



Mercado inmobiliario

La crisis del alquiler impulsa de nuevo la compraventa de vivienda

Los nuevos arrendamientos están paralizados a la espera del 29-N, alertan los API



ALEX GARCIA

La compraventa de vivienda creció de nuevo en agosto, con un 10% más en Catalunya

MAITE GUTIÉRREZ
Barcelona

La compraventa de vivienda volvió a crecer en agosto después de un periodo de desaceleración, un repunte que en el mercado relacionan con la crisis del alquiler y su creciente polarización, con lo que la adquisición se convierte en prácticamente la única salida para conseguir casa. Las transacciones aumentaron un 3,4% respecto al mismo mes del año 2025, hasta un total de 49.319 operaciones, indican los datos del INE publicados ayer.

Las viviendas nuevas lideraron el avance, con un incremento del 4,9%, hasta las 10.521 operaciones, mientras que las realizadas sobre viviendas de segunda mano crecieron un 3%, su mayor alza desde el pasado mes de diciembre, hasta situarse en 38.798 compraventas. La subida es especialmente significativa en algunos de los grandes mercados inmobiliarios, donde la escasez de alquiler está provocando grandes tensiones y donde el mercado está intervenido.

Entre ellos, destaca Catalunya, con un aumento de las compraventas del 10,3%, o el País Vasco, con un 4,8%. La Comunidad de Madrid, en cambio, continúa con descensos, lastrada por los altos

precios de los pisos, con 3.785 euros el metro cuadrado. La capital solamente es superada por Baleares, donde el metro cuadrado de la vivienda ha alcanzado los 4.214 euros. Las islas también presentan una bajada de las operaciones, del 3,8%.

Desde el sector señalan que la escasez de oferta de alquiler y la confrontación a su alrededor están derivando demanda al mercado de compraventa, aun cuando también existe falta de producto y los precios suponen una barrera para cada vez más hogares. Los recientes decretos de vivienda que el Gobierno aprobó en octubre, y que ya llevaba preparando desde hacía meses, han vuelto a dar una vuelta de tuerca más a esta situación, afirmó la presidenta de los agentes de la propiedad de Catalunya, Montserrat Junyent, en unas recientes jornadas sobre vivienda celebradas en el Colegio Notarial de Catalunya.

“Ya había poca oferta de alquiler, pero ahora se ha retirado prácticamente toda; los propietarios han dado orden de esperar a que pasen las elecciones del 29-N”, explicó Junyent. Parte de ellos está además poniendo a la venta los inmuebles. Numerosos fondos de inversión llevan tiempo también desprendiéndose de sus carteras en alquiler, tal como han confirmado tanto desde el Go-

bierno central como el de la Generalitat.

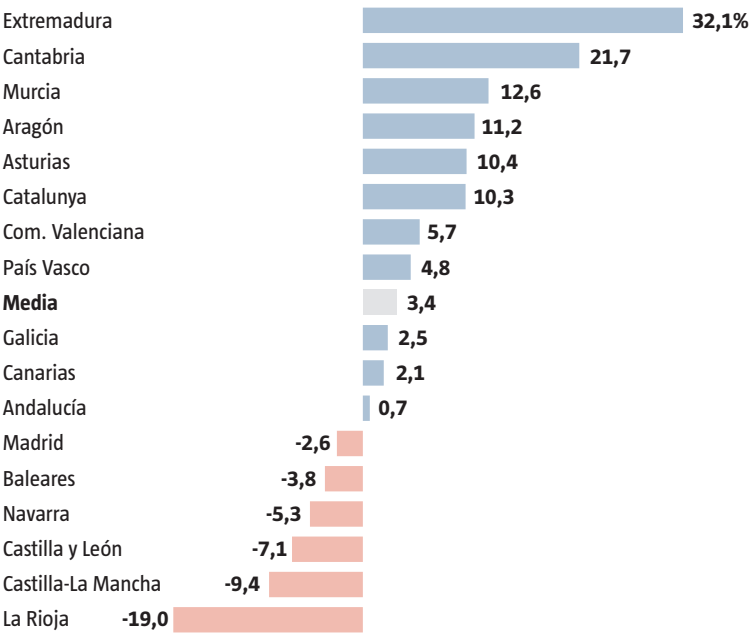
Esta situación está expulsando a los ciudadanos del alquiler para llevarlos a la compraventa. Pero también aquí hay barreras. “El principal freno sigue siendo la falta de oferta disponible a precios competitivos; la escasez de producto, junto con el encarecimiento acumulado de la vivienda, está reduciendo la capacidad de acceso, especialmente entre los perfiles que necesitan financiación”, afirma al respecto María Matos, directora de estudios de Fotocasa. Los datos de las hipotecas reflejan también estas dificultades. El

