

“La fortaleza hipotecaria convive con las primeras señales de moderación del ciclo”

Madrid, 22 de junio de 2026

Los datos de constitución de hipotecas sobre vivienda correspondientes a abril de 2026 publicados por el INE reflejan un descenso mensual del -14,3% y una subida interanual del 2,3%, confirmando que el mercado hipotecario mantiene un elevado dinamismo durante el primer cuatrimestre del año. “La actividad hipotecaria continúa mostrando **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 abril se firmaron 40.010 operaciones hipotecarias, una cifra que se sitúa en línea con 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 **mostrando una gran capacidad de resistencia pese al entorno de incertidumbre monetaria, apoyado por unas condiciones de financiación que todavía siguen siendo favorables**”, asegura María Matos, portavoz de [Fotocasa](#).

“El mercado está entrando en una nueva fase del ciclo hipotecario con una etapa de **mayor moderación. Aunque el volumen de operaciones continúa creciendo, las entidades financieras comienzan a ajustar progresivamente sus estrategias comerciales**. 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 2,90%. 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 los próximos movimientos del Banco Central Europeo”, añade María Matos.

“Las hipotecas a tipo fijo seguirán siendo las más demandadas (representan actualmente el 62,9% de las firmas mensuales), ya que ofrecen estabilidad y protección frente a posibles cambios en el coste de financiación. Además, la competencia entre entidades continúa siendo elevada, lo que permite a muchos compradores acceder a bonificaciones y mejores condiciones. Precisamente esta rivalidad comercial explica buena parte del excelente comportamiento hipotecario actual, ya que **los bancos han intensificado su esfuerzo comercial anticipándose a un escenario monetario potencialmente menos 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**”, explica la portavoz.

Previsiones de actividad para 2026

“El comportamiento del mercado durante los próximos meses estará muy condicionado por la evolución de la inflación en la eurozona y por las próximas decisiones del Banco Central Europeo. El mercado ya comienza a descontar la posibilidad de nuevos movimientos sobre los tipos de interés en otoño si las presiones inflacionistas persisten. Con unas condiciones de financiación menos expansivas que las registradas durante el último año y un contexto de **mayor inflación los costes de construcción los costes de construcción podrían seguir encareciéndose y dificultarán la generación de nueva oferta residencial**. Además, también afectarán especialmente a la demanda más dependiente del crédito, que actualmente representa al 68% de los compradores”, advierte María Matos, portavoz de Fotocasa.

“No obstante, el mercado hipotecario parte de una posición de fortaleza. La demanda continúa activa, el empleo mantiene un comportamiento favorable y las entidades financieras siguen mostrando interés por financiar operaciones. Por ello, **más que un cambio brusco, asistiremos previsiblemente a una transición gradual hacia un ciclo hipotecario más equilibrado**”, explica la portavoz.

“Tras varios años de intensa actividad, comenzamos a observar los primeros indicios de un cambio de ciclo. 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. Aun así, la actividad hipotecaria seguirá manteniéndose en niveles históricamente elevado”, concluye María Matos.

Departamento de Comunicación de Fotocasa

Anaïs García

Móvil: 620 66 29 26

comunicacion@fotocasa.es

<http://prensa.fotocasa.es>

twitter: @fotocasa