

Los últimos datos de la vivienda dibujan un mercado al límite

Los expertos apuntan a las primeras señales de un cambio de signo, aunque solo vaticinan un giro brusco si se agravan los conflictos bélicos

GORKA R. PÉREZ
Madrid

Cerrado el primer capítulo inmobiliario del año, con todas las estadísticas trimestrales ya sobre la mesa, el balance encaja plenamente con lo anticipado por los expertos: nada indica, todavía, que la crisis actual de acceso a la vivienda vaya a cambiar de rumbo drásticamente en 2026. Las casas seguirán encareciéndose previsiblemente, y quienes ya tienen dificultades para acceder a la compra continuarán quedando al margen de un mercado que los mantendrá fuera de juego. Aunque afloran indicios de que algo está cambiando y los precios se acercan al límite en que resulten totalmente inasumibles para las familias y disuasorios para los inversores.

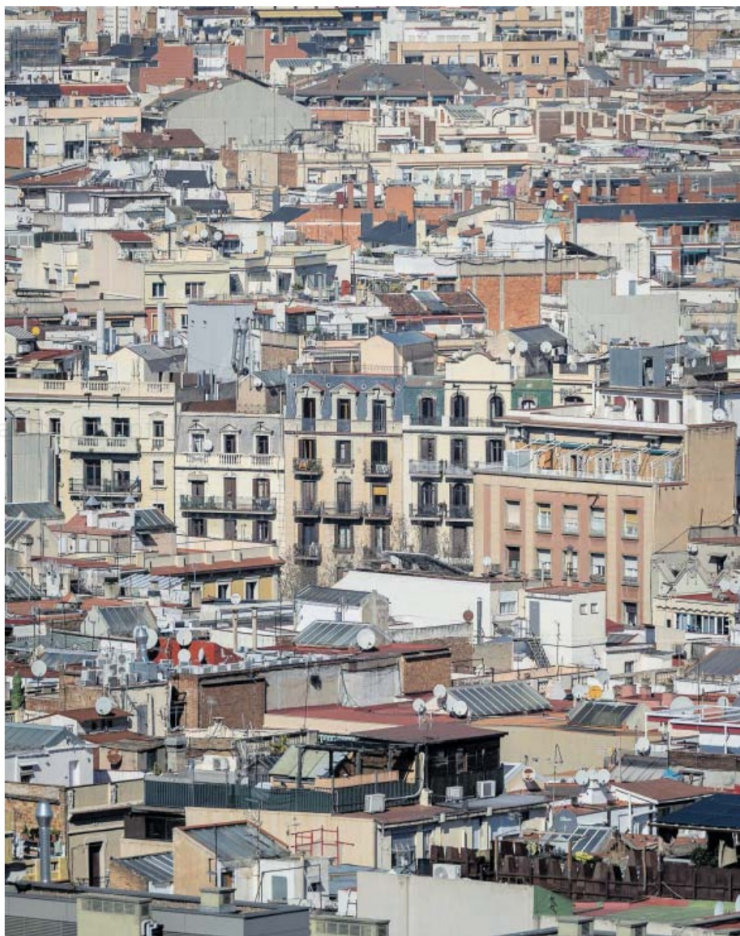
Además, avisan los analistas, un gran golpe económico —algo que no está completamente des-

cartado ante la convulsa situación internacional— sí podría situar al mercado en un escenario distinto.

Los datos del primer trimestre han dejado sensaciones aparentemente contradictorias. La compra de casas ha caído con respecto al año pasado, con 4.713 operaciones menos entre enero y marzo que en el mismo periodo de 2025, lo que supone un descenso del 2,6%. Pero en otros indicadores las cifras alcanzaron cotas muy elevadas. El número de hipotecas firmadas ha sido el más alto de los últimos 15 años (131.554) para un primer trimestre. Y el valor tasado del metro cuadrado ha superado por primera vez el umbral de los 2.300 euros merced a una subida interanual de casi el 14%, la más alta en 20 años. Los representantes del sector creen que la dinámica de arranque de curso, con señales de un enfriamiento muy lento, se mantendrá durante el conjunto del ejercicio. A menos que la guerra en Irán y el cierre del estrecho de Ormuz (que ya cumplen tres meses) o las tensiones en Ucrania se intensifiquen y acaben pasando factura al conjunto de la economía y, en consecuencia, al ladrillo.

La aparente paradoja de un descenso de las compraventas a la vez que se da un repunte de las hipotecas dista mucho de ser una anomalía para Pau A. Montserrat, profesor de Economía Financiera en la Universitat de les Illes Balears (UIB). Explica que ambos movimientos son coherentes porque responden a un cambio en el perfil del comprador de vivienda: "Una parte relevante de la demanda procedía de adquisiciones sin necesidad de financiación, como las de muchos no residentes, y ese segmento lleva tiempo moderando su actividad", señala. Pero se trata de una retirada con mensaje: "Puede ser un primer indicio de cambio de ciclo el hecho de que los profesionales o los compradores con mayor capacidad económica se estén retirando al percibir un posible recalentamiento del mercado inmobiliario", puntualiza.

