

“El mercado hipotecario mantiene su fortaleza mientras crece la incertidumbre sobre el próximo movimiento del BCE”

Madrid, 27 de mayo de 2026

Los datos de constitución de hipotecas sobre vivienda correspondientes a febrero de 2026 publicados por el INE reflejan un ascenso mensual del 2,4% y una subida interanual del 9%, confirmando que el mercado hipotecario mantiene un elevado dinamismo durante el primer trimestre del año. “La actividad hipotecaria continúa mostrando una gran **fortaleza gracias a unas condiciones de financiación que, aunque empiezan a ajustarse, siguen siendo atractivas** para los compradores. El crédito continúa fluyendo con intensidad y el volumen de concesiones se mantiene en niveles muy elevados, en línea con el buen comportamiento que está registrando el mercado de la compraventa en este inicio de año”, explica María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](#).

“En marzo se firmaron 46.661 operaciones hipotecarias, una cifra que vuelve a situarse por encima de la media mensual habitual de 40.000 concesiones del pasado año y que evidencia que la demanda mantiene un importante apetito por la compra de vivienda. 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**”, 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 2,84%. 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 los próximos movimientos del Banco Central Europeo”, añade María Matos.

“Las hipotecas a tipo fijo seguirán siendo las más demandadas (representan actualmente el 63,8% de las firmas mensuales), ya que aportan estabilidad y protección frente a posibles episodios de volatilidad futura del Euríbor. Además, las **entidades financieras continúan compitiendo por captar clientes solventes mediante bonificaciones y mejoras comerciales**, lo que mantiene vivas las oportunidades de negociación para los hogares. De hecho, desde el propio BCE se recomienda a los consumidores comparar ofertas y fomentar la competencia entre entidades para conseguir unas cuotas hipotecarias ajustadas a su capacidad económica”, 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**”, explica la portavoz.

Previsiones de actividad para el primer semestre de 2026

“El comportamiento del mercado en los próximos meses estará condicionado por la evolución de los tipos de interés y por la evolución de la inflación en la eurozona. **Las tensiones geopolíticas podrían derivar en un repunte inflacionista con impacto directo en el mercado inmobiliario**. Un encarecimiento de los costes de construcción dificultará 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