

BALANCE INMOBILIARIO 2025 Y PREVISIONES 2026

“2026 será el año de los precios históricos en la vivienda”

- Por primera vez, el encarecimiento de la vivienda hará que los precios de compra y de alquiler marquen máximos al mismo tiempo
- La política de expansión del BCE con tipos bajos seguirá manteniendo el dinamismo en la compra de vivienda
- Las compraventas firmarán su mejor año desde 2007 y superarán las 700.000 operaciones
- La consolidación del cambio de ciclo hipotecario avivará las firmas y rondarán las 470.000 concesiones
- El alquiler de larga duración sufre su mayor crisis de oferta, encadena precios récord y anticipa nuevas subidas en 2026
- La vivienda se convierte en el epicentro de la desigualdad social en España
- [Aquí se puede ver la valoración en vídeo de la directora de Estudios de Fotocasa](#)

Madrid, 26 de noviembre de 2025

María Matos, directora de Estudios y Portavoz de Fotocasa

El sector inmobiliario despide el año complacido con unos extraordinarios datos de actividad impulsados por las condiciones hipotecarias más favorables de Europa y la consecuente demanda de compra más alta de los últimos tres años. La compraventa de vivienda será la auténtica protagonista que marque el ritmo del mercado y se convertirá, de nuevo, en uno de los motores de la economía española.

Sin embargo, este dinamismo convivirá con una paradoja evidente: **la accesibilidad a la vivienda se ha convertido en el gran desafío social y económico del país**. Así, 2026 comenzará con retos estructurales de gran calado, marcados por una oferta sometida a una presión creciente y por la prolongación de la senda alcista de los precios. Un escenario que convertirá a la vivienda en el epicentro de la desigualdad social en España.

Las compraventas cerrarán por encima de las 700.000 operaciones

La compraventa vive un momento histórico. El ejercicio de 2025 se convertirá en el mejor año desde 2007, ya que presumiblemente **se firmarán más de 700.000 operaciones, lo que supondrá alrededor de un 10% más** que el ejercicio anterior. La cifra media de casi 60.000 transacciones mensuales confirma que la compraventa vive un auténtico período de esplendor, con un mercado que permanece en fase expansiva desde el año 2021. La actividad inmobiliaria atraviesa un ciclo de optimismo, impulsada por una **tasa de ahorro familiar todavía robusta y unas condiciones hipotecarias sensiblemente más favorables** que las del año anterior.

La de 2026 será una temporada de dinamismo en la adquisición de vivienda, ya que el apetito por adquirir vivienda seguirá muy elevado impulsado por factores como el deseo la **mejora de la calidad del hogar, la emancipación o la búsqueda de rendimiento en el mercado** debido a la incertidumbre geopolítica y económica. Probablemente un gran volumen de la demanda se decantará por la compra por reposición que supondrá alrededor del 45% de las operaciones.

La continuidad de los elevados volúmenes mensuales de compraventas durante el nuevo año dependerá de dos factores. Por un lado, del mantenimiento de unos tipos de interés bajos, con un Euríbor estabilizado en torno al 2,5%, que seguirá animando a cerca del 14% de los demandantes a adquirir vivienda. Por otro, la **escasez de oferta a precios competitivos provocará que cada vez sea más difícil encontrar la vivienda ideal**, que se ajuste al presupuesto del comprador, lo que llevará a muchos potenciales compradores a aplazar su decisión de compra.

Consolidación del ciclo hipotecario con tipos bajos

El mercado de los préstamos bancarios consolida su mejor etapa de la década y 2025 cierra como **el año del nuevo ciclo hipotecario, con más de 470.000 créditos sobre viviendas**. La bajada de los tipos de interés iniciada por el Banco Central Europeo hace un año ha permitido que España vuelva a situarse por debajo del 2,7% de tipo medio, lo que **convierte a nuestro país en uno de los mercados con hipotecas más competitivas y accesibles de Europa**.

