

RESUMEN DE PRENSA DEL 10 DE FEBRERO DE 2026

MERCADO INMOBILIARIO

MADRID TIENE MÁS DE 500 PROPIETARIOS QUE ACUMULAN MEDIO CENTENAR DE VIVIENDAS

En el Madrid de los jóvenes desesperados por emanciparse y de las familias atrapadas en ratoneras por los precios disparados de la vivienda hay un contraste: en 2026 se ha roto la barrera de los 75.000 propietarios de tres viviendas en la región; más de 10.000 tienen al menos 10, y 517 acumulan hasta 50. Así se desprende de una base de datos a través del Ministerio de Hacienda con datos del catastro, donde una misma vivienda puede tener varios titulares, por lo que hay menos viviendas que propietarios, y que refleja que en la región hay una impresionante concentración de grandes tenedores de residencias, sean estas personas físicas, fondos o empresas, lo que afecta al precio de los alquileres y las compraventas. La ley del más fuerte, por lo tanto, se impone. Nada hace prever que eso se vaya a rectificar: el Gobierno de Isabel Díaz Ayuso (PP) rechaza topar el precio del alquiler en la región.

“El ladrillo se percibe hoy como una inversión más segura y rentable que otros productos, incluso aunque el inmueble permanezca vacío”, señala Víctor Palomo, abogado experto en vivienda del Centro de Asesoría y Estudios Sociales (CAES), un despacho especializado en defender a inquilinos vulnerables. “Aunque los fondos no concentran la mayoría del parque de vivienda, su modelo de gestión sí se ha extendido”.

La huella de los grandes propietarios está presente en toda la región. Si la ciudad de Madrid es la que lidera cualquiera de las categorías, también en Alcobendas hay 18 titulares de hasta 50 viviendas, por los 15 de Parla, los 13 de Getafe o los 12 de Las Rozas. Además, por encima de 50 viviendas hay 16 titulares en Alcalá de Henares, 14 en Móstoles, o 13 en Valdemoro. De norte a sur, y de este a oeste, la concentración de vivienda se extiende poco a poco en todas las categorías si se compara con datos de 2024. Si el número de titulares de 25, 50 o más de 50 viviendas apenas ha variado desde entonces, el de los que tienen más de cinco, diez o quince ha sumado cientos de nuevos titulares. El fenómeno está en expansión. Como consecuencia, el conjunto de titulares de entre tres y más de 50 viviendas ha crecido en más de 2.700 entre 2024 y 2026.

“Llevamos ya un tiempo denunciando que el problema no son los grandes fondos, sino que también lo son miles de medianos inversores que acumulan viviendas como activos financieros, siguiendo la misma lógica”, responde un portavoz del Sindicato de Inquilinas, organización nacida en 2017 cuyo objetivo es defender a las personas que viven de alquiler. “Cuando aumenta el número de caseros con varias viviendas, el alquiler se gestiona cada vez más como un negocio, y no como una forma de acceso a la vivienda justa y estable”, opina. “Para las personas que vivimos de alquiler, eso se traduce en menor margen de negociación, más subidas de precios, más rotación forzada y una mayor inseguridad residencial”, dicen. Información también en *Cinco Días*.

(El País. Página 24)

EL ALQUILER MUESTRA EN ENERO UN ALZA DEL 5,3%, EL MENOR EN 21 MESES

En enero los arrendamientos repuntaron un 5,3% en variación interanual y su precio llegó a los 14,38 euros por metro cuadrado. Es el crecimiento más bajo desde abril de 2024, cuando el precio subió un 5,2%, según el Índice Inmobiliario de Fotocasa. “El precio del alquiler en España lleva tres meses consecutivos presentando subidas por debajo de los dos dígitos. Este cambio supone el primer síntoma de un giro de tendencia hacia una moderación del incremento de precios”, expuso ayer María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa.

Sin embargo, advirtió de que el alquiler avanza a dos velocidades y vaticinó que en 2026 el crecimiento de los costes de la vivienda será menor a nivel nacional. “Las comunidades con mayor dinamismo económico y una presión de demanda históricamente más elevada, que durante los últimos años han liderado los incrementos, comienzan a mostrar signos de desaceleración”, aseguró. En paralelo, regiones tradicionalmente menos tensionadas siguen registrando aumentos intensos, lo que refleja un desplazamiento parcial de la presión de la demanda hacia nuevos territorios.

En tasa interanual, los precios del alquiler crecen en 14 de las 17 autonomías en enero. Las comunidades con incrementos de mayor a menor son: Castilla-La Mancha (17,1%), Canarias (9,3%), Asturias (9,0%), Cantabria (8,0%), Cataluña (7,9%), Extremadura (7,4%), Castilla y León (7,1%), Comunidad Valenciana (6,6%), Andalucía (6,3%), Región de Murcia (6,2%), Aragón (6,2%), Galicia (5,0%), País Vasco (3,7%) y Baleares (1,3%). Las regiones con descenso son: Navarra (-7,3%), Madrid (-3,3%) y La Rioja (-2,0%).

