NOTA DE EVOLUCIÓN

Cartera hipotecaria

Situación a junio de 2026

Asociación Hipotecaria Española
Octubre de 2026

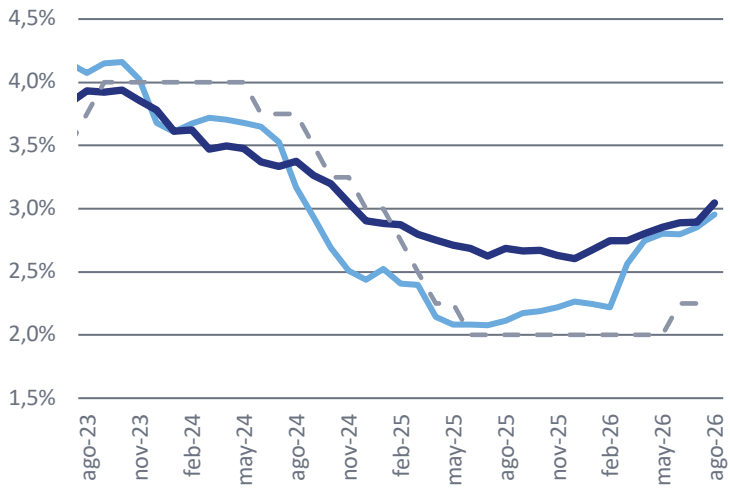
42.600 M€	+3,7 %	44 %	176 %
NUEVAS HIPOTECAS	**SALDO VIVO**	**TIPO FIJO**	**COLATERALIZACIÓN**
1er semestre 2026	Variación interanual	Cuota en la cartera viva	Media de las cédulas

01 Saldo vivo

La primera mitad del año ha estado marcada por una evolución más débil en la actividad de compraventa que en su financiación. Esta última ha mantenido una evolución favorable, superando ligeramente los fuertes registros observados en el mismo periodo del año anterior. Según los datos del Banco de España, en el primer semestre de 2026 el volumen de nuevas hipotecas alcanzó los 42.600 millones de euros, frente a los aproximadamente 41.250 millones formalizados en el mismo periodo de 2025.

La coyuntura de tipos de interés no ha impactado significativamente en el mercado. El repunte del Euribor, que comenzó en marzo tras el estallido del conflicto en Irán, se ha trasladado hasta el momento solo parcialmente en los tipos de interés ofrecidos por las entidades de crédito españolas, los cuales acumulan una subida que representa menos de un tercio del incremento experimentado por el índice de referencia.

GRÁFICO 1 Evolución de los tipos de interés



ÚLTIMO DATO · AGOSTO 2026

- Tipo medio ponderado: **3,04 %**
- Euribor a 12 meses: **2,95 %**
- Tipo de intervención BCE: **2,25 %**

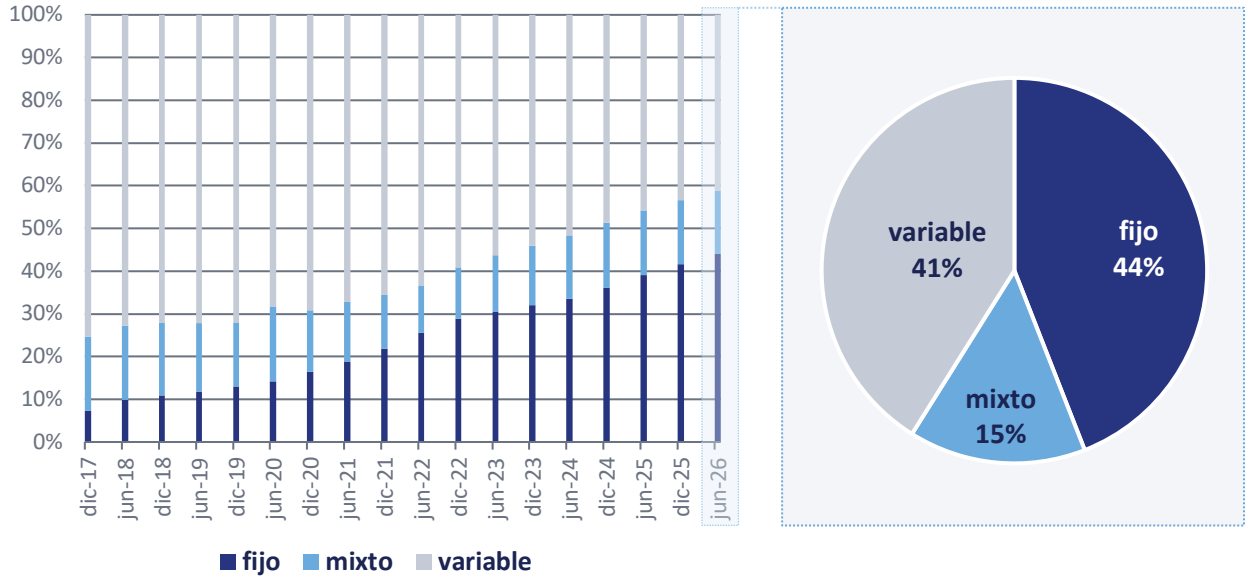
El dinamismo en el flujo del nuevo crédito se ha reflejado gradualmente en la evolución del saldo vivo de la cartera hipotecaria gestionada, que presenta una senda expansiva desde finales de 2024, consolidada con el transcurso de los meses. En junio de 2026, el saldo registró un crecimiento interanual del 3,7%, superior al de los periodos anteriores. Por tipo de entidad, las cooperativas de crédito mostraron un comportamiento más alcista, con un avance del 8,4% frente al 3,2% registrado por los bancos y cajas.

