

CARTERA HIPOTECARIA DICIEMBRE DE 2025

Mayo de 2026

Nota evolución

En 2025 la financiación bancaria ha mostrado un gran dinamismo, impulsado por el crecimiento económico y demográfico, así como por unas condiciones de financiación competitivas. Tanto el segmento de particulares como el de empresas ha mostrado una evolución positiva de sus carteras crediticias, creciendo a razón de un 4% y de un 3%, respectivamente, en términos de saldo vivo. Esta dinámica, que se inició a mediados del año 2024, se ha acelerado a lo largo del 2025, contrastando con los ejercicios de 2022 y 2023, cuando el endurecimiento monetario derivado de los episodios de la inflación contuvo la demanda de crédito.

En lo que respecta al saldo del crédito hipotecario concedido por las entidades de depósito, por primera vez después de muchos años de desapalancamiento, se observó un incremento del 3,3% a finales de 2025. De esta forma, su volumen, que asciende aproximadamente a 619.000 millones de euros¹, se retrotrajo a niveles del año 2022. Dentro de la cartera hipotecaria, la adquisición de vivienda² mostró una tasa de crecimiento algo superior, al situarse en el 3,8% en 2025. Ambos datos reflejan un mercado dinámico, en el que intervienen fundamentalmente los perfiles con mayor solvencia económica en un contexto marcado por la insuficiencia de stock residencial.

En términos relativos, la favorable evolución del saldo vivo hipotecario no se ha traducido en un aumento del apalancamiento, que sigue descendiendo en relación con el PIB, situándose por debajo del 37%.

En cuanto a la composición de la cartera hipotecaria viva según la estructura del tipo de interés, los préstamos a tipo fijo continúan ganando peso de forma progresiva, reflejando la dinámica de las nuevas contrataciones. En los últimos ocho años han pasado de representar el 7% del saldo en circulación a concentrar el 42%. Este avance se ha producido principalmente en detrimento de los préstamos a tipo variable que, han reducido su participación en el saldo en 32 puntos porcentuales en el mismo periodo de tiempo, hasta converger en niveles similares a los de los préstamos a tipo fijo (alrededor del 43%). Por su parte, los préstamos mixtos han mantenido una evolución más estable, ya que actualmente el 15% del nominal de los préstamos en vigor se corresponde con esta clasificación mientras que hace ocho años concentraban el 17%.

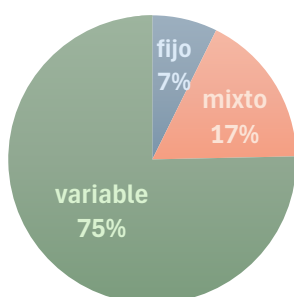
¹ Este dato ha sido actualizado con arreglo a la entrada en vigor de la Circular 2/2020, de 11 de junio, cuyo objetivo principal es adaptar la Circular 4/2017, de 27 de noviembre, a los cambios del ordenamiento internacional sobre requerimientos de información a las entidades de crédito. Este dato recoge exclusivamente la información de bancos, cajas y cooperativas. Para más información, consultar la [nota metodológica](#) publicada en nuestra web.

² Este dato se obtiene del capítulo 4 del Boletín Estadístico del Banco de España. La base fundamental sobre la que se elabora esta información son los estados reservados individuales que las entidades de crédito y los EFC remiten al Banco de España por motivos de supervisión, conforme a los criterios y normas establecidos en la Circular Contable CBE 4/2017 y precedentes. Para una mejor comparabilidad, únicamente se ha tomado en consideración la información de las entidades de depósito.

En términos de número de operaciones, esta relación podría diferir a la observada. En particular, los préstamos a tipo variable podrían seguir siendo algo más numerosos, en la medida en que se corresponden con préstamos de una antigüedad superior y previsiblemente cuentan con un principal medio pendiente inferior. De esta forma, la reducción de la brecha observada, en términos de saldo, entre los préstamos a tipo variable y a tipo fijo, no necesariamente se habrá trasladado en la misma medida a la cartera en términos de unidades, sin perjuicio de que la creciente contratación de préstamos a tipo fijo esté contribuyendo a aumentar el número de operaciones bajo esta modalidad en la cartera.

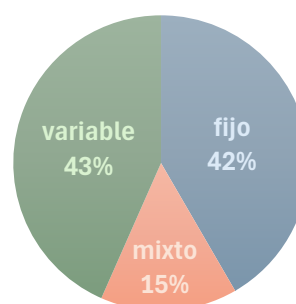
Cuota saldo hipotecario según tipo de interés

(2017)



Cuota saldo hipotecario según tipo de interés

(2025)



En cualquier caso, la recomposición de la cartera pone de manifiesto tanto el esfuerzo de las entidades en reforzar su oferta por los préstamos que no dependen de ningún índice externo y así garantizar una mayor estabilidad en el comportamiento de pago de los clientes, como la preferencia de los consumidores por estabilizar sus flujos financieros, pagando siempre lo mismo y reduciendo su exposición a los vaivenes del Euribor.

