

## **“2025 marcará récord de compraventas desde 2007 impulsado por la mejora hipotecaria”**

Madrid, 19 de enero de 2026

El dato de transacciones inmobiliarias correspondientes al penúltimo mes de 2025 dado a conocer hoy por el INE refleja un ascenso mensual del 7,8% y un descenso interanual del -13,6%. “Los últimos datos de compraventa confirman que el 2025 ha sido un año muy dinámico, impulsado por un apetito por adquirir vivienda que se mantiene extraordinariamente elevado”. El mercado muestra un ciclo de optimismo, impulsado por los bajos tipos de interés y la confianza del comprador. A ello se suma una **tasa de ahorro familiar todavía robusta y unas condiciones hipotecarias sensiblemente más favorables**, ingredientes que han impulsado una actividad especialmente intensa durante este año”, **explica María Matos, directora de Estudios de Fotocasa.**

Noviembre cierra con **58.546 compraventas y eleva el acumulado de los once primeros meses del año hasta las 660.089 operaciones, un 10% más que en 2024**. “Este dato refleja el extraordinario nivel de actividad que atraviesa el sector inmobiliario. El ritmo actual, cercano a las 60.000 firmas mensuales, convertirá a **2025 en el mejor año desde 2007**, cuando se alcanzaron 775.000 operaciones. Las cifras confirman que la compraventa vive una auténtica etapa dorada, con un mercado que permanece en fase expansiva”, asegura la portavoz.

“Estos datos muestran una vez más que **la reactivación de la demanda está estrechamente ligada al giro en la política monetaria** del BCE y que **está actuando como palanca para muchos ciudadanos que, hasta ahora, habían permanecido fuera del mercado, concretamente para el 21%**. Recordamos que, en 2022, el 40% de los compradores se vieron afectados por el brusco incremento de los tipos de interés, llegando a paralizar el proceso en el 19% de los casos. Esta actividad que estamos viendo también viene impulsada por aquellos ciudadanos que habían paralizado la compra de vivienda a la espera de que las condiciones hipotecarias mejorasen”, recuerda **María Matos, directora de Estudios de Fotocasa.**

## La vivienda de obra nueva supone más del 20% de las ventas

Uno de los datos más relevantes es el de las operaciones sobre **viviendas nuevas que reflejan un descenso interanual del 12% y han supuesto 12.472 compraventas en mayo, un 21,7% del total de las compraventas.** "La vivienda de obra nueva cae ligeramente con respecto al año anterior, sin embargo, sigue experimentando una gran intensidad, debido al alto interés, ya que la vivienda nueva cumple con los requisitos más demandados por los compradores. De hecho, según los informes de [Fotocasa Research](#) el 20% de los compradores solo quiere comprar obra nueva y un 65% de los compradores se ha planteado mirar obra nueva en algún momento del proceso", explica la portavoz.

Sin embargo, este gran interés por la obra nueva "puede traer una **grave problemática de subida de precios, si la demanda continúa tan fuerte.** Las dificultades de los promotores para encontrar suelo y financiarlo, además del aumento del coste de los materiales o a la excesiva burocracia y la gran falta de mano de obra a la que se enfrenta el sector mantienen los niveles productivos insuficientes para poder absorber la demanda de compra existente", explica María Matos.

## Previsiones de actividad para cierre de 2025 e inicio de 2026

"La política de estabilización de tipos y del Euríbor ha sido uno de los grandes motores de la compraventa de vivienda en 2025 y seguirá marcando el pulso del mercado en el arranque de 2026. Según los últimos datos de [Fotocasa Research](#), **un 21% de la demanda actual reconoce estar directamente condicionada por la mejora de las condiciones** de financiación. De ellos, un 7% afirma haber adquirido vivienda este año cuando inicialmente no lo tenía previsto gracias al abaratamiento de las hipotecas. Y el otro 14% de potenciales compradores permanece a la espera de que este escenario se consolide para volver al mercado, lo que explica los elevados volúmenes de operaciones con los que el sector cerrará el año", asegura María Matos, directora de Estudios de Fotocasa.

"Sin embargo, de cara a 2026, el mantenimiento de ritmos mensuales cercanos a las 60.000 compraventas dependerá de que los tipos de interés se mantengan bajos, con un Euríbor estabilizado en torno al 2,5%. Aunque la financiación seguirá siendo accesible, es previsible que **la banca vaya dejando atrás la intensa competencia comercial y apueste por productos más prudentes** y alineados con un entorno de mayor estabilidad monetaria, lo que podría moderar ligeramente el ritmo de ventas respecto a los máximos alcanzados en 2025", detalla María Matos.

"A este contexto se suma la persistente escasez de oferta a precios competitivos, que seguirá actuando como un freno estructural del mercado. **La dificultad para encontrar una vivienda que encaje en el presupuesto del comprador se intensificará**, especialmente entre quienes sufren la brecha de accesibilidad y dependen de financiación. Esta tensión continuará presionando al alza los precios y llevará a parte de la demanda a aplazar su decisión de compra, pese a que en muchos casos las cuotas hipotecarias siguen siendo inferiores al coste del alquiler", advierte la portavoz.

"La inestabilidad geopolítica y económica continuará **reforzando la percepción de la vivienda como valor refugio, manteniendo elevado el apetito comprador, tanto para mejora residencial como para inversión**. A ello se añaden las políticas de apoyo, como los avales ICO, que seguirán facilitando el acceso al mercado a jóvenes y familias con menores a cargo. De hecho, desde Fotocasa consideramos que uno de cada tres jóvenes compradores podrá acceder a la vivienda gracias a estas nuevas condiciones de financiación", explica la directora de Estudios.

"Con todo, y tras un ejercicio excepcional, **2026 se perfila como un año de normalización tras máximos**. La previsión apunta a un volumen de compraventas **cercano a las 660.000 operaciones, alrededor de un 7% menos** que el cierre estimado de 2025, que podría situarse en torno a las **715.000** compraventas y más de 470.000 hipotecas. Aun así, el mercado seguirá mostrando un notable dinamismo, sostenido por una demanda estructuralmente fuerte y por factores sociales como la emancipación tardía, la mejora de la calidad del hogar y la búsqueda de estabilidad patrimonial en un entorno incierto", concluye María Matos.

Departamento de Comunicación de Fotocasa

**Anaïs García**  
Móvil: 620 66 29 26  
[comunicacion@fotocasa.es](mailto:comunicacion@fotocasa.es)  
<http://prensa.fotocasa.es>