

# “Las compraventas se mantienen en niveles elevados a las puertas de un cambio de ciclo”

Madrid, 23 de abril de 2026

El dato de transacciones inmobiliarias correspondientes al segundo mes de 2026 dado a conocer hoy por el INE refleja un ascenso mensual del 3,8% y un descenso interanual del 0,5%. “El mercado de la vivienda mantiene un notable dinamismo, con un volumen de compraventas muy elevado que prolonga la inercia positiva iniciada en 2025. Aunque es importante tener en cuenta el efecto estacional propio del mes de febrero, que **recoge parte de las compraventas que no se formalizaron durante las primeras semanas de enero**, un periodo marcado por la menor actividad derivada de las fiestas navideñas. Por tanto, el dato de febrero no solo refleja el pulso real del mercado, sino también este efecto arrastre que concentra operaciones pendientes”, explica María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](#).

“Febrero ha registrado 59.689 compraventas, lo que confirma que el mercado se mantiene en niveles muy elevados de actividad, cercano al umbral de las 60.000 transacciones mensuales que ha caracterizado el ciclo más reciente. A pesar de que el sector ha entrado en una fase de normalización tras los máximos del pasado ejercicio, la demanda sigue mostrando una fortaleza extraordinaria”, asegura María Matos, portavoz de [Fotocasa](#).

## Normalización tras máximos y cambio de ciclo hipotecario

“El factor que empuja estos altos volúmenes es la mejora de las condiciones de financiación. Desde el impacto de la bajada de tipos iniciada en junio de 2024, el entorno hipotecario favorable ha permitido reactivar una parte muy relevante de la demanda que había quedado fuera del mercado. De hecho, el crédito continúa siendo el principal motor de este nivel de operaciones” señala la portavoz de [Fotocasa](#).

“Sin embargo, debemos de tener en cuenta que tras un 2025 que marcó cifras récord de compraventas, el mercado se encuentra en un proceso de **normalización tras máximos, en el que el volumen de operaciones seguirá siendo elevado, pero con un crecimiento más moderado**. Se trata de una estabilización habitual después de niveles muy altos de actividad”, prevé la directora de Estudios.

“En paralelo, estamos a las puertas de un **cambio de ciclo impulsado por el mercado hipotecario que comienza a mostrar ciertos ajustes**. Tras un año de intensa competencia bancaria, las entidades están evolucionando hacia una posición más prudente, con productos más equilibrados y adaptados a un entorno de mayor estabilidad monetaria. Este cambio podría traducirse en una ligera moderación del ritmo de concesión de hipotecas en los próximos meses”, añade María Matos.

## 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 interanual del 13% y han supuesto 13.808 compraventas, un 23% 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 la Directora de Estudios, María Matos.

## Previsiones 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](mailto:comunicacion@fotocasa.es)

<http://prensa.fotocasa.es>