COMUNICADO DE PRENSA

“La compraventa apunta a cerrar 2026 como el segundo mejor año de los últimos cinco”

Madrid, 17 de noviembre de 2026

Los datos de compraventas de viviendas correspondientes a septiembre de 2026, publicados hoy por el Instituto Nacional de Estadística (INE), reflejan un incremento mensual del 10,6%, pero un descenso interanual del 13,4%. “Estas cifras demuestran que **la compraventa de vivienda sigue estando muy activa, aunque comienza a dar señales de moderación** frente al año pasado. Aunque el volumen de compraventas continúa siendo elevado, la caída interanual refleja una pérdida de impulso que responde, en parte, al encarecimiento de la financiación y a los máximos alcanzados por los precios de la vivienda. La demanda sigue siendo muy intensa, pero la combinación de unos precios cada vez más exigentes y unas condiciones hipotecarias menos favorables está reduciendo la capacidad de los hogares para materializar sus decisiones de compra”, **explica María Matos, directora de Estudios de Fotocasa.**

“El mercado continúa registrando un volumen de operaciones históricamente elevado, con más de 54.500 compraventas en septiembre. Hay que tener en cuenta que venimos de un 2025 excepcional, en el que se alcanzaron niveles de actividad que no se registraban desde antes de la crisis financiera. Por tanto, la comparación parte de una base extraordinariamente exigente. Sin embargo, el retroceso de septiembre también evidencia que el mercado empieza a perder capacidad para sostener el ritmo de operaciones de los últimos ejercicios. De hecho, en estos nueve meses del año, las operaciones del mercado alcanzan las 512.748”, **asegura María Matos, portavoz de Fotocasa.**

Normalización tras máximos y cambio de ciclo hipotecario

“El cambio de rumbo de la política monetaria está introduciendo un nuevo factor de moderación en el mercado inmobiliario. Tras un periodo de intensa competencia bancaria, que permitió mejorar las condiciones de acceso al crédito y sostuvo buena parte del dinamismo comprador, las recientes subidas de los tipos de interés están modificando progresivamente el escenario hipotecario. Las entidades financieras comienzan a adoptar posiciones más prudentes y a revisar sus ofertas, mientras que los hogares se enfrentan a mayores costes de financiación. Este cambio resulta especialmente relevante en un mercado en el que tres de cada cuatro compradores necesitan recurrir a una hipoteca. Por ello, el endurecimiento de las condiciones crediticias **no solo reducirá la capacidad de**

endeudamiento, sino que también obligará a muchos compradores a reajustar sus presupuestos, posponer sus decisiones o renunciar a determinadas viviendas", añade María Matos.

"El impacto de las subidas de tipos no se traslada de forma inmediata a las estadísticas de compraventas. Muchas de las operaciones que se formalizan actualmente fueron negociadas meses atrás, bajo unas condiciones financieras diferentes. Por tanto, será durante los próximos meses cuando podamos observar con mayor claridad hasta qué punto el encarecimiento del crédito está afectando a la demanda. El mercado presenta una cierta i**nercia que retrasa la transmisión de los cambios monetarios, por lo que los actuales niveles de actividad todavía pueden estar reflejando decisiones de compra adoptadas antes del endurecimiento financiero**. Esta circunstancia anticipa que la moderación podría hacerse más visible a medida que avance el nuevo ciclo hipotecario", asegura la portavoz.

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 descenso interanual del 11,6% y han supuesto 12.145 compraventas, un 22,3% 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 cierre de 2026

"Las **previsiones de Fotocasa apuntan a que 2026 podría cerrar con alrededor de 660.000 compraventas de viviendas**, lo que supondría un descenso del 7,6% respecto a las más de 714.000 operaciones registradas en 2025. Este ajuste confirmaría la entrada del mercado en una **fase de desaceleración tras cinco ejercicios de extraordinario dinamismo**. Sin

embargo, estaríamos todavía ante uno de los mayores volúmenes de actividad de las últimas dos décadas, lo que demuestra que la demanda continúa siendo muy elevada", añade María Matos, directora de Estudios de Fotocasa.

"La evolución durante los próximos meses estará estrechamente condicionada por las decisiones del Banco Central Europeo y por la persistencia de las tensiones inflacionistas. El encarecimiento de la financiación supone un punto de inflexión después de varios ejercicios en los que las condiciones hipotecarias habían contribuido a impulsar las compraventas. A ello se añade un contexto geopolítico complejo, en el que los conflictos internacionales y las tensiones sobre los costes energéticos pueden mantener elevada la inflación y prolongar un escenario monetario restrictivo. **Si se producen nuevos incrementos de los tipos de interés, el acceso al crédito continuará encareciéndose y la demanda perderá capacidad adquisitiva**. Esto podría acelerar la moderación de las operaciones, especialmente entre los compradores más jóvenes y los hogares que necesitan financiar una mayor proporción del precio de la vivienda", advierte María Matos.

"El crecimiento de los precios ha sido muy superior al de los salarios, lo que ha provocado que el esfuerzo necesario para adquirir una vivienda alcance niveles especialmente elevados en numerosos mercados. Esta situación está reduciendo progresivamente la base de compradores que pueden acceder a la propiedad, favoreciendo a los hogares con mayor ahorro acumulado, rentas más elevadas o menor dependencia de la financiación. Por tanto, **el mercado podría evolucionar hacia un escenario de menor volumen de operaciones y una demanda más selectiva, aunque esto no implica una caída generalizada de los precios**", concluye María Matos, directora de Estudios de Fotocasa.

Departamento de Comunicación de Fotocasa

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