnológico del país, con más de 18 millones de usuarios únicos al mes en sus plataformas de los sectores inmobiliario ([Fotocasa](#) y [habitaclia](#)), empleo ([InfoJobs](#)), motor ([coches.net](#) y [motos.net](#)) y compraventa de artículos de segunda mano ([Milanuncios](#)).

Los negocios de Adevinta han evolucionado del papel al online a lo largo de más de 40 años de trayectoria en España, convirtiéndose en referentes de Internet. Con sede en Barcelona, la compañía cuenta con una plantilla de más de 1.000 personas comprometidas con fomentar un cambio positivo en el mundo a través de tecnología innovadora, otorgando una nueva oportunidad a quienes la están buscando y dando a las cosas una segunda vida.

Adevinta tiene presencia mundial en 10 países. El conjunto de sus plataformas locales recibe un promedio de 2.500 millones de visitas cada mes.

Más información en adevinta.es

Departamento Comunicación Fotocasa

Anaïs López

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26

