



Una promoción de viviendas de alquiler en Arganzuela (Madrid). SERGIO GONZALEZ VALERO

Los hogares se hipotecan como en 2009 por 150.000 casas menos

● La firma de préstamos para adquirir vivienda se elevó por encima de 80.000 millones de euros en 2025 por primera vez en 16 años ● La subida de precios lleva a las familias a asumir más deuda por menos metros

LAURA DE LA QUINTANA
DANIELA SALTOS MADRID

La euforia colectiva por comprar pisos se hace sentir en la financiación que piden los españoles en la ventanilla de los bancos. Las entidades conceden hipotecas de un importe cada vez superior, ante la escalada de precios en un mercado en ebullición. Durante 2025 las familias españolas firmaron préstamos para adquirir vivienda por un importe de 80.044 millones de euros, esto es un 33% superior al año previo y el mayor crecimiento desde que hay registros, y con este importe se financió la compra de más de medio millón de viviendas, según el Instituto Nacional de Estadística (INE). Los bancos no concedían tanto dinero para adquirir vivienda desde el año 2009, aunque por aquel entonces, se compraban 150.000 viviendas con una financiación similar (de 77.000 millones de euros).

Tras el bache de 2023, cuando los tipos de interés tocaron un máximo histórico en el 4,5%, el mercado hipotecario ha recuperado el pulso y en dos ejercicios aumenta cerca del 32% gracias al dinamismo del sector ban-

cario, donde las entidades crecen a doble dígito en la concesión de nuevos préstamos, y gracias a tipos más amigables que rebajan las cuotas mensuales de los hipotecados. En el mes de diciembre el importe medio de los préstamos ascendió a 172.500 euros, un 13,5% por encima que un año atrás, según el último dato de diciembre. Es la cifra más alta registrada en los libros en sintonía con precios récord. Según datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana publicados ayer, el metro cuadrado alcanza los 2.230 euros, niveles nunca antes vistos.

El metro cuadrado alcanza los 2.230 euros, un máximo histórico

Con los precios en máximos históricos, cada transacción exige mayor esfuerzo financiero para acceder a una vivienda. Según Tinsa by Accumin, el esfuerzo a nivel nacional que los hogares hicieron en los últimos tres meses del 2025 fue de 34,5%, prác-

ticamente el límite recomendado por los expertos. Sin embargo, ya son ocho provincias —con Málaga a la cabeza— en las que se destina más del umbral recomendado de su renta.

Por esto, el encarecimiento apunta a que el mercado está priorizando a las familias con mayor capacidad financiera y menos dependencia del 100% de la financiación. María Matos, portavoz de Fotocasa, menciona que el mercado actual se mueve por compra de reposición (que representa cerca del 45% de las operaciones). En su mayoría, al contar con un activo previo, son este tipo de compradores quienes pueden aprovechar las mejores condiciones de financiación derivadas de la bajada de tipos respecto a 2022. Matos indica que, en consecuencia, la rebaja acumulada de los tipos supone una disminución del 15% en el precio de compra.

Según el INE, los tipos medios a los que se están firmando las hipotecas se mantuvieron estables durante el último semestre de 2025, coincidiendo con el paréntesis del BCE. De media, en diciembre, los préstamos a tipo variable se firmaron al 2,82% y los

de tipo fijo al 2,91%. En el arranque de año el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años continúa tímidamente a la baja. Según el Banco de España, se situó en el 2,76% en enero. De cara a 2026, los bancos esperan conceder menos hipotecas, con crédito más caros y precios que expulsarán a los compradores que no puedan asumir la deuda.

Caixa Bank es la entidad con una mayor cuota de mercado en hipotecas en España y donde se firman uno de cada cuatro préstamos. Su consejero delegado, Gonzalo Gortázar, ha

Los bancos prevén conceder menos hipotecas y más caras este año

reiterado en los últimos meses la necesidad de construir más vivienda para evitar un problema mayor que derive en una crisis social, sobre todo, entre los jóvenes. La realidad es que la entidad catalana sigue ganando cuota de mercado frente al resto de

grandes bancos. Un informe de Citi apunta a que CaixaBank aumentó en un 5,2% su cuota de mercado, ya de por sí sobre el 25% en España, por encima de aumentos del 1% de BBVA y Unicaja y de la caída de Bankinter y de Banco Sabadell. Santander no facilita los datos.

«Ni estamos siendo agresivos para quitar el mercado a los demás, ni estamos perdiendo posición. Estamos defendiéndonos ganando una ligera cuota y estamos satisfechos», aseveró Gortázar durante la presentación de resultados anuales del banco. De los 80.000 millones concedidos en nuevas hipotecas, a CaixaBank pertenecen 20.300 millones de euros, un 41% más que en 2024. El CEO del banco se defendió así ante algunas críticas de entidades nacionales como Bankinter o BBVA que han denunciado en distintas ocasiones que algunos competidores están tirando los precios y concediendo hipotecas a pérdidas, con tipos que llegan a ser del 1,6% cuando el tipo de financiación oficial se sitúa en el 2,15% y el Euribor, el índice de referencia empleado para estos préstamos, roza el 2,2%.