

“El mercado hipotecario roza las 260.000 hipotecas, un 7% más, a la espera del impacto de la subida de tipos”

Madrid, 26 de agosto de 2026

Los datos de constitución de hipotecas sobre vivienda correspondientes al sexto mes de 2026 publicados por el INE reflejan un ascenso mensual del 8,8% y otro interanual del 10,8%, confirmando que el mercado hipotecario mantiene un elevado dinamismo. **“La actividad hipotecaria continúa mostrando gran fortaleza incluso después de la última subida de tipos del Banco Central Europeo.** El crédito sigue fluyendo y el volumen de concesiones sigue 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. Sin embargo, **estamos ante una fotografía que todavía no recoge plenamente el cambio de las condiciones monetarias y financieras** que se ha producido en los últimos meses”, explica María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](#).

“En junio se firmaron 45.907 hipotecas sobre vivienda, una cifra que vuelve a superar ampliamente el umbral de las 40.000 operaciones mensuales y que refleja la fuerte actividad de la primera mitad del año. **En los seis primeros meses de 2026 se han formalizado 259.684 hipotecas, un 6,7% más que las 243.257 registradas en el mismo periodo de 2025.** Sin embargo, hay que tener en cuenta que **las hipotecas que se formalizan ahora corresponden, en muchos casos, a procesos de compra y financiación iniciados al menos dos meses antes.** Por tanto, estos datos reflejan unas condiciones financieras anteriores y es probable que el efecto del nuevo escenario de tipos comience a apreciarse con mayor claridad en los próximos meses”, 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 y la subida del Euríbor al 3%. El tipo de interés medio ya se sitúa en el 2,96%. 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.

“Los datos de **Fotocasa Research** permiten además dimensionar hasta qué punto la financiación continúa siendo fundamental para acceder a la propiedad. **El 68% de quienes adquirieron una vivienda durante los primeros meses de 2026 necesitó contratar una hipoteca. El 54% de todos los compradores financió la adquisición exclusivamente a través de una entidad financiera** y otro 15% tuvo que combinar la hipoteca con ayuda económica familiar. Estos datos muestran que hay una elevada dependencia del crédito para acceder a la vivienda”, comenta la directora de [Fotocasa Research](#).

“Las hipotecas a tipo fijo seguirán siendo las más demandadas (representan actualmente el 61,7% 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 32%, se irá reduciendo**. Además, detectamos un comprador mucho más pendiente de las condiciones financieras y de cuánto puede permitirse pagar, porque el gran condicionante continúa siendo el elevado precio de la vivienda y la dificultad para reunir el ahorro previo necesario para afrontar la operación”, explica la portavoz.

Previsiones de actividad para el segundo semestre de 2026

“Los próximos datos serán especialmente importantes para medir el impacto del cambio monetario sobre el mercado hipotecario. Las operaciones que se están escriturando actualmente comenzaron a negociarse meses atrás y, por tanto, todavía incorporan en buena medida las condiciones financieras anteriores. Será previsiblemente a partir de los próximos registros cuando podamos comprobar si la subida de tipos y del euríbor empieza a traducirse en una moderación de las concesiones hipotecarias”, explica Matos.

“La evolución dependerá principalmente de las próximas decisiones del Banco Central Europeo. Si el BCE mantiene los tipos, el mercado podría encontrar cierto punto de estabilidad; **si opta por nuevos incrementos, el encarecimiento de las hipotecas podría intensificarse y acelerar la moderación de la demanda.** Así pues, la evolución de la inflación en la eurozona determinará los próximos movimientos”, asegura la directora de Estudios.

“En cualquier caso, partimos de **un mercado hipotecario extraordinariamente dinámico**, por lo que una moderación en los próximos meses no debería interpretarse necesariamente como una señal de debilidad. **Después de un periodo de fuerte expansión, lo esperable es avanzar hacia una normalización de la actividad, con un comprador más prudente y unas entidades financieras más selectivas**”, indica la portavoz.

“Por tanto, **esperamos que el mercado hipotecario vaya perdiendo velocidad durante los próximos meses, a medida que las nuevas condiciones financieras se trasladen completamente a las operaciones.** La demanda continúa siendo elevada, pero tendrá que enfrentarse a unas condiciones de acceso a la vivienda más exigentes como los elevados precios y la falta de oferta”, concluye María Matos.

Departamento de Comunicación de Fotocasa

Anaïs García

Móvil: 620 66 29 26

comunicacion@fotocasa.es

<http://prensa.fotocasa.es>