

“2025 será el mejor año hipotecario desde 2010, con casi medio millón de operaciones”

Madrid, 26 de enero de 2026

Los datos de hipotecas correspondientes al penúltimo mes de 2025 dados a conocer hoy por el INE reflejan un descenso mensual del **-17%** y un incremento anual del **12,4%**. “El actual contexto de política monetaria más flexible, que abarata el crédito y mejora las condiciones de financiación, **ha reactivado la demanda de ese 21% de compradores que habían quedado fuera tras la subida previa de tipos**. Un impulso que permite que el mercado hipotecario recupere atractivo y consolide su cambio de ciclo, cuando se cumple un año del inicio de la desescalada del BCE”, explica María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](#).

“A falta de un mes para cerrar los datos de 2025, **el ejercicio se perfila como uno de los mejores del mercado hipotecario, con cerca de 500.000 concesiones sobre vivienda**. Hasta noviembre se han formalizado 463.232 préstamos, un 8% más que el año pasado y **solo en ese mes se alcanzaron 43.319 hipotecas, el mejor noviembre de los últimos 16 años y una cifra muy por encima de la media mensual habitual** de 35.000 operaciones del pasado año. Este dinamismo refleja no solo el repunte en la concesión de crédito, sino también el fuerte movimiento en la compraventa de vivienda, impulsado por el optimismo y la creciente confianza de los compradores. Todo ello situará a 2025 como una **auténtica etapa dorada para la compra de vivienda con financiación hipotecaria**”, añade la portavoz del portal inmobiliario.

“[Las hipotecas a tipo fijo siguen siendo las más demandadas \(representan actualmente el 61% de las firmas mensuales\)](#), mientras las de tipo variable comienzan a perder terreno, ya que en los últimos meses han sido desincentivadas por la relativa estabilidad del Euríbor. Además, **las subrogaciones también están al alza, impulsadas por el interés de muchos hipotecados en mejorar sus condiciones** y aprovechar la coyuntura favorable. En este contexto, la banca, que todavía tiene margen para ajustar sus propuestas hipotecarias, no solo atrae a un mayor número de solicitantes, sino que consolidará un repunte significativo

en sus ventas por la positiva concesión de créditos a final el año", asegura la portavoz de [Fotocasa](#).

"El mercado también está experimentando un cambio en el perfil del demandante, especialmente entre quienes no lograron acceder a la compra debido a los pasados costes de financiación. Según los estudios de [Fotocasa Research](#), uno de cada tres jóvenes compradores accede al mercado animado por las nuevas condiciones hipotecarias, lo que evidencia la importancia de estas medidas en un colectivo excluido por razones de asequibilidad y de incrementos de precios en la vivienda", asegura la directora de Estudios.

"A la vez, se observa un incremento de **compradores con alta solvencia económica, que necesitan menos financiación** debido a su mayor poder adquisitivo. Por ello, en los próximos meses, **el porcentaje de compradores que opta por no solicitar hipoteca, actualmente en un 31%, se irá reduciendo**. Este perfil, que busca en la vivienda un valor refugio frente a la incertidumbre geopolítica y económica, está ganando peso en el mercado. Este escenario refleja un posible repunte de la demanda en el corto plazo, impulsado por mejores perspectivas en el mercado hipotecario", explica la portavoz.

Previsiones de actividad a cierre de 2025 e inicio de 2026

"La nueva senda de bajos tipos de interés marcada por el Banco Central Europeo en 2024 permitirá que, a comienzos de 2026, España se sitúe por debajo del 2,9% de tipo medio hipotecario, consolidándose como uno de los mercados con hipotecas más competitivas y accesibles de Europa. Si el Euríbor mantiene la trayectoria actual, es probable que la banca empiece a dejar atrás la intensa competencia comercial observada en los últimos meses y apueste por productos más prudentes, mejor alineados con un escenario de mayor estabilidad monetaria. Este **cambio de estrategia podría traducirse en una ligera moderación del ritmo de compraventas en 2026**, acercándose a una media de en torno a 40.000 operaciones mensuales", comenta María Matos, directora de Estudios.

"El verdadero alcance de la relajación monetaria dependerá de factores clave como la evolución de la inflación en la eurozona, las políticas comerciales de Estados Unidos y el impacto expansivo del aumento del gasto público en defensa e infraestructuras en Europa. En este contexto, el **Euríbor previsiblemente se mantendrá estable en la primera etapa de 2026, lo que seguirá incentivando a las entidades financieras a ofrecer condiciones hipotecarias competitivas**. Esta estrategia continuará reforzando el protagonismo de las hipotecas a tipo fijo, que se consolidarán como una de las principales opciones del mercado", prevé María Matos, portavoz de [Fotocasa](#).

"De cara a 2026, el mercado residencial llegará tras **un 2025 excepcional, que previsiblemente cerrará como el mejor año desde 2010 al acercarse a las 500.000 operaciones**. Tras los recortes de tipos del primer semestre de 2025, el mercado habrá entrado en una fase de crecimiento sostenido. No obstante, la continuidad de una política monetaria más laxa seguirá estimulando la demanda, lo que podría derivar en nuevas tensiones sobre los precios de la vivienda. Aunque las condiciones hipotecarias a comienzos de 2026 seguirán siendo favorables, **es probable que no logren compensar el fuerte encarecimiento acumulado del mercado, que cerró 2025 con una subida del 20%**. Así, los compradores accederán a financiación más asequible, pero se enfrentarán a precios de compra cada vez más elevados, lo que seguirá convirtiendo el acceso a la vivienda en uno de los grandes retos del mercado", concluye la directora de Estudios.

Departamento de Comunicación de Fotocasa

Anaïs García

Móvil: 620 66 29 26

comunicacion@fotocasa.es

<http://prensa.fotocasa.es>

twitter: @fotocasa