

“El mercado hipotecario entra en un nuevo ciclo tras demostrar su resiliencia a la subida de tipos”

Madrid, 20 de julio de 2026

Los datos de constitución de hipotecas sobre vivienda correspondientes a mayo de 2026 publicados por el INE reflejan un ascenso mensual del 5,5% y un descenso interanual del -0,1%, confirmando que el mercado hipotecario mantiene un elevado dinamismo durante los cinco primeros meses del año. **“La actividad hipotecaria continúa mostrando una notable fortaleza incluso después de la última subida de tipos del Banco Central Europeo.** El crédito sigue fluyendo con intensidad y el volumen de concesiones se mantiene en niveles muy elevados gracias a una demanda muy activa y a unas entidades financieras que continúan compitiendo por captar perfiles solventes. Aunque las condiciones de financiación son hoy menos expansivas que hace unos meses, el mercado sigue demostrando una elevada capacidad de resistencia”, explica María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](#).

“En mayo se firmaron 42.213 operaciones hipotecarias, una cifra que vuelve a situarse por encima de la media mensual habitual de 40.000 y que confirma que la demanda mantiene un importante apetito por la compra de vivienda. Este volumen demuestra que el endurecimiento de la política monetaria todavía no ha frenado la actividad hipotecaria y que **el mercado continúa apoyándose en una demanda muy sólida y en un mercado laboral favorable**”, asegura María Matos, portavoz de [Fotocasa](#).

“El mercado entra en una nueva fase del ciclo hipotecario. Aunque el volumen de operaciones continúa siendo muy elevado, las condiciones de financiación ya comienzan a reflejar el endurecimiento de la política monetaria. El tipo de interés medio ya se sitúa en el 2,98%. **El crédito sigue disponible, pero cada vez con mayor selección de los perfiles y unas condiciones algo menos favorables. Tras un largo periodo de intensa competencia comercial, la banca comienza a priorizar la rentabilidad** frente al crecimiento del volumen de nuevas operaciones”, añade María Matos.

“Las hipotecas a tipo fijo seguirán siendo las más demandadas (representan actualmente el 60,9% de las firmas mensuales), ya que aportan estabilidad y protección frente a posibles

episodios de volatilidad futura del Euríbor. Aunque las entidades financieras mantienen una elevada competencia comercial, **las ofertas comienzan a ser algo menos agresivas que durante los últimos meses, reflejando el nuevo escenario monetario**. Igualmente, desde Fotocasa, recomendamos a los consumidores comparar ofertas y fomentar la competencia entre entidades para conseguir unas cuotas hipotecarias ajustadas a su capacidad económica”, asegura la portavoz del portal.

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

“Tras la reciente subida de tipos por parte del Banco Central Europeo, el comportamiento del mercado dependerá de la evolución de la inflación durante los próximos meses y de si el organismo considera necesario realizar nuevos ajustes antes de final de año. Si las presiones inflacionistas persisten, **el coste de financiación podría seguir aumentando, al tiempo que los costes de construcción continuarían tensionando la generación de nueva oferta residencial**”, advierte María Matos, portavoz de Fotocasa.

“Tras cinco años de intensa expansión, el mercado inicia una nueva etapa caracterizada por una mayor normalización de la actividad, **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>