

RADIOGRAFÍA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

Canarias y Madrid lideran el malestar por la falta de vivienda pública mientras crece el miedo a una nueva burbuja inmobiliaria

- Madrid y Canarias son las comunidades donde más ciudadanos (80%) consideran insuficiente la oferta de vivienda pública, frente al 77% de la media nacional
- Baleares y Canarias lideran la percepción de que, con los precios actuales del alquiler, resulta más rentable pagar una hipoteca que una renta mensual
- Crece el temor a una posible burbuja inmobiliaria, mientras la vivienda pierde atractivo como inversión, especialmente en Madrid

Madrid, 8 de julio de 2026

La falta de vivienda pública continúa siendo una de las principales preocupaciones relacionadas con el acceso a la vivienda en España. Actualmente, el 77% de los españoles comparte esta percepción, otorgándole una valoración media de 8 puntos sobre diez, **según los datos extraídos a partir de una encuesta de [Fotocasa Research](#)**. Sin embargo, esta preocupación alcanza niveles aún más elevados en determinadas comunidades autónomas. Madrid y Canarias encabezan la clasificación nacional, con un 80% de particulares que consideran insuficiente la oferta de vivienda pública. Además, la intensidad de esta percepción es superior a la media nacional, con puntuaciones de 8,2 y 8,3 sobre diez, respectivamente.

"Los resultados ponen de manifiesto que el mercado residencial está entrando en una nueva fase, marcada por una creciente tensión entre las expectativas de los ciudadanos y las dificultades reales de acceso a la vivienda. La escasez de vivienda pública se consolida como una preocupación estructural en prácticamente todo el territorio, lo que evidencia la necesidad de ampliar la oferta de vivienda asequible para reequilibrar el mercado. Al mismo tiempo, el fuerte

encarecimiento del alquiler sigue reforzando la percepción de que comprar puede resultar más rentable que arrendar, aunque el incremento continuado de los precios de compraventa está moderando la confianza en la vivienda como valor refugio y alimentando la preocupación por una posible burbuja inmobiliaria. El mercado mantiene su atractivo patrimonial, pero los ciudadanos muestran una visión cada vez más prudente sobre su evolución futura", **explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de [Fotocasa](#).**

Canarias y Baleares, donde más se extiende la idea de que comprar sale más rentable que alquilar

La tensión que atraviesa el mercado del alquiler también queda reflejada en otra de las percepciones analizadas por la encuesta. Canarias y Baleares son las comunidades autónomas donde más respaldo obtiene la afirmación de que, con los precios actuales del arrendamiento, resulta más conveniente pagar una hipoteca que afrontar una renta mensual. **En Baleares, el 76% de los particulares comparte esta opinión, mientras que en Canarias el porcentaje alcanza el 75%.** En ambos territorios la valoración media de esta opinión sobre el mercado de la vivienda es de 7,8 puntos sobre diez, situándose entre las más elevadas del país.

Además, esta percepción ha ganado fuerza respecto a los resultados registrados en febrero de 2025, lo que evidencia cómo **el encarecimiento de los alquileres sigue reforzando la sensación de que la compra puede representar una alternativa más atractiva desde el punto de vista económico.** No obstante, esta visión convive con otro fenómeno relevante: el encarecimiento del mercado de compraventa también está modificando la percepción tradicional de la vivienda como activo patrimonial.

La vivienda pierde atractivo como inversión en un contexto de precios elevados

Los datos muestran que **la consideración de la vivienda como una inversión segura, una fuente de valor o un activo para transmitir en herencia ha perdido respaldo de forma generalizada** en las distintas comunidades autónomas. Uno de los casos más significativos es el de Madrid. En 2025, el 74%

de los particulares consideraba que la vivienda era una buena inversión. Un año después, el porcentaje se sitúa en el 69%, reflejando una pérdida de confianza en el potencial inversor del mercado residencial.

Aumenta la percepción de que el mercado se acerca a una burbuja inmobiliaria

Junto a las preocupaciones relacionadas con el acceso a la vivienda y la evolución de los precios, también **crece la sensación de que el mercado inmobiliario podría estar aproximándose a una situación de burbuja**. Durante el último año ha aumentado de forma transversal el porcentaje de ciudadanos que perciben esta posibilidad en las distintas comunidades autónomas. Madrid y Baleares son los territorios donde esta opinión registra una mayor incidencia, con un 59% de respaldo en ambos casos. La valoración media alcanza los 6,8 puntos sobre diez en Madrid y los 6,9 puntos en Baleares. Andalucía también destaca entre las comunidades con mayor preocupación por esta cuestión. Un 56% de los particulares considera que el mercado inmobiliario se está aproximando a una burbuja, otorgando a esta percepción una media de 6,7 sobre diez, mientras que, en otras comunidades como Cataluña (6,6) o la Comunidad Valenciana (6,5), esta puntuación queda más cercana al promedio nacional (6,6).

