

“2026 comienza con un mercado dinámico, impulsado por el crédito y frenado por los precios”

Madrid, 24 de marzo de 2026

Los datos de compraventas y constitución de hipotecas correspondientes a enero de 2026 publicados por el INE reflejan un descenso interanual del -5% en las operaciones de compraventa, mientras que las hipotecas registran un ascenso del 6,3%. El primer mes del año cierra con 57.489 compraventas y 40.273 hipotecas firmadas. “El mercado de la vivienda arranca 2026 manteniendo un notable dinamismo, impulsado por unas **condiciones de financiación más favorables que continúan actuando como palanca de activación de la demanda**. Sin embargo, este impulso convive con un contexto de precios elevados que sigue limitando el acceso a la vivienda para una parte creciente de la población”, explica María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](#).

“Con cerca de 3.100 operaciones de compraventa menos que en enero de 2025, el arranque de 2026 se mantiene en niveles elevados de actividad, en línea con el dinamismo observado en los últimos meses. **Tras un 2025 marcado por cifras récord, el mercado inicia 2026 en una fase de normalización tras máximos**, pero manteniendo una demanda muy sólida que no veíamos desde hace casi dos décadas. El apetito por la compra de vivienda sigue siendo elevado, por quienes buscan **mejorar su calidad de vida a través de la compra de una vivienda y apoyado en la percepción de la vivienda como valor refugio** en un entorno de incertidumbre económica”, señala la portavoz de Fotocasa.

“Sin embargo, este dinamismo continúa enfrentándose a un freno estructural: la falta de oferta disponible a precios competitivos. La escasez de producto, junto con el encarecimiento acumulado de los últimos años, está dificultando cada vez más el acceso a la vivienda, especialmente entre los perfiles que dependen de financiación. Esto amplía la brecha de accesibilidad y obliga a parte de la demanda a posponer su decisión de compra”, **añade María Matos**.

“En cuanto a la financiación, enero sobrepasa las 40.000 concesiones de hipotecas sobre vivienda, confirmando la relevancia del crédito como principal dinamizador del mercado residencial y motor del ciclo inmobiliario. Sin embargo, el mercado hipotecario comienza a mostrar señales de cambio. Tras un 2025 marcado por una intensa competencia bancaria, las entidades empiezan a adoptar una posición más prudente, con productos más equilibrados y adaptados a un entorno de mayor estabilidad monetaria. **Este ajuste podría traducirse en una ligera moderación del ritmo de concesión en los próximos meses**”, añade la directora de Estudios de Fotocasa.

Previsiones de actividad para el primer semestre de 2026

“El comportamiento del mercado en los próximos meses estará condicionado, en gran medida, por la evolución de los tipos de interés y del Euríbor. El entorno internacional introduce además un nuevo foco de incertidumbre. **Las tensiones geopolíticas podrían derivar en un repunte inflacionista con impacto directo en el mercado inmobiliario.** Un encarecimiento de los costes de construcción dificultaría la generación de nueva oferta y, en paralelo, un posible endurecimiento de la política monetaria por parte del BCE podría encarecer de nuevo la financiación, afectando especialmente a la demanda más dependiente del crédito, que en estos momentos representa al 75% de los compradores”, advierte María Matos, portavoz de Fotocasa.

“Tras cinco años de crecimiento intenso, el mercado se aproxima al **inicio de una fase de estabilización, no tanto por un posible deterioro de la financiación, como por el alto nivel alcanzado por los precios**, que está tensionando al límite la capacidad de acceso de una parte creciente de la demanda. En muchas zonas, el esfuerzo económico de los hogares se sitúa ya en cotas muy elevadas, lo que reduce el margen de crecimiento adicional y limita la capacidad de absorción del mercado”, explica la portavoz.

“Todo ello configura un escenario en el que el mercado apunta a una progresiva ralentización, **marcada por una demanda que pierde capacidad de compra y una oferta que continúa siendo insuficiente.** El resultado será un mercado cada vez más tensionado y con mayores dificultades de acceso, en el que la brecha de accesibilidad seguirá ampliándose”, concluye María Matos.

Departamento de Comunicación de Fotocasa

Anaïs García

Móvil: 620 66 29 26

comunicacion@fotocasa.es

<http://prensa.fotocasa.es>