fotocasa

NOTA DE PRENSA

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

La obra nueva pierde fuelle y sus potenciales demandantes caen 10 puntos porcentuales desde 2020

- El porcentaje de compradores que contempla adquirir una vivienda de nueva construcción cae cinco puntos respecto al primer semestre de 2025 y acumula un descenso de diez puntos desde 2020
- La principal caída se produce entre quienes comparan indistintamente obra nueva y segunda mano, mientras que el interés exclusivo por la vivienda nueva apenas varía
- Solo el 27% de quienes valoraron adquirir obra nueva terminó comprando una vivienda a estrenar, frente al 73% que finalmente optó por un inmueble de segunda mano

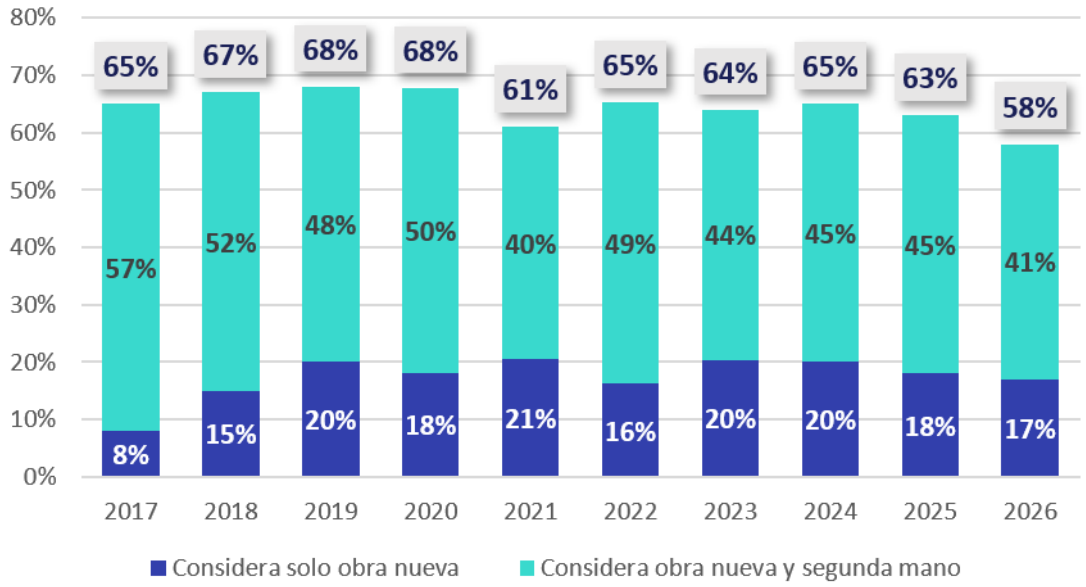
Madrid, 13 de octubre de 2026

El interés por la obra nueva continúa reduciéndose entre quienes compran vivienda en España. En el primer semestre de 2026, el 58% de los particulares que han adquirido una vivienda en los últimos doce meses afirma que durante el proceso de búsqueda valoró la posibilidad de comprar un inmueble de nueva construcción. Aunque sigue representando a una mayoría de compradores, esta cifra supone un descenso de cinco puntos porcentuales respecto al primer semestre de 2025 y confirma una tendencia de pérdida de interés que se viene registrando de forma progresiva desde hace varios años. En concreto, el porcentaje de compradores que considera la obra nueva ha pasado del 68% registrado en 2020 al 58% actual, lo que supone una reducción acumulada de diez puntos porcentuales en apenas seis años, **según los datos del informe "**La vivienda de obra nueva en 2026**", elaborado por Fotocasa Research.**

"La obra nueva continúa siendo una opción muy atractiva para el comprador, pero cada vez tiene más dificultades para materializar ese interés en una compra efectiva. La caída del volumen de compradores que se decantan por obra nueva refleja cómo este segmento va perdiendo capacidad para

