

“El mercado hipotecario sigue al alza mientras la banca ajusta condiciones”

Madrid, 24 de abril de 2026

Los datos de constitución de hipotecas sobre vivienda correspondientes a febrero de 2026 publicados por el INE reflejan un ascenso mensual del 15,8% y una subida interanual del 16,3%, lo que confirma que el mercado hipotecario mantiene un fuerte dinamismo en el arranque del año. “Febrero consolida el impulso del mercado hipotecario, que **continúa apoyado en unas condiciones de financiación todavía favorables y que siguen actuando como palanca de activación de la demanda**. El crédito fluye con intensidad y se sitúa en niveles muy elevados, en línea con el dinamismo observado en el último año”, explica María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](#).

“En febrero se firmaron 45.563 operaciones hipotecarias, una cifra por encima de la media mensual habitual de 40.000 concesiones del pasado año. Este volumen refleja que el mercado sigue atravesando una **fase expansiva, aprovechando el dulce momento antes de que el Banco Central Europeo suba los tipos de interés** en los próximos meses”, asegura María Matos, portavoz de [Fotocasa](#).

“El momento actual indica una divergencia entre volumen y condiciones porque el mercado sigue creciendo en número de operaciones, pero las condiciones de financiación comienzan a endurecerse de forma gradual. Es decir, el crédito continúa fluyendo, aunque ya no lo hace en las mismas condiciones que hace unos meses. El tipo de interés medio ya se sitúa en el 2,88%. Este comportamiento refleja un momento muy particular del ciclo: **la demanda se mantiene sólida, pero es la banca la que está empezando a redefinir el mercado desde la oferta de crédito. Tras un año de fuerte competencia comercial, las entidades están adoptando una posición más prudente**, ajustando precios y condiciones y anticipándose a posibles movimientos futuros en los tipos de interés”, añade María Matos.

“Debemos de tener en cuenta que a cierre de 2025, el ejercicio se convirtió en el mejor año del mercado hipotecario desde 2010, con más de 500.000 concesiones sobre vivienda. Y aunque todavía seguimos arrastrando esta inercia, todo apunta a que nos encontramos ante el tramo final de este impulso. El mercado hipotecario seguirá mostrando actividad elevada

en el corto plazo, pero con unas condiciones cada vez menos expansivas, lo que irá moderando progresivamente el ritmo de crecimiento”, prevé Matos.

“Las **hipotecas a tipo fijo seguirán siendo las más demandadas (representan actualmente el 64,8% de las firmas mensuales)**, mientras las de tipo variable han sido desincentivadas por la volatilidad del Euríbor. Además, las subrogaciones también están al alza, impulsadas por el interés de muchos hipotecados en mejorar sus condiciones y aprovechar la coyuntura favorable”, asegura la portavoz de [Fotocasa](#).

Cambio en el perfil del comprador

Este nuevo entorno comienza a trasladarse al comportamiento de la demanda. “Un contexto de financiación menos competitiva tiende a **seleccionar más al comprador, favoreciendo a aquellos perfiles con mayor solvencia y capacidad de ahorro**, mientras que dificulta el acceso a quienes dependen en mayor medida del crédito. Es relevante la **caída de 5 puntos porcentuales del perfil del comprador inversor, que se sitúa en el 7%** detectada en [Fotocasa Research](#). Este ajuste refleja una menor rentabilidad percibida en un contexto de precios elevados y un encarecimiento progresivo del crédito, lo que reduce el atractivo de la inversión frente a otros momentos del ciclo”, añade.

“A la vez, se observa un incremento de **compradores con alta solvencia económica, que necesitan menos financiación** debido a su mayor poder adquisitivo. Por ello, en los próximos meses, **el porcentaje de compradores que opta por no solicitar hipoteca, actualmente en un 31%, se irá reduciendo**. Este perfil, que busca en la vivienda un valor refugio frente a la incertidumbre geopolítica y económica, está ganando peso en el mercado. Este escenario refleja un posible repunte de la demanda en el corto plazo, impulsado por mejores perspectivas en el mercado hipotecario”, explica la portavoz.

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>

twitter: @fotocasa