OPINIÓN SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA POR CCAA (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

	Valoración media						
	España	Cataluña	Madrid	Andalucía	C.Valenciana	Baleares	Canarias
La oferta de vivienda pública es insuficiente	8	8,1	8,2	8	8,1	8,1	8,3
El precio actual del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca que un alquiler	7,5	7,5	7,7	7,5	7,6	7,8	7,8
El sentimiento de propiedad está muy arraigado en la mentalidad de los españoles	7,5	7,3	7,6	7,5	7,5	7,3	7,5
Comprar una vivienda es una buena inversión	7,2	7,1	7,4	7,2	7,3	7,5	7,4
Las condiciones hipotecarias actuales	7	6,9	7,2	7,4	7,1	7,3	7

hacen más difícil la compra de vivienda							
Un piso es la mejor herencia que puedes dejar a tus hijos	6,8	6,8	7,1	6,8	6,9	7,5	6,6
Estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria	6,6	6,6	6,8	6,7	6,6	6,9	6,5
Vivir de alquiler es tirar el dinero	6,4	6,3	6,5	6,3	6,7	6,7	6,4
La tendencia en el mercado de la vivienda es alquilar más y comprar menos	5,6	5,5	5,6	5,8	5,7	5,4	5,6
La nueva normativa de control de precios de alquiler de vivienda favorecerá el equilibrio entre oferta y demanda	4,7	4,8	4,7	4,7	4,8	4,5	4,7

Sobre Fotocasa

Fotocasa es uno de los principales portales inmobiliarios de España, con una amplia oferta de viviendas de segunda mano, promociones de obra nueva y alquileres que pertenece a **Fotocasa Group**.

Mensualmente, elabora el [Índice inmobiliario Fotocasa](#), un informe de referencia que analiza la evolución del precio medio de la vivienda en España, tanto en venta como en alquiler. Desde 2017, desarrolla además estudios sociológicos bajo el sello [Fotocasa Research](#), con el objetivo de aportar conocimiento y análisis en profundidad sobre las tendencias del mercado y el comportamiento de los ciudadanos en relación con la vivienda.

Toda la información y los últimos comunicados están disponibles en su [Sala de Prensa](#)

Sobre Fotocasa Group

Fotocasa Group es un referente del sector inmobiliario en España, **con más de 25 años de experiencia** liderando la transformación del real estate a través de la innovación, los datos y la tecnología.

Bajo su marca paraguas, Fotocasa Group impulsa y da visibilidad a un ecosistema de marcas líderes — [Fotocasa](#), [habitaclia](#), [Fotocasa Pro](#), [Datavenues](#), [Witei](#) e [Inmoweb](#)—

que ofrecen soluciones integrales tanto **para particulares como para profesionales del sector**.

Fotocasa, la marca insignia del grupo, conecta cada día a **millones de personas con su próximo hogar**, ofreciendo la mayor oferta de viviendas de segunda mano, obra nueva, alquiler y compraventa, junto con análisis y contenidos que la consolidan como un auténtico **referente del mercado inmobiliario**.

Fotocasa Group forma parte de Scout24, el grupo tecnológico alemán líder en Europa que opera **ImmoScout24**.

[Sobre Scout24](#)

Scout24 es una de las empresas tecnológicas líderes en Alemania. Con el marketplace [ImmoScout24](#), especializado en el sector residencial y comercial, conectamos con éxito a propietarios, agentes inmobiliarios, inquilinos y compradores desde hace más de 25 años.

Con aproximadamente 19 millones de usuarios al mes en su web o aplicación, **ImmoScout24 es el líder del mercado en listados y búsqueda inmobiliaria digital**. Para digitalizar el proceso de las transacciones inmobiliarias, ImmoScout24 desarrolla continuamente nuevos productos y construye un ecosistema conectado y rico en datos para el alquiler, la compra y el sector inmobiliario comercial en Alemania y Austria. Scout24 es una sociedad anónima que cotiza en bolsa (ISIN: DE000A12DM80, Ticker: G24) y miembro del DAX, así como del DAX 50 ESG y el DAX 50 ESG+.

[Departamento Comunicación Fotocasa](#)

Anaïs García

comunicacion@fotocasa.es

620 66 29 26