Analizando la cartera desde la perspectiva del pasivo, algo más de la mitad del saldo del crédito hipotecario (en torno a unos 323.500 millones de euros) está pignorado como colateral de las emisiones de cédulas hipotecarias, cuyo volumen descendió un 1,2% en términos anuales hasta situarse en 186.271 millones de euros en 2025. Esto significa que las cédulas hipotecarias cuentan con un nivel medio de sobrecolateralización³ en el sector del 74%, lo que supone la existencia de un *pool* adicional de activos afectos equivalente a dicho porcentaje sobre el valor nominal de las cédulas emitidas, que refuerzan la protección del inversor.

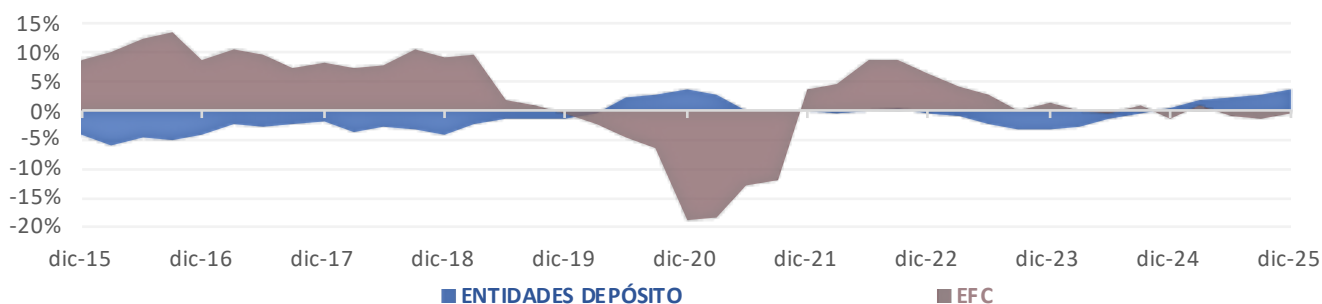
Por su parte, las titulaciones hipotecarias -que ascienden a 66.330 millones de euros- también han mantenido una senda descendente, tras anotarse una caída del 10% en los últimos 12 meses. Junto con las cédulas, el volumen de títulos hipotecarios en circulación ha descendido un 3,7% hasta los 252.600 millones de euros. Esta evolución descendente, en línea con los ejercicios anteriores, responde a la menor necesidad de liquidez en un contexto en el que la regulación favorece otras fuentes de financiación bancaria.

³ Este valor está considerando sólo los activos primarios (activos hipotecarios) que están garantizando las emisiones de cédulas hipotecarias vivas. Los activos primarios son la fuente principal del conjunto de cobertura, aunque dicho conjunto puede incluir otros activos como los líquidos o los de sustitución, los cuales se han excluido de este cálculo.

**DETALLE SALDO VIVO CRÉDITO AL SECTOR PRIVADO RESIDENTE
NEGOCIOS EN ESPAÑA**

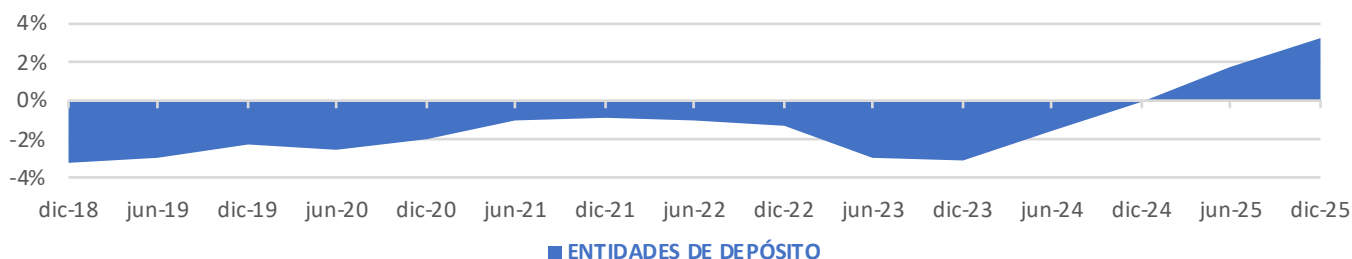
	Saldo vivo <i>Millones de €</i>		Variación interanual		TASA DE DUDOSIDAD	
	dic-24	dic-25	En valores absolutos	En valores relativos	dic-24	dic-25
CRÉDITO A OTROS SECTORES RESIDENTES (OSR)	1.185.266	1.227.725	42.458	3,6%	3,3%	2,7%
Entidades de depósito	1.130.821	1.173.173	42.352	3,7%	3,2%	2,6%
Resto entidades de crédito	9.072	9.366	294	3,2%	2,1%	1,8%
Establec. Financiero Crédito (EFC)	45.373	45.186	-188	-0,4%	5,7%	4,9%

