

La falta de vivienda lleva las hipotecas a máximos de 16 años pese a la caída de las ventas

En junio se constituyeron 45.907 préstamos para la compra de una casa, que sitúan en casi 260.000 el total desde enero, casi un 7% más que en 2025

GORKA R. PÉREZ MADRID

El mercado hipotecario recuperó el vigor en junio, puesto que cerró el mes con 45.907 préstamos para la compra de una vivienda, la segunda cifra más alta del año y un 10,8% superior a la que se dio en el mismo periodo de 2025. Sumando este registro a los del resto del curso, el primer semestre de 2026 cerró con 259.684 firmas, un 6,7% más que en 2025, según los datos publicados ayer por el Instituto Nacional de Estadística (INE). Se trata de la cifra semestral más elevada desde 2010, lo que demuestra la solidez de un sector que, pese a la escasez de oferta residencial y la ligera caída de las ventas en el periodo, sigue sosteniendo un elevado ritmo de acceso al crédito.

Tras 22 meses consecutivos de subidas interanuales en el cómputo de hipotecas, mayo registró la primera caída, aunque en números absolutos apenas fue de 38 operaciones menos. Algo que, según los expertos, no hacía presagiar que la dinámica alcista fuera a romperse, como resultó después al conocer los datos de junio. El crecimiento de los préstamos continúa pese a un mercado inmobiliario algo menos boyante (de enero a junio se vendieron un 2,6% menos de casas que en el mismo periodo del año anterior, según el INE) y a que los precios no dejan de subir. De hecho, el importe medio de las hipotecas firmadas en el sexto mes del año fue de 178.365 euros, un 6% más que un año antes (lo que equivale a unos 10.000 euros más). “El verdadero obstáculo para muchos compradores ya no es únicamente afrontar la cuota mensual de la hipoteca, sino reunir el ahorro necesario para cubrir la entrada y los gastos asociados a la operación”, explica Ferran Font, director de Estudios de

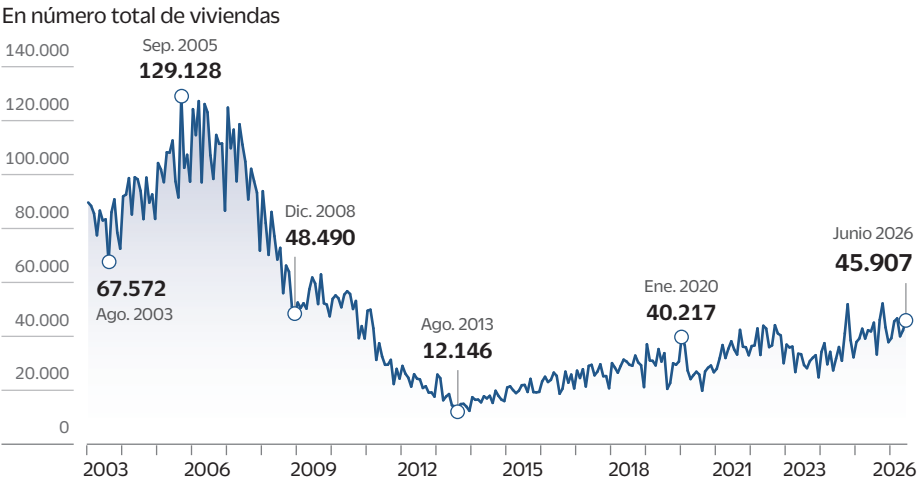
Pisos.com. La evolución del mercado hipotecario en los próximos meses dependerá también de cómo se comporte el euríbor, el principal índice de referencia de las hipotecas variables en España (aproximadamente cuatro de cada diez), aunque también condiciona a la larga los tipos a los que se ofrecen las fijas. El indicador ha venido experimentando subidas en los últimos meses, hasta el punto de superar el 3% en días concretos de agosto, un nivel desconocido en los últimos dos años que puede traducirse en aprietos para aquellas familias que tengan que revisar sus cuotas en los próximos meses porque incrementará la cantidad a pagar. Para un préstamo de 150.000 euros a devolver en 25 años, referenciado a euríbor más un punto, el encarecimiento de las letras se estima en torno a los 70 euros mensuales.