Si el Euríbor mantiene su trayectoria estable, es previsible que **la banca vaya dejando atrás la fuerte competencia comercial y apuesta por productos más prudentes** y alineados con el nuevo entorno de estabilidad monetaria. Este escenario podría moderar ligeramente el ritmo de ventas, acercándolo a una media de 35.000 operaciones

mensuales, y contribuir a reducir el sobreendeudamiento, lo que aliviaría parte de la presión de la demanda.

Aun así, 2026 seguirá siendo un año especialmente favorable para quienes necesiten financiación bancaria. La hipoteca a tipo fijo continuará siendo la opción preferida entre los compradores, afianzando un entorno muy propicio para el crédito inmobiliario. Siempre que la hoja de ruta de la eurozona no experimente cambios, **el próximo año prolongará la etapa dorada del mercado hipotecario.**

Encarecimiento del precio de la vivienda y llegada a máximos

El encarecimiento del precio de la vivienda ha dejado huella en 2025. Nunca se había detectado un aumento tan fuerte en tan poco tiempo. Ha sido la constante durante todo el año, que **cierra noviembre con un aumento del 18,8%, el mayor desde que existen registros hace veinte años.** Todas las comunidades y todas las capitales de provincia se han sumado a esta subida generalizada: más de la mitad crecen a doble dígito y los mercados más activos ya superan el 20% de incremento.

Las previsiones de fin de año apuntan a incrementos por encima del 15% y a un precio medio que rebasa los 2.830 euros por metro cuadrado. El mercado encadena así tres años de subidas muy marcadas, un ritmo que recuerda a los años en los que los precios empezaron a acelerarse antes de la burbuja de 2007.

De cara a 2026, todo indica que **el precio de la vivienda de segunda mano alcanzará un nuevo máximo histórico a nivel nacional**, con nuevos récords durante el primer semestre. De hecho, algunas ciudades que atraen población y turismo con gran fuerza ya han llegado a esas cotas, porque no solo han recuperado los niveles de hace dieciocho años, sino que los han superado, marcando precios inéditos en toda su serie histórica.

Grave desequilibrio entre oferta y demanda

El mercado de la vivienda atraviesa el mayor nivel de tensión de su historia, ya que la demanda cuadruplica a la oferta y la distancia entre ambas nunca había sido tan grande. Este desequilibrio responde a una combinación de factores sociales, demográficos, macroeconómicos y legislativos que han convergido en el mismo momento.

En el plano social, la pandemia marcó un antes y un después. Cinco años después, sigue vigente el cambio en las preferencias habitacionales hacia hogares que buscan más espacio, mejor ubicación y prestaciones que antes no eran prioritarias. A ello se suma una transformación demográfica profunda. España crece en población impulsada por

flujos migratorios, mientras avanza con fuerza la expansión de los hogares unipersonales, que en apenas una década han pasado de 4 a casi 8 millones. Esa evolución, por sí sola, incrementa de forma notable la necesidad de vivienda.

El escenario financiero también ha reactivado la presión compradora. La desescalada de **los tipos de interés ha devuelto al mercado al 21% de quienes habían paralizado su búsqueda**. Paralelamente, el peso del comprador extranjero alcanza máximos históricos (un 15% del total) y el inversor ha duplicado su presencia en sólo dos años, situándose en el 10%.

Por lo tanto, la creación de hogares seguirá avanzando a un ritmo que el mercado no podrá absorber. **Más de 200.000 nuevos hogares al año frente a apenas 100.000 nuevas viviendas construidas**. Esta brecha, indica la **improbabilidad de que el precio de la vivienda mengue en el próximo ejercicio**.

