COMUNICADO DE PRENSA

“El encarecimiento del crédito restringe la actividad inmobiliaria"

Madrid, 26 de octubre de 2026

Los datos de compraventas y constitución de hipotecas correspondientes a agosto de 2026 publicados por el INE reflejan un descenso interanual del 19,7% en las operaciones de compraventa y otro del 22% en la firma de hipotecas sobre vivienda. En total, durante el mes se registraron 59.288 compraventas y 33.841 hipotecas. “Aunque el mercado mantiene un volumen de actividad elevado, los datos del mes más vacacional del año confirman una moderación tanto en la compraventa como en la financiación. **El cambio en las condiciones financieras empieza a trasladarse de forma más visible a las operaciones, en un contexto en el que el encarecimiento del crédito obliga a la demanda a ser más prudente** y selectiva”, explica María Matos, directora de Estudios de Fotocasa.

“A pesar del descenso interanual, agosto supera las 59.000 compraventas, una cifra que demuestra que la demanda de vivienda sigue siendo muy intensa y que sigue habiendo mucho interés por comprar. Hay que tener en cuenta que venimos de un 2025 excepcional, con niveles de actividad que no veíamos desde antes de la crisis financiera, por lo que la comparación ya parte de una base muy elevada. La necesidad de vivienda continúa siendo muy significativa, pero los altos precios hacen que una parte de los hogares encuentre cada vez más dificultades para cerrar la operación”, señala la portavoz de Fotocasa.

“El principal freno sigue siendo la falta de oferta disponible a precios competitivos. La escasez de producto, junto con el encarecimiento acumulado de la vivienda, está reduciendo la capacidad de acceso, especialmente entre los perfiles que necesitan financiación. **La vivienda nueva con 10.529 operaciones y una caída del 20,8% cerradas mantiene un fuerte atractivo** por su eficiencia energética, sus distribuciones más funcionales y su calidad constructiva: uno de cada cinco compradores busca exclusivamente obra nueva y cerca del 68% la contempla en algún momento del proceso. Sin embargo, la escasez de suelo finalista, el alza de los costes de construcción, la falta de mano de obra y la complejidad administrativa siguen impidiendo que esa oferta crezca al ritmo que necesita la demanda”, añade María Matos.

“La evolución de las hipotecas confirma ese cambio de ciclo. En agosto se firmaron más de 30.000 préstamos hipotecarios sobre vivienda, lo que indica que el crédito sigue disponible, pero se concede con mayor prudencia. El tipo medio ya sobrepasa el 3%, en paralelo un Euríbor por encima del 3,227%. **Las entidades son más selectivas, las ofertas empiezan a ser menos agresivas y la banca prioriza la rentabilidad y la calidad del riesgo frente al volumen de nuevas operaciones**. Además, las hipotecas que se formalizan hoy corresponden en muchos casos a procesos iniciados semanas o meses antes, por lo que el efecto completo del nuevo escenario se trasladará gradualmente a las estadísticas”, añade la directora de Estudios de Fotocasa.

“La financiación continúa siendo decisiva para acceder a la propiedad. Según Fotocasa Research, el 75% de los compradores necesita una hipoteca para comprar vivienda. En este escenario, **las hipotecas a tipo fijo, que ya representan el 64,1% de las firmas mensuales, el dato más alto del año, seguirán siendo las más demandadas por la certidumbre que aportan sobre la cuota**. Este entorno selecciona más al comprador y favorece a los perfiles con mayor solvencia y capacidad de ahorro; de hecho, el peso del comprador inversor ha caído cinco puntos porcentuales y se sitúa en el 7%, es probable que empiece a recuperarse en los próximos meses”, añade la portavoz.

Previsiones de actividad para el segundo semestre de 2026

“Los datos de los próximos meses permitirán medir con mayor precisión el alcance del cambio de ciclo, ya que la evolución dependerá de las próximas decisiones del Banco Central Europeo. La inflación en la eurozona se mantiene en niveles elevados cercanos al 4% y el mercado anticipa un nuevo incremento de tipos antes de finalizar el año. Si se confirma, **la política monetaria seguirá siendo restrictiva y la financiación continuará encareciéndose. Esto no solo limitará el acceso de quienes dependen del crédito, sino que hará que el comprador ajuste más sus expectativas**, el presupuesto y la tipología de vivienda que puede permitirse”, advierte la directora de Estudios de Fotocasa.

“En cualquier caso, **no esperamos un desplome de la actividad. Partimos de un mercado con una demanda muy elevada y una oferta muy insuficiente. Lo previsible es una moderación progresiva, con compraventas e hipotecas perdiendo intensidad** tras los máximos de 2025, un comprador más selectivo y entidades financieras más prudentes. El gran reto seguirá siendo la accesibilidad con unos precios elevados, menos capacidad de endeudamiento y una escasez de vivienda que continúa sin resolverse”, concluye María Matos.

Departamento de Comunicación de Fotocasa

Anaïs García
Móvil: 620 66 29 26
comunicacion@fotocasa.es
http://prensa.fotocasa.es