



►El mercado de la vivienda se asoma a un cambio de ciclo: «El comprador ya no puede con los precios, ha llegado a su límite», avisan Tecnocasa y la Pompeu Fabra

La clase media ya no puede hipotecarse en las grandes ciudades

R. L. Vargas. MADRID

Decían hace un par de semanas los Registradores de la Propiedad que el crecimiento desaforado de los precios de la vivienda de los últimos años es insostenible. Y el mercado está empezando a reflejar ya que la capacidad de compra de los demandantes de vivienda está llegando a su límite con estos precios. Ante ello, se atisba un cambio de ciclo con aumentos más sosegados de estos precios, según asegura José García-Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra (UPF) y director de la Cátedra de Tecnocasa y la institución universitaria.

Según García-Montalvo, en este momento, en España hay todavía unos vendedores con unas expectativas «muy diferentes a las de los compradores». Los precios, dice, están muy altos. Pero la gente, según García-Montalvo, percibe la situación como en 2007. «Percibe que los precios van a subir mucho y hay miedo a quedarse fuera. Y eso lleva a los compradores a reducir la capacidad de negociación

El alquiler baja en 11 de las 17 comunidades

►Once de las 17 comunidades autónomas han comenzado el año con descensos acumulados del precio del alquiler de vivienda respecto al techo histórico alcanzado en 2025, aunque las otras seis han marcado en enero el precio más alto de toda la serie histórica, según datos del Índice Inmobiliario Fotocasa. En el conjunto del país, el precio medio del alquiler se sitúa en 14,27 euros mensuales por metro cuadrado, lo que supone una subida interanual del 5,3% pero un 0,8% menos que el máximo alcanzado en junio de 2025. Según Fotocasa, estos datos muestran que el precio del alquiler «cambia de tendencia tras varios años de encarecimiento ininterrumpido».

ante el temor a que si no van, alguien les quitará la vivienda».

Pero como prosigue el catedrático, uno de los mayores expertos en vivienda de España, la diferencia con respecto a los años de la burbuja es que ahora «el banco no te da cualquier cosa, tiene un límite [para la concesión de hipotecas] que no se va a flexibilizar».

Todo esto, según García-Montalvo, significa que «hemos llegado ya al momento en el que el número de días de negociación crece y la capacidad de descuento [del precio de venta] también ha crecido. Algo está cambiando».

Presión insostenible

«Uno [el vendedor] no cede y el otro no puede. Y estamos en una situación de tensión que no puede mantenerse y que debe resolverse. El vendedor tendrá que ceder en algún momento. El comprador ha llegado ya al momento de no poder», asegura García-Montalvo, que anticipa la posibilidad de un cambio de ciclo a una situación más pausada, con subidas de precios más sosegadas.

De esta situación límite da cuenta el análisis sobre accesibilidad a comprar una vivienda con hipoteca da cuenta un informe presen-



tado hoy por la Cátedra Fotocasa-UPF. Según este estudio, la clase media -o lo que queda de ella- tiene casi imposible acceder a una hipoteca en Madrid, Barcelona, Málaga, Palma y San Sebastián.

Según la denominada ratio de acceso hipotecaria, que refleja el porcentaje de renta media necesaria para acceder a la hipoteca de una vivienda de precio medio sin necesidad de destinarmás del 30% de los ingresos disponibles, en el caso de la capital, por ejemplo, con un precio medio de una vivienda de 444.496 euros y una cuota hipotecaria anual de 19.866 euros, la renta anual necesaria sería de

66.220 euros, mientras que la renta real media en la ciudad es que 49.741 euros.

Como detalla la investigación, y en línea con lo advertido por el profesor García-Montalvo, en el contexto actual se observan «condiciones crediticias más restrictivas», con límites de financiación al 80% del valor de tasación de la vivienda y un cada vez mayor rechazo para la concesión de hipotecas de los bancos a perfiles que no sean seguros. Una circunstancia que, sumada a los elevados precios, impide acceder a las hipotecas y ha llevado ya al límite al grueso de los compradores.



JESÚS G. FERIA



La oferta de viviendas en venta ha caído un 16%, mientras que la demanda ha subido un 30%

Desde Tecnocasa y la UPF apuntan a que la subida de precios que aún se mantiene está relacionada con la falta de oferta. Según sus datos, por cada vivienda usada que se coloca en el mercado de compraventa hay una media de siete potenciales compradores, el doble que hace dos años.

La escasez de oferta disponible (16% menos) choca con la alta demanda (un 30% más) ha provocado un incremento medio de los precios de un 15,34% en el segundo semestre del año pasado en comparación con el mismo periodo de 2024, hasta los 3.338 euros por metro cuadrado.