Pese al crecimiento del balance hipotecario, el endeudamiento relativo de este segmento en términos de PIB ha seguido disminuyendo, hasta situarse en el 36% a mediados de 2026.

02 Modalidad de los préstamos en vigor en la cartera

En cuanto a la modalidad del tipo de interés en la cartera, no se observan cambios reseñables respecto a las tendencias descritas en la publicación anterior. Las exposiciones vivas de los préstamos a tipo fijo han seguido creciendo y se han consolidado como la modalidad predominante en junio de 2026, con una cuota del 44%. Junto con los préstamos cuyo tipo de interés es mixto conforman el 59% del saldo. En sentido contrario, los préstamos a tipo variable han seguido perdiendo peso en sintonía con la evolución en las nuevas contrataciones, pasando a representar el 41% el saldo en vigor. Estas exposiciones corresponden mayoritariamente a préstamos de mayor antigüedad, dado que el peso de las nuevas contrataciones a tipo variable se ha mantenido por debajo del 10% en los últimos dos años y del 40% desde hace seis.

GRÁFICO 2 Evolución del saldo hipotecario según modalidad de tipo de interés



La estabilidad en las cuotas que ofrecen los préstamos a tipo fijo está aportando certidumbre financiera a los hogares y contribuyendo a limitar la exposición de las carteras hipotecarias frente a impagos.

03 Títulos hipotecarios

Por el lado del pasivo, las emisiones en circulación de los títulos hipotecarios han mantenido una senda descendente en un contexto de holgada posición de liquidez del sistema bancario y de un mayor recurso a

otros mecanismos de financiación, como los depósitos minoristas o las emisiones de deuda admisibles a efectos del cumplimiento de los requisitos regulatorios de capital.

En junio de 2026, el volumen de títulos se contrajo un 2%, hasta los 251.249 millones de euros. En términos absolutos, la disminución fue de 5.000 millones en el último año y cerca de 50.000 millones de euros si consideramos los últimos cinco años. En cualquier caso, el descenso del último año no afectó a todos los instrumentos por igual. Las cédulas hipotecarias, por segundo trimestre consecutivo, mostraron un crecimiento en el saldo, pese a moderar la tasa de incremento en este segundo trimestre del año, hasta el 1%. Por su parte, las titulizaciones cayeron un 10% en el mismo periodo, dando continuidad a la senda de descensos previa.

Del volumen de préstamos hipotecarios en vigor, aproximadamente la mitad –unos 330.500 millones de euros– está pignorado como colateral en las emisiones de cédulas hipotecarias. Este nivel evidencia la relevante protección con la que cuentan los tenedores de cédulas, cuyos activos están respaldados con una colateralización media del 176%[1] a junio de 2026 frente al mínimo legal que exige la norma del 105%.