Gráfico 1. Tasas de variación anual cartera de créditos a OSR en vigor



	Saldo vivo <i>Millones de €</i>		Variación interanual		% CRÉD. HIPOT./ TOTAL CRÉDITO	% CRÉD. VIVIENDA/ CRÉD. HIPOT.
	dic-24	dic-25	En valores absolutos	En valores relativos	dic-25	dic-25
CRÉDITO HIPOTECARIO						
Entidades de depósito	599.438	618.974	19.535	3,3%	52,8%	78,4%
Bancos y Cajas	535.964	550.403	14.439	2,7%	46,9%	-
Cooperativas de crédito	63.474	68.571	5.096	8,0%	5,8%	-

Gráfico 2. Variación interanual de saldo vivo hipotecario

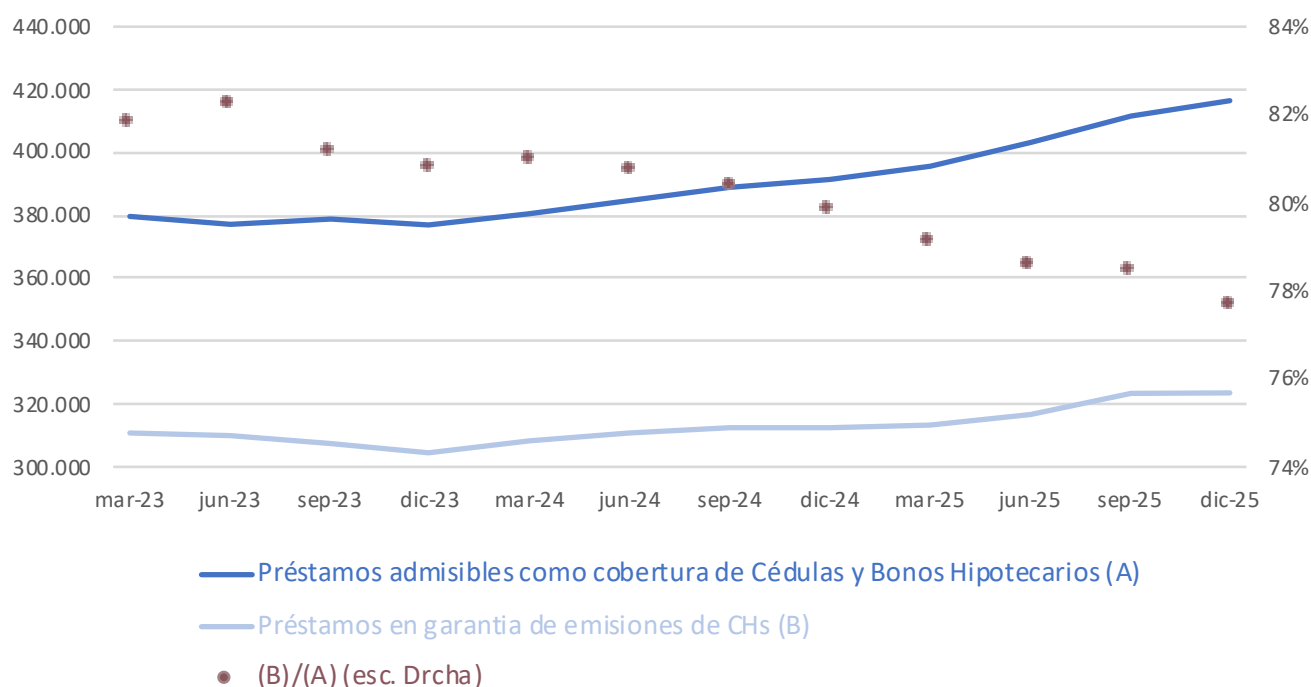


**DETALLE SALDO VIVO CRÉDITO AL SECTOR PRIVADO RESIDENTE
NEGOCIOS EN ESPAÑA**

PRÉSTAMOS ADMISIBLES COMO ACTIVOS DE COBERTURA CONFORME RDL 24/2021	Saldo vivo Millones de €		Variación interanual		% CARTERA ELEGIBLE / CARTERA HIPOTECARIA	
	dic-24	dic-25	En valores absolutos	En valores relativos	dic-24	dic-25
Entidades de crédito	402.888	416.462	13.574	3,4%	67,2%	67,3%
Bancos y Cajas de Ahorro	376.879	388.846	11.967	3,2%	70,3%	70,6%
Cooperativas de Crédito	26.010	27.616	1.607	6,2%	41,0%	40,3%