Drama habitacional en el alquiler por la falta de oferta

El mercado del alquiler atraviesa uno de sus momentos más complicados. Las dos partes fundamentales que lo conforman se encuentran cada vez más distanciadas. **Los inquilinos representan el 80% de la participación, mientras los propietarios tan solo el 16%**. La presión en el mercado del alquiler también responde a un desajuste estructural entre una oferta muy limitada y una demanda cada vez más creciente. La producción de vivienda en régimen de arrendamiento es insuficiente, mientras que el número de potenciales inquilinos no deja de crecer. Además, una parte del parque de vivienda en alquiler de larga duración **se ha desviado hacia modalidades más rentables, como el alquiler turístico, el de temporada o el de habitaciones**, reduciendo el stock disponible en el mercado residencial habitual.

En muchas ciudades, especialmente en aquellas con mayor capacidad de atracción poblacional, dinamismo económico y atractivo turístico, el acceso al alquiler se ha convertido en un auténtico desafío. Jóvenes y familias con menos recursos son los más perjudicados, ya que **el esfuerzo económico que deben destinar al pago de la renta supera el 47% de sus ingresos**, mucho más del 30% recomendado por los organismos de control oficiales.

El precio del alquiler podría moderar su ritmo de crecimiento

El precio del **alquiler volverá a cerrar el año en máximos históricos, por encima de los 14 euros por metro cuadrado y con un avance en 2026 cercano al 7% interanual**. La fuerte tensión del mercado anticipa que en 2026 el ritmo de crecimiento podría

mantenerse en torno a ese mismo porcentaje, prolongando un ciclo de encarecimiento que no da tregua desde que rebasó los registros del 2007 hace tres años.

En 2025, **todas las comunidades autónomas han rebasado sus máximos históricos, superando ampliamente los niveles de la burbuja**. El precio medio nacional alcanzó su mayor repunte anual del 14% el pasado julio. Alquilar una vivienda de 80 metros cuadrados cuesta ya alrededor de 1.150 euros mensuales, una cifra que para muchos hogares resulta prácticamente inasumible.

Este contexto seguirá generando tres efectos inmediatos. El primero, **la expulsión del mercado de los inquilinos con rentas más bajas**, que en muchos casos se verán obligados a renunciar a la emancipación. El segundo, el auge de las **habitaciones en viviendas compartidas como alternativa para reducir la carga económica** que supone afrontar un alquiler completo. Y el tercero, el **desplazamiento de la demanda hacia áreas menos pobladas**, donde los precios todavía ofrezcan un respiro. Esa búsqueda de asequibilidad provocará que las provincias más rurales registren incrementos más intensos que las grandes capitales, **lo que sugiere una posible moderación del crecimiento en las zonas más tensionadas a partir del segundo semestre de 2026**.

La ley de vivienda no ha mejorado la accesibilidad

Cuando se cumplen dos años y medio de la entrada en vigor de la ley por el derecho a la vivienda, **el balance es desfavorable**. El error de diagnóstico en el proceso y la falta de consenso con la otra parte fundamental del mercado (la de la oferta, en la que se sitúan los propietarios privados) crea descontento y preocupación en el mercado de la vivienda.

El arrendamiento se ha transformado por completo, debido a la intervención en el tope de actualización de las rentas a nivel nacional que ha limitado la rentabilidad de los inmuebles desincentivando a los propietarios a mantener sus viviendas en el régimen de alquiler residencial habitual. Además, las nuevas **regulaciones previstas para el resto de tipologías mantendrán la incertidumbre, el clima de inseguridad jurídica y de inestabilidad** en un mercado extremadamente volátil.