04 Conclusión

> El análisis no revela cambios significativos en la composición y evolución del saldo vivo ni en la estructura de tipos de interés de la cartera hipotecaria. Sin embargo, de cara a la segunda mitad de año, la evolución de los precios de la vivienda y de los tipos de interés podría configurar un escenario diferente para la actividad crediticia y las estrategias comerciales de las entidades. En este contexto, la demanda de crédito podría resentirse, con posibles efectos sobre el resto de las variables analizadas en este informe. El saldo de la cartera probablemente tienda a revertir la tendencia o atenuar la evolución alcista, mientras que se abre un horizonte donde los tipos mixtos podrían ganar protagonismo como alternativa a los fijos en un contexto de endurecimiento monetario.

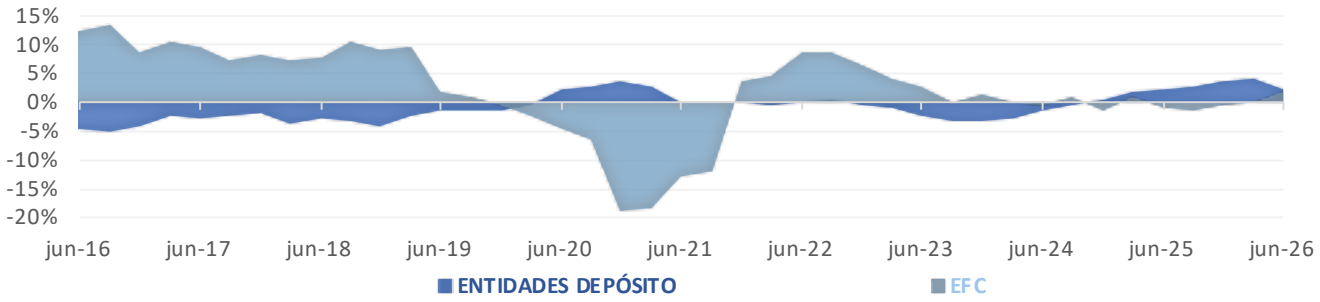
[1] Este valor está considerando en el numerador sólo los activos primarios (activos hipotecarios) que están garantizando las emisiones de cédulas hipotecarias vivas. Los activos primarios son la fuente principal del conjunto de cobertura, aunque dicho conjunto puede incluir otros activos como los líquidos o los de sustitución, los cuales se han excluido de este cálculo. Por el lado del denominador, el cálculo solo incluye el nominal de los bonos emitidos, excluyendo los intereses devengados y no pagados, así como los gastos de mantenimiento y administración.

DETALLE SALDO VIVO CRÉDITO AL SECTOR PRIVADO RESIDENTE

NEGOCIOS EN ESPAÑA

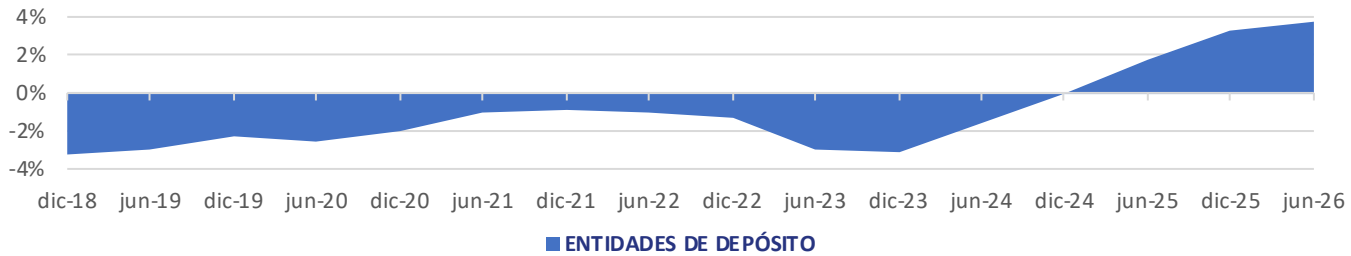
	Saldo vivo *Millones de €*		Variación interanual		TASA DE DUDOSIDAD	
	jun-25	jun-26	En valores absolutos	En valores relativos	jun-25	jun-26
CRÉDITO A OTROS SECTORES RESIDENTES (OSR)	**1.220.017**	**1.246.683**	**26.667**	**2,2%**	**3,0%**	**2,5%**
Entidades de depósito	1.166.600	1.192.073	25.473	2,2%	2,9%	2,5%
Resto entidades de crédito	9.084	9.479	395	4,3%	2,0%	2,2%
Establec. Financiero Crédito (EFC)	44.332	45.131	799	1,8%	5,4%	5,0%