Más presión

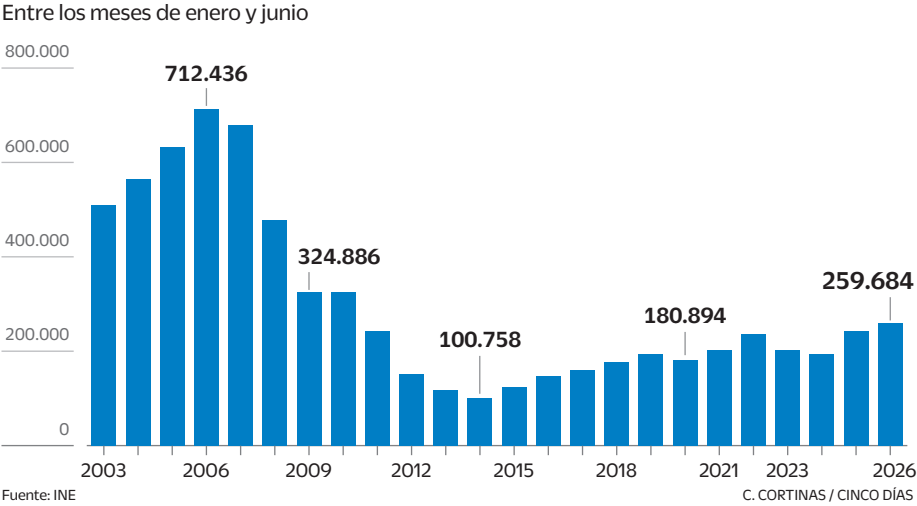
“El dato clave no es el número de hipotecas, sino el capital. Las hipotecas crecen un 10,8% y el importe prestado un 17,5”, valora Robin Decaux, portavoz de Equito, una empresa tecnológica de inversión inmobiliaria. “Cuando el crédito crece más rápido que las operaciones, significa que se están financiando precios cada vez más altos”, añade el experto. “La lectura de fondo es clara: demanda sólida y crédito abundante frente a una oferta rígida. Eso anticipa más presión sobre los precios en los próximos trimestres”, remacha.

En el conjunto del primer semestre, el crecimiento del crédito hipotecario se desplegó por casi todos los territorios, aunque con diferencias notables entre comunidades, puesto que los mayores mercados volvieron a actuar como locomotoras

Evolución de la firma de hipotecas



Hipotecas en el primer semestre del año



del sector. Andalucía lideró la actividad con 50.510 hipotecas sobre vivienda entre enero y junio, frente a las 46.466 del mismo periodo de

2025, mientras que Cataluña alcanzó las 47.520 operaciones, un 12,9% más que un año antes. Madrid también registró un avance de dos dígitos, al pasar de 35.917 a 40.062 préstamos; mientras que la Comunidad Valenciana, otro de los polos más calientes, elevó las firmas hasta 31.230, un 7,8% más. Baleares fue la que redujo más su actividad con una caída del 10%, desde 5.683 hasta 5.109 operaciones; seguida de Galicia (-3,2%) y Murcia (-0,5%).

La expansión extraordinaria que experimentaron las hipotecas al calor del bum inmobiliario de principios de siglo mantiene los registros de aquellos años entre los valores más des-

tacados de la serie histórica. Los más de 700.000 créditos que se adjudicaron en el primer semestre de 2006 siguen suponiendo un récord difícilmente alcanzable. Sin embargo, el estallido de la burbuja y la consiguiente crisis financiera provocaron un desplome de las hipotecas en los años posteriores: se redujeron a 324.886 en 2009 y tocaron suelo en 2014, con apenas 100.758 operaciones (una caída cercana al 86% respecto al pico de 2006).

Desde entonces comenzó una recuperación gradual que se consolidó en los años previos a la pandemia, con 194.151 hipotecas en 2019. Tras el paréntesis de la covid, la actividad repuntó con

fuerza y alcanzó los 235.873 préstamos en 2022. Aunque posteriormente se produjo una corrección por el encarecimiento de la financiación, el mercado volvió a ganar impulso en 2025, con 243.197 hipotecas, y se ha superado en 2026 con casi 260.000, el mejor registro para un primer semestre desde 2008 (326.229), y la cifra semestral más elevada desde la segunda mitad de 2010 (281.306 operaciones).

Los jóvenes

Pero la expansión del crédito está lejos de ser la solución que muchos ciudadanos ansían para el problema de acceso a la vivienda. El informe *Mercado Inmobiliario 2026*, dirigido por el investigador de OBS Business School Carlos Balado, advierte de que, pese a la fortaleza que está demostrando el sector hipotecario, su cobertura no está alcanzando al conjunto del colectivo de jóvenes. Estos representan alrededor del 20% del total de firmas, según el Consejo General del Notariado, pero los bancos no están concediendo los préstamos “a aquellas personas que disponen de mejores sueldos, lo que supondría menos riesgo para la entidad, sino a los que tienen liquidez para pagar una entrada importante, aunque sus sueldos no sean tan competitivos”. En otras palabras, compran quienes tienen ayuda familiar para hacerlo.

El avance de las hipotecas se justifica también por la intensa competencia entre las entidades financieras. Pese a la crisis de acceso a la vivienda, las compraventas se mantienen en valores elevados, y las proyecciones para la segunda parte del año apuntan a que la cifra final será igualmente sólida, lo que sustenta el esfuerzo de las entidades bancarias por atraer a más clientes. Especialmente a aquellos que compran para vivir, y que, por tanto, requieren de un préstamo para poder afrontar la inversión, y que son quienes copan hoy la mayor parte de la demanda.

Pese a este panorama, los expertos siguen alejando cualquier paralelismo con la burbuja, y situando en el epicentro del problema a la falta de oferta de vivienda y no en los condicionantes que condujeron al estallido de la burbuja hace ya casi dos décadas.