

“Las compraventas superan las 60.000 operaciones en el mejor julio desde 2007, a la espera del impacto de los tipos”

Madrid, 25 de septiembre de 2026

El dato de transacciones inmobiliarias correspondientes al séptimo mes de 2026 dado a conocer hoy por el INE refleja un incremento mensual del 3,6% y un descenso anual del 5,1%. “Estas cifras demuestran que **la compraventa de vivienda sigue estando muy activa, aunque comienza a dar señales de moderación** frente al año pasado. La demanda continúa mostrando una elevada capacidad de resistencia, respaldada por unas condiciones de financiación que todavía favorecen la compra y por una necesidad de acceso a la vivienda que sigue muy presente”, **explica María Matos, directora de Estudios de [Fotocasa](#).**

“El mercado continúa mostrando una notable fortaleza, con un volumen de compraventas muy elevado que prolonga el dinamismo iniciado en 2021. Julio ha registrado 61.417 compraventas, una cifra que confirma que **el mercado sigue moviéndose en niveles históricamente elevados**, y se mantiene este mes por encima de la media del ejercicio anterior de 58.700 operaciones mensuales. La actividad continúa apoyada en una demanda muy activa que ha mantenido el interés por la compra durante los últimos meses. Aunque el ritmo de crecimiento comienza a estabilizarse respecto a los máximos alcanzados en 2025, el volumen de operaciones sigue reflejando una extraordinaria capacidad de resistencia. De hecho, en estos primeros siete meses del año, las operaciones del mercado alcanzan las 349.593”, **asegura María Matos, portavoz de [Fotocasa](#).**

Normalización tras máximos y cambio de ciclo hipotecario

“Las recientes subidas de los tipos de interés marcan el inicio de un **cambio de ciclo impulsado por el mercado hipotecario que comienza a mostrar ciertos ajustes**. Tras un año y medio de intensa competencia bancaria, las entidades están evolucionando hacia una posición más prudente, con productos más equilibrados y adaptados a un entorno de mayor volatilidad monetaria. Este cambio se traducirá también en una ligera moderación del ritmo de concesión de hipotecas en los próximos meses”, añade María Matos.

La actividad de la vivienda de obra también se modera

Uno de los datos más relevantes es el de las operaciones sobre **viviendas nuevas que reflejan un incremento interanual del 4,1% y han supuesto 13.289 compraventas, un 21,6% del total de las compraventas**. “La vivienda nueva mantiene un importante atractivo entre los compradores porque responde con mayor precisión a las demandas actuales del mercado, como la eficiencia energética, las distribuciones más funcionales o una mayor calidad constructiva. De hecho, uno de cada cinco compradores busca exclusivamente vivienda nueva y cerca del 68% se plantea esta opción en algún momento del proceso de compra”, señala la portavoz.

“Sin embargo, la intensa presión de la demanda sobre una producción todavía insuficiente continúa impulsando los precios al alza. **La escasez de suelo finalista, el incremento de los costes de construcción, la falta de mano de obra especializada y la complejidad administrativa siguen limitando la capacidad del sector promotor** para incrementar la oferta. Mientras estos factores estructurales no se resuelvan, el mercado continuará enfrentándose a una importante tensión sobre los precios”, explica la directora de Estudios, María Matos.

Previsiones para el segundo semestre de 2026

“El comportamiento del mercado en los próximos meses estará marcado por el reciente cambio de rumbo de la política monetaria. Las subidas de tipos de interés por parte del BCE suponen un punto de inflexión para la vivienda, ya que **encarecerá más la financiación y reducirá la capacidad de compra de una parte de la demanda, especialmente de aquellos hogares más dependientes del crédito**, que actualmente representan el 75% de los compradores. Además, las guerras en el contexto internacional continuarán generando incertidumbre. Las **tensiones geopolíticas producirán nuevos repuntes inflacionistas en la eurozona**, lo que prolongará un entorno financiero menos favorable y nuevas subidas de tipos en 2026 y 2027”, advierte María Matos, portavoz de Fotocasa.

“Tras cinco años de crecimiento intenso, el mercado ha iniciado **una fase de estabilización, debido al cambio en la financiación sumado a un 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. Por lo que el cambio de ciclo traerá una reconfiguración del mercado hacia un contexto de precios más equilibrado”, 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>