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



	Saldo vivo *Millones de €*		Variación interanual		% CRÉD. HIPOT./ TOTAL CRÉDITO	% CRÉD. VIVIENDA/ CRÉD. HIPOT.
CRÉDITO HIPOTECARIO	jun-25	jun-26	En valores absolutos	En valores relativos	jun-26	jun-26
Entidades de depósito	**607.493**	**630.270**	**22.776**	**3,7%**	**52,9%**	**78,6%**
Bancos y Cajas	541.529	558.777	17.248	3,2%	46,9%	-
Cooperativas de crédito	65.964	71.492	5.528	8,4%	6,0%	-

Gráfico 2. Variación interanual de saldo vivo hipotecario



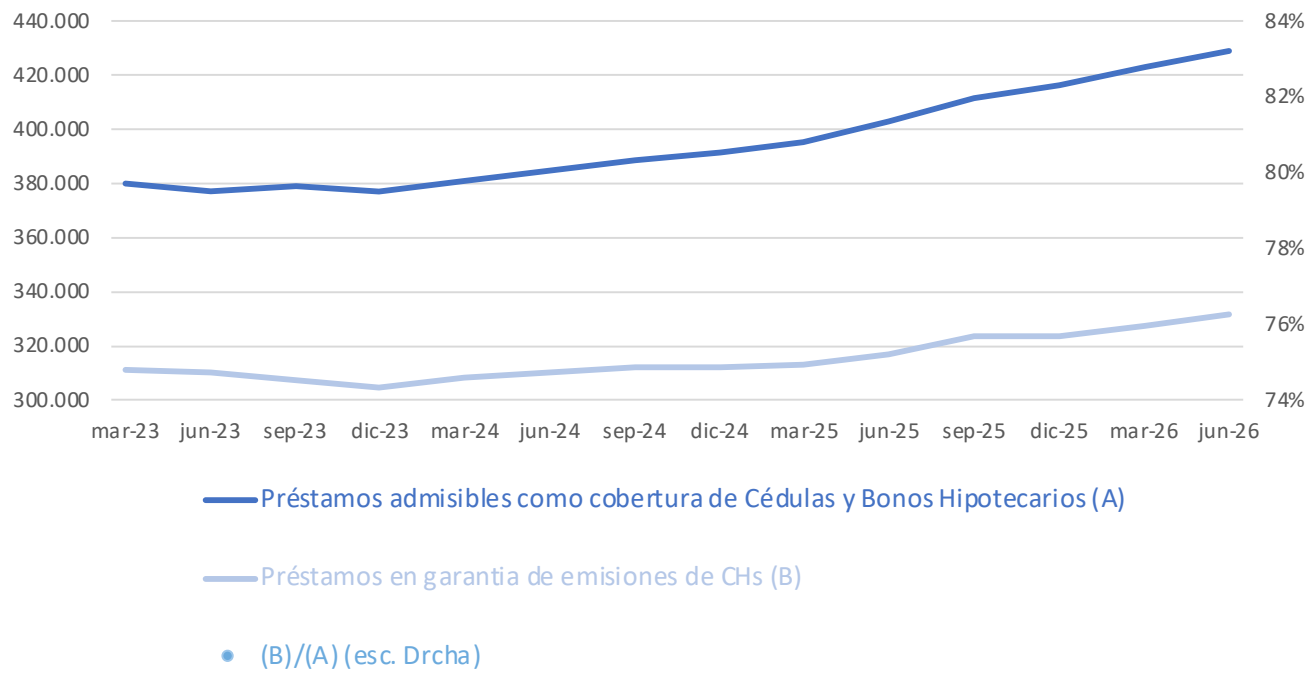
DETALLE SALDO VIVO CRÉDITO AL SECTOR PRIVADO RESIDENTE