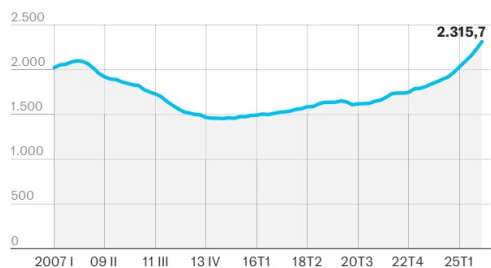
El paso atrás de los peces más gordos (y voraces) despeja algo el camino para quienes buscan su primera residencia, pero no cuentan con el ahorro suficiente para encargar la compra sin necesidad de un préstamo. Y el aún estable contexto socioeconómico respalda el comportamiento de muchas familias. "Si el empleo funciona razonablemente bien, la histo-



Bloques de pisos en Barcelona. ALBERT GARCIA

Máximos en el precio medio del metro cuadrado

De las viviendas en el mercado libre. En euros.



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana

EL PAÍS

ria nos muestra que en periodos donde la economía crece y el empleo también, el crédito responde de forma positiva", valora Leyre López, analista de la Asociación Hipotecaria Española (AHE). "Entre enero y marzo, los tipos medios apenas variaron, lo que ha mantenido el interés por financiarse entre aquellos compradores que ya tenían tomada la decisión de adquirir vivienda", conviene Lorena Vega, responsable de Research (investigación) de Ges-

valt. Pero quienes pueden dar ese paso también se topan con casas cada vez más caras. Y en muchas ocasiones, inasequibles para sus bolsillos. Por eso en el primer trimestre también afloran detalles que dibujan pequeños cambios de paradigma: según los datos de Idealista, un 14% de los anuncios de esta plataforma modificaron los importes a la baja durante el periodo. "Se están teniendo que reajustar los precios para cerrar las operaciones de compraventa,

que se están retrasando cada vez más días", incide José María Alfaro, presidente de la Federación Nacional de Asociaciones Inmobiliarias (FAI).

Esas complicaciones para muchos hogares no tienen todavía la capacidad de provocar una congelación a gran escala del mercado, porque la demanda es suficiente para la oferta que sale. Pero sí muestran que los precios, aunque sigan creciendo a ritmo exorbitado, cada vez se acercan más al límite teórico en que ningún potencial comprador pueda (o quiera) pagarlos. "Ya no estamos en la situación de los 2023 o 2024, donde se vendía absolutamente todo al precio de salida. Ahora, desde el segundo semestre de 2025, se está empezando a reequilibrar el mercado", añade Alfaro. "A pesar de esto, sigue siendo un mercado clarísimamente de oferta donde el poder negociador sigue residingo en el vendedor", matiza.

El frenesí del mercado libre de compraventa se encuentra, a su vez, inevitablemente influenciado por el auge continuado del alquiler. Los arrendamientos siguen sin dar tregua: en marzo eran un 7% más caros que un año antes, según Idealista.

RECGAS, S.L.L.

De conformidad con lo previsto en el artículo 10 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, entre otras, de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles, se hace público que la Junta General Extraordinaria, celebrada con carácter Universal, de "Recgas, Sociedad Limitada Laboral", (en adelante, "Sociedad") acordó, el 26 de mayo de 2026, su transformación en sociedad limitada.

Asimismo, aprobó el balance cerrado a 31 de diciembre de 2025 como Balance de Transformación, una nueva redacción de sus estatutos sociales, sin modificación del objeto social, adecuada a su nueva forma social y en la que se adapta su denominación social a "Recgas, Sociedad Limitada", la sustitución de acciones por participaciones sociales y la adjudicación de cada participación social de clase general y participación sociales por clase laboral respectivamente por cada participación social a los socios, todo ello con base en el proyecto elaborado por el órgano de administración de la Sociedad.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 10.1 del Real Decreto-ley 5/2023, se hace constar el derecho que asiste a los socios y acreedores de la Sociedad a obtener el texto íntegro del acuerdo adoptado y del balance presentado. Se manifiesta que el acuerdo de transformación se aprobó sin que proceda ejercitar los derechos de enajenación o de separación del accionista regulados en el artículo 24 del Real Decreto-ley 5/2023 y que no existen titulares de derechos especiales distintos de las participaciones que no puedan mantenerse después de la transformación.

En Alonsotegui, a 28 de mayo de 2026
El Administrador Único,
Don José Ignacio Berralluce Pagazaurtundia