

“Récord de compraventas desde 2007”

Madrid, 20 de febrero de 2026

El dato de transacciones inmobiliarias correspondientes al último mes de 2025 dado a conocer hoy por el INE refleja un descenso mensual del -7,5% y un ascenso interanual del 7,9%. “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](#)**.

Diciembre ha registrado 54.148 compraventas, lo que eleva el acumulado anual hasta 714.237 operaciones, un 11% más que en 2024 y convierte a 2025 en el mejor año desde 2007. “Este dato refleja el extraordinario nivel de actividad que atraviesa el sector inmobiliario. El ritmo actual, cercano a las 60.000 firmas mensuales, ha convertido 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.

“El ritmo sostenido, cercano a las 60.000 firmas mensuales, ha consolidado un escenario de alta actividad que no se veía desde antes de la crisis financiera. Tras años de incertidumbre monetaria, la mejora en el acceso a la financiación ha actuado como auténtica palanca para reactivar decisiones de compra que estaban paralizadas. Recordemos que en 2022 hasta un 40% de los compradores se vio afectado por la brusca subida de los tipos y un 19% llegó a detener su proceso de adquisición. En 2025 hemos asistido al efecto contrario, la rebaja de tipos ha devuelto al mercado a un volumen muy importante de esa demanda contenida”, añade María Matos.

“Según los últimos datos de [Fotocasa Research](#), un 21% de la demanda reconoce que la mejora de las condiciones hipotecarias ha sido determinante en su decisión de compra. De ellos, un 7% afirma haber adquirido vivienda en 2025 cuando inicialmente no lo tenía previsto gracias al abaratamiento de las hipotecas. Estos datos confirman que la reactivación de la

demanda está estrechamente ligada al giro en la política monetaria del BCE”, 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 incremento anual del 16% y han supuesto 155.910 compraventas en 2025, un 21,8% del total de las compraventas**. “La obra nueva sigue siendo altamente atractiva porque responde mejor a las nuevas prioridades del comprador: eficiencia energética, espacios abiertos y calidad constructiva. De hecho, el 20% de los compradores declara querer exclusivamente vivienda nueva y hasta un 65% se ha planteado esta opción en algún momento del proceso”, señala la portavoz.

“Sin embargo, la elevada presión de la demanda sobre un volumen productivo insuficiente mantiene la tensión en precios. La dificultad para encontrar suelo finalista, el encarecimiento de los costes de construcción, la escasez de mano de obra y la carga burocrática siguen limitando la capacidad de respuesta del sector promotor. Mientras no aumente de forma estructural la oferta, la presión al alza sobre los precios persistirá”, advierte Matos.”, explica María Matos.

Previsiones para el primer semestre 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, **la banca dejará atrás la intensa competencia comercial y apostará 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 -8% menos** 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

<http://prensa.fotocasa.es>