Las transacciones aumentaron un 3,4% en agosto en toda España y hasta un 10% en Catalunya

importe medio de los préstamos para comprar vivienda alcanzó en agosto los 181.285 euros, el más elevado de la serie histórica, tras aumentar un 7,7% respecto al mismo mes del año anterior. El endeudamiento crece así a un ritmo muy superior al de las operaciones, ya que se firmaron 33.841 hipotecas, un 2,3% más, después

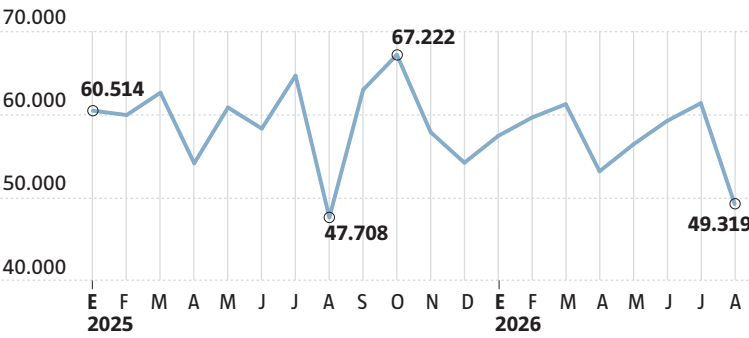
Variación anual del número de compraventas de viviendas por comunidades autónomas

Datos de agosto del 2026, en porcentaje



Evolución de la compraventa de viviendas en España

Número de viviendas



FUENTE: INE

LA VANGUARDIA

del descenso registrado en julio.

“Es un valor que nos preocupa especialmente porque comenzamos el año en el entorno de los 165.000 euros. En apenas ocho meses, el importe que necesitan financiar las familias ha aumenta-

El importe medio de las hipotecas bate récords históricos y alcanza los 181.285 euros

do cerca de un 10%”, señala Ricard Garriga, consejero delegado y cofundador de Trioteka. En total, el capital prestado para adquirir vivienda superó los 6.134 millones de euros, un 10,2% más que un año antes.

A la necesidad de pedir más dinero al banco se suma el encarecimiento de los préstamos. El tipo

de interés medio de las nuevas hipotecas se situó en el 3,08%, frente al 3,01% de julio, y alcanzó su nivel más alto desde enero del 2025. El plazo medio fue de 26 años. Las operaciones a tipo fijo representaron el 64,1% del total, con un interés inicial medio del 3,16%, mientras que las variables se firmaron al 2,95%.

“Ya no estamos en un escenario de abaratamiento progresivo de la financiación”, afirma Ricardo Gullías, consejero delegado de RN Tu Solución Hipotecaria. El directivo señala que las expectativas sobre cuánto tiempo permanecerán elevados los tipos y la posibilidad de nuevas subidas están condicionando el mercado.

Pese al repunte de agosto, los expertos observan señales de moderación en el mercado inmobiliario. La demanda sigue siendo elevada, pero encuentra cada vez más obstáculos para cerrar una operación. El gran reto sigue siendo la accesibilidad.●