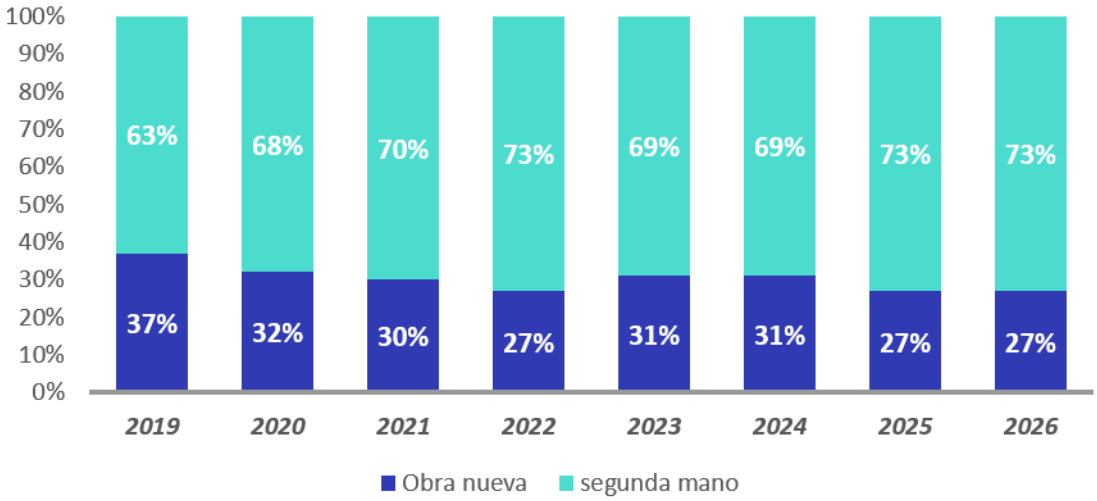
competir frente a la segunda mano. El principal condicionante es la escasez de oferta disponible, especialmente en las zonas de mayor demanda, que limita las posibilidades de elección y tensiona los precios al alza. En un mercado en el que el comprador necesita ajustar cada vez más su búsqueda a su capacidad económica, la segunda mano ofrece un abanico mucho más amplio de ubicaciones, tipologías y precios, y termina convirtiéndose en la alternativa más accesible para una parte importante de la demanda", **explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa.**

VALORACIÓN DE OBRA NUEVA Y SEGUNDA MANO



El retroceso registrado durante el último año se explica, principalmente, por la reducción del número de compradores que mantienen abiertas ambas posibilidades durante la búsqueda de vivienda. Así, **el porcentaje de particulares que afirma haber valorado tanto inmuebles de obra nueva como de segunda mano pasa del 45% en el primer semestre de 2025 al 41% en el mismo periodo de 2026**, lo que representa una caída de cuatro puntos porcentuales. En cambio, el grupo de compradores que únicamente contempla adquirir una vivienda de nueva construcción muestra una evolución mucho más estable. En el primer semestre de 2026 representa el 17% de quienes han comprado una vivienda en los últimos doce meses, apenas un punto menos que el año anterior, cuando suponía el 18%.

DEMANDANTES DE OBRA NUEVA POR TIPO DE VIVIENDA FINALMENTE ADQUIRIDA



La mayoría se inclina por la vivienda de segunda mano

El análisis del comportamiento final de quienes en algún momento del proceso valoraron adquirir una vivienda de obra nueva muestra que la segunda mano continúa imponiéndose claramente como opción de compra. Así, en el primer semestre de 2026, **el 27% de los compradores que llegaron a plantearse la adquisición de una vivienda nueva acabó comprando finalmente un inmueble a estrenar**, exactamente el mismo porcentaje registrado un año antes. Por el contrario, el 73% terminó adquiriendo una vivienda de segunda mano. Se trata de una distribución que apenas ha experimentado cambios en el último año y que, en términos generales, ha permanecido bastante estable durante los últimos ejercicios. No obstante, desde 2023 se observa un ligero refuerzo de la preferencia final por la segunda mano entre quienes inicialmente también habían considerado la nueva construcción.

No obstante, la comparación con los datos registrados antes de la pandemia pone de manifiesto el cambio de comportamiento experimentado por los compradores durante los últimos años. **En 2019, el 37% de quienes habían valorado la obra nueva terminó comprando una vivienda a estrenar**, mientras que en 2020 ese porcentaje fue del 32%. Ambas cifras se sitúan claramente por encima del 27% registrado tanto en 2025 como en 2026. La evolución de los distintos indicadores refleja así un doble proceso. Por un lado, cada vez

son menos los compradores que incluyen la obra nueva entre las opciones que consideran durante su búsqueda. Por otro, incluso entre quienes sí llegan a valorarla, la mayoría acaba decantándose finalmente por una vivienda de segunda mano, consolidando una tendencia que se ha ido reforzando progresivamente en los últimos años.

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