En términos absolutos, los precios de los arrendamientos más caros se han dado en Madrid, con 20,20 euros por metro cuadrado; Cataluña (19,86); Islas Baleares (18,57); País Vasco (17,41), y Canarias (15,25 euros).

(El Economista. Página 27. Media página)

EL REGISTRO DE ALQUILERES TURÍSTICOS ELIMINA 50.000 VIVIENDAS DEL MERCADO

La puesta en marcha del registro único de arrendamientos de corta duración (NRUA), sin el cual los propietarios de pisos turísticos no pueden operar en el mercado, ha eliminado el 12,4% de la oferta en el último año. A cierre del pasado noviembre, en España existían 329.764 apartamentos turísticos, por los cerca de 376.500 que registraron actividad durante el mismo mes de 2024. Los datos publicados ayer por el Instituto Nacional de Estadística (INE) muestran una caída mayor si se comparan los datos de noviembre con el informe inmediatamente anterior, correspondiente a mayo –antes de la entrada en vigor de la obligación de contar con el NRUA–, cuando la estimación del INE cifraba en 381.837 el número de alojamientos de vivienda turística abiertos en España. Se trata de una caída de más de 52.000 inmuebles, un 13,6% de la oferta existente sólo seis meses antes.

Según se explica, la principal causa del descenso de la oferta de alquileres turísticos son las medidas puestas en marcha por el Gobierno en los últimos meses, como el mencionado número de registro según el cual los propietarios no pueden sacar sus viviendas al mercado

bajo esta modalidad de arrendamiento. La caída podría ser aún mayor en los próximos meses, teniendo en cuenta que el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana ya ha comunicado a las plataformas de alquiler vacacional, como Airbnb o Booking, su obligación de retirar más de 86.000 anuncios que no cuentan con aprobación para operar legalmente.

Según las tesis del Ejecutivo, la salida de tantos pisos de la oferta vacacional debería traducirse en un incremento del parque disponible para arrendamientos de larga duración. Sin embargo, cada vez menos propietarios deciden poner sus viviendas en alquiler y los inversores particulares están dejando de percibir la compra de un piso para arrendar como una inversión rentable en el medio y largo plazo. Incluso algunos expertos, como María Matos, directora de Estudios de Fotocasa, se atreven a aventurar que 215.000 viviendas podrían salir del mercado del alquiler este mismo año, cuando finalicen los contratos con sus inquilinos, el 43% del total.

Fuera de las ciudades autónomas, las mayores caídas porcentuales se encuentran en Álava, Murcia, Alicante, A Coruña y Madrid, con descensos que van desde el 34,4% en el caso de la provincia vasca al 26,3% en el caso de la capital. También se registran drásticas reducciones en la oferta de pisos turísticos en zonas con gran presencia de visitantes, como Valencia (-23%), Baleares (-19,8%) o Barcelona, donde el número de viviendas disponibles se redujo un 13,3% interanual en enero. En números absolutos, las provincias costeras siguen en el top 10, con Málaga, Alicante, Las Palmas, Santa Cruz de Tenerife, Baleares, Girona, Barcelona, Cádiz y Valencia, y como región de interior sólo se encuentra Madrid.

El Ministerio de Vivienda ha sacado pecho por las cifras. “Estos datos reflejan los resultados de las medidas impulsadas por el ministerio dirigido por Isabel Rodríguez a través del despliegue del Registro Único de Arrendamientos y la entrada en vigor de la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) que empodera a los vecinos para poder vetar este tipo de viviendas”, señala el departamento en un comunicado difundido a los medios.

Información también en *Cinco Días*, *El Economista*, *El País*, *ABC*, *La Razón*.

(Expansión. Página 27. 5 columnas)

MADRID. LA F1 DISPARA LOS PRECIOS EN VALDEBEBAS. “ESTÁN OFRECIENDO 10.000 EUROS POR ALQUILAR EN SEPTIEMBRE”

Tener un piso en Valdebebas se ha convertido en un auténtico tesoro. La llegada de la Fórmula 1 está disparando los precios de los alquileres en este barrio del norte de la ciudad y en los alrededores, una zona estratégica situada al lado del aeropuerto de Barajas y de la ciudad deportiva del Real Madrid y a 10 minutos de la Plaza de Castilla.