NEGOCIOS EN ESPAÑA

	Saldo vivo *Millones de €*		Variación interanual		% CARTERA ELEGIBLE / CARTERA HIPOTECARIA	
PRÉSTAMOS ADMISIBLES COMO ACTIVOS DE COBERTURA CONFORME RDL 24/2021	**jun-25**	**jun-26**	En valores absolutos	En valores relativos	**jun-25**	**jun-26**
Entidades de crédito	**402.888**	**428.903**	**26.015**	**6,5%**	**66,3%**	**68,1%**
Bancos y Cajas de Ahorro	376.879	399.565	22.686	6,0%	69,6%	71,5%
Cooperativas de Crédito	26.010	29.339	3.329	12,8%	39,4%	41,0%

	Saldo vivo *Millones de €*		Variación interanual		% ACTIVOS COBERTURA / CARTERA HIPOTECARIA	% ACTIVOS COBERTURA / ACTIVOS ELEGIBLES
PRÉSTAMOS EN GARANTÍA DE EMISIONES DE CÉDULAS HIPOTECARIAS (CHS)	**jun-25**	**jun-26**	En valores absolutos	En valores relativos	**jun-26**	**jun-26**
Entidades de crédito	**316.481**	**331.535**	**15.054**	**4,8%**	**52,6%**	**77,3%**
Bancos y Cajas de Ahorro	303.207	318.358	15.151	5,0%	**57,0%**	79,7%
Cooperativas de Crédito	13.275	13.177	-98	-0,7%	**18,4%**	44,9%

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
SALDO VIVO DEL TOTAL DE TÍTULOS HIPOTECARIOS EMITIDOS	**jun-25**	**jun-26**	En valores absolutos	En valores relativos	**jun-26**	**jun-26**
Entidades de crédito	**256.329**	**251.249**	**-5.079**	**-2,0%**	**100,0%**	**39,9%**
Bancos y Cajas de Ahorro	243.231	239.854	-3.377	-1,4%	95,5%	42,9%
Cooperativas de Crédito	13.097	11.396	-1.702	-13,0%	4,5%	15,9%

COMPOSICIÓN POR TIPO DE INSTRUMENTO FINANCIERO:

	Saldo vivo *Millones de €*		Variación interanual		PESO TÍTULOS EN CIRCULACIÓN	PESO TÍTULOS SOBRE SALDO VIVO CRED. HIPOTECARIO
Saldo vivo Cédulas Hipotecarias (CH)	**jun-25**	**jun-26**	En valores absolutos	En valores relativos	CH/TOTAL TÍTULOS	CH/ CRÉDITO HIPOTECARIO
Entidades de crédito	**186.339**	**188.317**	**1.979**	**1,1%**	**75,0%**	**29,9%**
Bancos y Cajas de Ahorro	175.976	177.955	1.978	1,1%	74,2%	31,8%
Cooperativas de Crédito	10.362	10.362	0	0,0%	90,9%	14,5%
Saldo vivo Participaciones Hipotecarias (PH) *	**jun-25**	**jun-26**	En valores absolutos	En valores relativos	PH/TOTAL TÍTULOS	PH/ CRÉDITO HIPOTECARIO
Entidades de crédito	**11.867**	**10.207**	**-1.660**	**-14,0%**	**4,1%**	**1,6%**
Bancos y Cajas de Ahorro	10.630	9.402	-1.228	-11,6%	3,9%	1,7%
Cooperativas de Crédito	1.237	805	-431	-34,9%	7,1%	1,1%
Saldo vivo Certificados de Transmisiones Hipotecarias (CTH) **	**jun-25**	**jun-26**	En valores absolutos	En valores relativos	CTH/TOTAL TÍTULOS	CTH/ CRÉDITO HIPOTECARIO
Entidades de crédito	**58.123**	**52.725**	**-5.398**	**-9,3%**	**21,0%**	**8,4%**
Bancos y Cajas de Ahorro	56.625	52.498	-4.127	-7,3%	21,9%	9,4%
Cooperativas de Crédito	1.498	228	-1.271	-84,8%	2,0%	0,3%

** 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)
DEPÓSITOS OSR	jun-25	jun-26	En valores absolutos	En valores relativos	**jun-26**	**jun-26**
Entidades de crédito	**1.519.621**	**1.593.354**	**73.733**	**4,9%**	**74,8%**	**39,6%**
Bancos y Cajas de Ahorro	-	-	-	-	-	-
Cooperativas de Crédito	-	-	-	.	-	-