

La compraventa de viviendas vuelve a caer y anticipa un ajuste del mercado

MERCADO INMOBILIARIO

Catalunya evita el freno, con un aumento de las operaciones del 5,7% en febrero



Promoción de pisos nuevos en Barcelona

Llibert Teixidó

6



[Maite Gutiérrez](#)

Barcelona

23/04/2026 11:30 Actualizado a 23/04/2026 17:53

El mercado inmobiliario confirma un claro ajuste en el arranque del año. Aunque las cifras de compraventas continúan altas, la evolución ha desacelerado y en el sector empiezan a hablar de un posible cambio de ciclo, muy pendientes de los efectos que la guerra en Oriente Medio pueda tener en la economía general y en la actividad residencial en particular.

Tras el intenso dinamismo del 2025, la compraventa de viviendas cayó en febrero un 0,5% respecto al mismo mes del año anterior, hasta un total de 59.689 operaciones, según los datos publicados este jueves por el Instituto Nacional de Estadística (INE). Se trata de la segunda caída interanual consecutiva en lo que va de año, después del descenso del 5% registrado en enero, el mayor ajuste desde mediados de 2024.

Pese a este retroceso, el volumen de operaciones sigue en cotas históricamente altas, en línea con el fuerte crecimiento registrado en 2025, cuando las compraventas aumentaron un 11,5% y superaron las 714.000 unidades, el nivel más elevado desde los máximos previos a la crisis financiera. Sin embargo, el inicio de 2026 apunta a una fase distinta, marcada por una progresiva ralentización de la actividad a causa de la falta de oferta y unos precios que parecen estar tocando techo.

“El tiempo de venta de los inmuebles está aumentando”, señala al respecto José García Montalvo, catedrático de Economía de la UPF. Las expectativas de vendedores y compradores están cada vez más alejadas, lo que indicaría que se ha llegado a un nivel de precios límite. “Queda poca demanda solvente con los precios actuales”, continúa García Montalvo. El 2025 el coste de los pisos repuntó un 7,52%, el ritmo más alto en doce años, hasta superar los 1.900 euros el metro cuadrado.

Número de compraventas de viviendas registradas

Febrero 2026

	Total	%	% variación mensual	% variación anual	% variación anual acumulada
TOTAL	59.689		3,8%	-0,5%	-2,8%
Libre	55.938	93,7%	4,8%	0,0%	-2,6%
Protegida	3.751	6,3%	-9,1%	-7,9%	-5,2%
TOTAL	59.689		3,8%	-0,5%	-2,8%
Nueva	13.808	23,1%	1,7%	-1,6%	-2,7%
Usada	45.881	76,9%	4,5%	-0,2%	-2,8%

Fuente: INE

LA VANGUARDIA

En términos mensuales, febrero sí registró un incremento del 3,8% respecto a enero, impulsado principalmente por la vivienda usada, que creció un 4,5%. La obra nueva, por su parte, avanzó un 1,7% en ese mismo periodo, aunque en tasa interanual es la que más retrocede, con una caída del 1,6%, hasta las 13.808 operaciones. La vivienda de segunda mano, que concentra cerca del 77% del mercado, descendió un 0,2%, hasta las 45.881 transacciones.

Por régimen, la vivienda libre sigue dominando ampliamente el mercado, con el 94% de las operaciones, mientras que la vivienda protegida continúa perdiendo peso, con un descenso del 7,9% interanual.

El ajuste, no obstante, no es homogéneo en el territorio. Las compraventas cayeron en nueve comunidades autónomas, con descensos destacados en Murcia, La Rioja o Galicia, mientras que crecieron en otras como Navarra, Canarias y, especialmente, Catalunya, donde aumentaron un 5,7%. Andalucía también figura entre las grandes regiones que mantienen el crecimiento, en contraste con retrocesos en mercados tensionados como Madrid, Baleares o la Comunidad Valenciana.

Barcelona supera Madrid en número de transacciones y Catalunya marca récords

Este comportamiento desigual refleja, según el sector, una recomposición interna del mercado más que un cambio brusco de tendencia. Òscar Gorgues, gerente de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, subraya que el mercado sigue en un ciclo de alta actividad y que la corrección observada es “marginal” y no altera el equilibrio general. En este escenario, Catalunya está ganando protagonismo en el mercado de compraventa. En particular, la provincia de Barcelona ya ha superado levemente a Madrid en volumen de operaciones, con 6.875 transacciones. Gorgues apunta aquí una tendencia impulsada por la regulación del alquiler y una normativa que favorece al comprador particular frente al inversor especulativo. Por su parte, García Montalvo destaca que la oferta de compraventa en Catalunya se está alimentando de pisos que salen del mercado del alquiler. Todo ello ha hecho que registre el mayor número de operaciones para un mes de febrero desde la burbuja inmobiliaria, con 10.389 transacciones, un 5,7% más.

Desde los portales inmobiliarios apuntan asimismo a un escenario de transición. Coinciden en que el mercado se encamina hacia un “cambio de ciclo” tras los máximos alcanzados en 2025. La directora de Estudios de Fotocasa, María Matos, señala que el sector mantiene un notable dinamismo, pero ya ha entrado en un periodo de estabilización. “Estamos a las puertas de un cambio de ciclo impulsado por el mercado hipotecario”, afirma, en referencia a una mayor prudencia por parte de las entidades financieras que podría moderar la concesión de crédito en los próximos meses.

En la misma línea, Ferran Font, de pisos.com, considera que febrero prolonga una tendencia de ajuste “muy contenida”, con una demanda que sigue siendo sólida. Desde Idealista, Francisco Iñareta advierte de que aún es pronto para hablar de un cambio de tendencia claro, pero reconoce que los datos apuntan a un posible techo en el volumen de operaciones, en parte porque una parte de la demanda empieza a retirarse ante el elevado nivel de precios.

Precisamente, el encarecimiento de la vivienda sigue siendo uno de los principales factores de tensión. La combinación de una oferta limitada y una demanda todavía elevada mantiene la presión al alza sobre los precios y dificulta el acceso, especialmente para los jóvenes y los hogares con menor capacidad económica. A ello se suman problemas estructurales como la escasez de suelo, el aumento de los costes de construcción o la falta de mano de obra en el sector.

De cara al resto del ejercicio, el foco estará puesto en la evolución de los tipos de interés y del euríbor, así como en el contexto internacional. Las tensiones geopolíticas podrían traducirse en presiones inflacionistas que encarezcan tanto la financiación como los costes de producción, añadiendo incertidumbre a un mercado que, tras varios años de crecimiento intenso, parece adentrarse en una fase de menor impulso.

Con todo, el sector coincide en que no se trata de un ajuste abrupto, sino de una ralentización progresiva en un mercado que sigue mostrando niveles elevados de actividad, pero con crecientes dificultades de acceso y un margen cada vez más limitado para seguir creciendo al mismo ritmo.