2026: la accesibilidad a la vivienda en riesgo por la falta de oferta

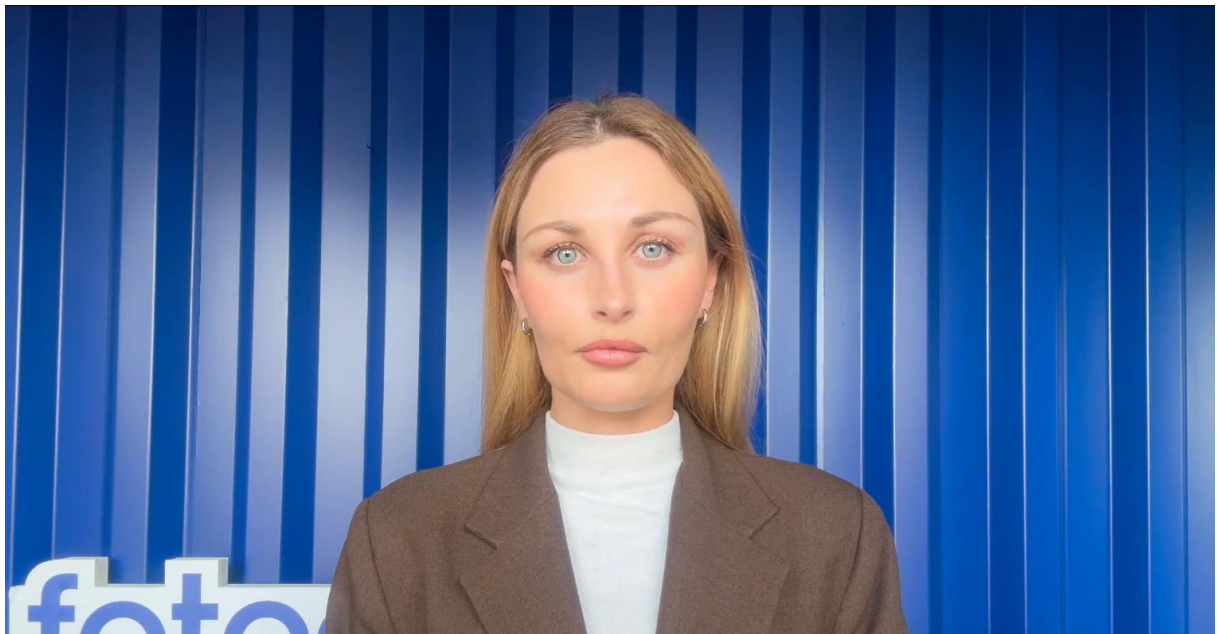
A pesar de las tensiones que atraviesa, **el mercado inmobiliario no muestra síntomas de burbuja**. La banca está actuando con mayor prudencia y se ajusta al nuevo marco económico, lo que aporta estabilidad al sistema. Sin embargo, las condiciones financieras serán las que marquen la fortaleza de la demanda, que previsiblemente seguirá siendo

sólida el año que viene. Frente a una oferta cada vez más limitada, este escenario mantendrá la presión alcista sobre los precios y seguirá **dificultando el acceso a la vivienda, que se convertirá en el principal reto social y económico del país.**

La inestabilidad geopolítica reforzará además la percepción de la vivienda como valor refugio, lo que podría añadir una capa adicional de presión compradora. A ello se suman las políticas públicas que facilitan la entrada al mercado, como los avales ICO dirigidos a jóvenes y familias, que permitirán que uno de cada tres compradores menores de 35 años acceda a una hipoteca. No obstante, esta mayor capacidad de compra, en un contexto de escasa oferta, también puede empujar los precios aún más arriba.

El creciente esfuerzo económico que deben asumir los hogares amenaza con frenar a parte de la demanda, especialmente si perciben que la mejora de las condiciones financieras no compensa el ritmo al que avanza el precio de la vivienda. Con todo, las perspectivas para 2026 son de gran actividad, pero dependen en gran medida de que se aborden los desequilibrios estructurales del mercado ampliando el parque de vivienda disponible. Si no, **España abrirá la puerta a una crisis habitacional sin precedentes.**

Declaraciones de María Matos, directora de Estudios de Fotocasa



Departamento de Comunicación de Fotocasa

Anaïs García López

Móvil: 620 66 29 26

comunicacion@fotocasa.es

<http://prensa.fotocasa.es>