

“La vivienda encara un cambio de ciclo con las compraventas aún disparadas”

Madrid, 18 de mayo de 2026

El dato de transacciones inmobiliarias correspondientes al tercer mes de 2026 dado a conocer hoy por el INE refleja un ascenso mensual del 2,7% y un descenso interanual del -2,2%. “Pese a la moderación que empieza a apreciarse en algunos indicadores como el anual, el mercado de la vivienda mantiene un notable dinamismo, con un volumen de compraventas muy elevado que prolonga la inercia positiva iniciada en 2025. De hecho, esta alta actividad sigue sostenida por una demanda embalsada y por unas condiciones hipotecarias todavía muy favorables”, **explica María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](#)**.

“Marzo ha registrado 61.295 compraventas, lo que confirma que el mercado se mantiene en niveles muy elevados de actividad, superando el 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 mercado encara una nueva fase marcada por el ajuste entre una elevada presión compradora y una oferta claramente insuficiente. A pesar de ello, 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. 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 cae un 10%

Uno de los datos más relevantes es el de las operaciones sobre **viviendas nuevas que reflejan un descenso interanual del 10% y han supuesto 13.057 compraventas, un 21% 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, por un posible deterioro de la financiación sumado a un 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. Por lo que el cambio de ciclo traerá una reconfiguración del mercado hacia un contexto más equilibrado”, 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>