PRÉSTAMOS EN GARANTÍA DE EMISIONES DE CÉDULAS HIPOTECARIAS (CHS)	Saldo vivo Millones de €		Variación interanual		% ACTIVOS COBERTURA / CARTERA HIPOTECARIA	% ACTIVOS COBERTURA / ACTIVOS ELEGIBLES
	dic-24	dic-25	En valores absolutos	En valores relativos	dic-25	dic-25
Entidades de crédito	316.481	323.524	7.043	2,2%	52,3%	77,7%
Bancos y Cajas de Ahorro	303.207	310.248	7.042	2,3%	56,4%	79,8%
Cooperativas de Crédito	13.275	13.276	1	0,0%	19,4%	48,1%

Gráfico 3. Evolución reciente del saldo (mill.euros)



**DETALLE INSTRUMENTOS DE REFINANCIACIÓN PARA LAS EEFF
NEGOCIOS EN ESPAÑA**

	Saldo vivo Millones de €		Variación interanual		CUOTA SOBRE EL TOTAL EMITIDO	% TÍTULOS HIPOTECARIOS / CRÉD. HIPOTECARIO
	dic-24	dic-25	En valores absolutos	En valores relativos	dic-25	dic-25
SALDO VIVO DEL TOTAL DE TÍTULOS HIPOTECARIOS EMITIDOS						
Entidades de crédito	262.375	252.601	-9.774	-3,7%	100,0%	40,8%
Bancos y Cajas de Ahorro	248.581	240.182	-8.399	-3,4%	95,1%	43,6%
Cooperativas de Crédito	13.794	12.419	-1.375	-10,0%	4,9%	18,1%

COMPOSICIÓN POR TIPO DE INSTRUMENTO FINANCIERO:

	Saldo vivo Millones de €		Variación interanual		PESO TÍTULOS EN CIRCULACIÓN	PESO TÍTULOS SOBRE SALDO VIVO CRED. HIPOTECARIO
	dic-24	dic-25	En valores absolutos	En valores relativos	CH/TOTAL TÍTULOS	CH/CRÉDITO HIPOTECARIO
Saldo vivo Cédulas Hipotecarias (CH)						
Entidades de crédito	188.603	186.271	-2.332	-1,2%	73,7%	30,1%
Bancos y Cajas de Ahorro	177.853	175.871	-1.982	-1,1%	73,2%	32,0%
Cooperativas de Crédito	10.749	10.400	-350	-3,3%	83,7%	15,2%
Saldo vivo Participaciones Hipotecarias (PH) *						
Entidades de crédito	12.099	11.031	-1.068	-8,8%	4,4%	1,8%
Bancos y Cajas de Ahorro	10.750	9.942	-808	-7,5%	4,1%	1,8%
Cooperativas de Crédito	1.349	1.089	-260	-19,3%	8,8%	1,6%
Saldo vivo Certificados de Transmisiones Hipotecarias (CTH) **						
Entidades de crédito	61.673	55.299	-6.374	-10,3%	21,9%	8,9%
Bancos y Cajas de Ahorro	59.978	54.368	-5.609	-9,4%	22,6%	9,9%
Cooperativas de Crédito	1.695	930	-765	-45,1%	7,5%	1,4%

* Saldo vivo de los activos hipotecarios titulizados a través de participaciones hipotecarias. Se trata de préstamos hipotecarios titulizados que cumplen los requisitos de la sección II de la Ley 2/1981 de mercado hipotecario, mantenidos en el balance de las entidades.

** Saldo vivo de los activos hipotecarios titulizados a través de certificados de transmisión hipotecaria. Se trata de préstamos hipotecarios titulizados que pueden no cumplir los requisitos de la sección II de la Ley 2/1981 de mercado hipotecario, mantenidos en el balance de las entidades.

	Saldo vivo Millones de €		Variación interanual		LOAN TO DEPOSIT RATIO (CRÉD. OSR)	LTD (CRÉD. HIPOTECARIO)
	dic-24	dic-25	En valores absolutos	En valores relativos	dic-25	dic-25
DEPÓSITOS OSR						
Entidades de crédito	1.488.666	1.561.007	72.341	4,9%	75,2%	39,7%
Bancos y Cajas de Ahorro	-	-	-	-	-	-
Cooperativas de Crédito	-	-	-	-	-	-