La ciudad afronta el reto de absorber la llegada de 300.000 personas durante los tres días que durará la competición del 11 al 13 del próximo mes de septiembre. Por eso, los equipos automovilísticos y las empresas que participan en el evento ya están empezando a movilizarse para conseguir un alojamiento y una plaza de garaje lo más cerca posible del circuito Madring. En ocasiones, los captadores de la Fórmula 1 se salen de los cauces habituales y contactan directamente con los porteros de las fincas o con las comunidades de propietarios para localizar a los particulares. De hecho, el personal del circuito está llegando a prometer elevadas

sumas de dinero –que pueden alcanzar incluso los 10.000 euros al mes– a algunos vecinos para alquilar sus viviendas durante el mes de septiembre. Algunos de ellos se están planteando incluso dejar sus pisos en este periodo ante la alta rentabilidad que pueden conseguir.

(El Mundo. Suplemento Gran Madrid, Páginas 1 a 3)

BROOKFIELD COMPRA FIDERE PARA IRRUMPIR EN VIVIENDA

La gestora de fondos canadiense Brookfield negocia en exclusiva con Blackstone la compra de su socimi residencial Fidere, que cuenta con unas 5.300 viviendas en alquiler. Según informan fuentes del mercado, la oferta de Brookfield se ha impuesto a las de TPG Angelo Gordon y Patron Capital, los otros dos finalistas de un proceso competido por el que habían mostrado su interés también Morgan Stanley Real Estate o Stepstone. La operación podría cerrarse en marzo. Un portavoz de Blackstone descartó hacer comentarios al respecto.

Con esta transacción, Brookfield irrumpe en viviendas en España. El gigante canadiense era el dueño hasta el pasado año de Livensa, la plataforma de residencias de estudiantes que compró Nido Living (CPPIB) por 1.200 millones. En España, la gestora canadiense está presente también en logística y en hoteles, con Selenta.

De acuerdo con algunas fuentes, una vez adquirida la socimi, Brookfield podría optar posteriormente por vender las viviendas en lugar de mantenerlas en alquiler.

Fidere cuenta con 47 edificios residenciales con cerca de 5.300 unidades situadas en la zona metropolitana de Madrid. También suma un edificio en Guadalajara de unos 50 pisos. En el perímetro de la operación se incluyen 18 activos (unas 1.800 unidades) que Fidere adquirió al EMVS en 2013. La cartera de la empresa es libre en un 96% y del total de los 47 activos incluidos solo tres están regulados con un régimen de protección que finaliza en 2027, 2029 y 2038, respectivamente. La valoración de esta cartera en 2024 era de unos 1.200 millones.

(Expansión. Primera página. Página 4. Media página)

UN MILLÓN DE METROS CUADRADOS DE OFICINAS CAMBIAN A VIVIENDAS Y HOTELES EN TRES AÑOS

Los viejos edificios de oficinas están dando paso rápidamente a otros inmuebles de viviendas y hoteles. Así se percibe en los datos proporcionados por la consultora inmobiliaria CBRE, que muestran cómo en los tres últimos años casi 1,1 millón de metros cuadrados de superficie de oficinas en España se han transformado de uso, con especial fuerza en 2024 y 2025.

Una de las primeras razones que ha provocado este movimiento en el mercado de oficinas es el auge del teletrabajo a partir de 2020 por la pandemia, por lo que algunas empresas se han dado cuenta de que necesitan menos espacio para sus empleados. Pero también por la mayor necesidad de vivienda y el tirón del turismo. De esta forma, inversores y los propietarios de aquellos edificios empresariales obsoletos y en zonas secundarias han comenzado a ver la oportunidad de obtener un negocio más rentable con el cambio de uso.

María Mayoral, directora sénior responsable de cambios de usos y de inversión en CBRE, indica que la tendencia de cambio de uso para adaptar los edificios a las nuevas dinámicas del mercado sigue consolidándose y ya es una realidad en el sector. “El verdadero impulso llegó en 2022, motivado por el creciente interés en desarrollar proyectos hoteleros y residenciales. Así como por la oportunidad que representan muchos activos obsoletos situados en zonas que han perdido dinamismo, pero que sin embargo tienen el potencial para ponerlos en valor transformándolos hacia otros usos”, explica. “Esta tendencia continuará avanzando, aunque requiere que las Administraciones públicas flexibilicen los usos y agilicen la normativa, además de que los proyectos cumplan los requisitos arquitectónicos necesarios”, agrega.

(Cinco Días. Página 8. Media página)

FINANZAS

EL SANTANDER PLANEA UN FUERTE RECORTE DE GASTOS EN SU PLAN ESTRATÉGICO

El Banco Santander ultima su nuevo plan estratégico. La hoja de ruta, que presentará a finales de mes y estará en vigor hasta 2028, dará una imagen completa de hacia dónde va la entidad en el futuro y contemplará una sustancial mejora de la eficiencia y un fuerte recorte de costes, según indican fuentes del mercado conocedoras. Todo ello serán palancas para lograr la principal cota que se ha propuesto, una rentabilidad (medida como ROTE, rendimiento sobre capital tangible) que supere el 20%. En este planteamiento, la adopción de soluciones de inteligencia artificial (IA) será un elemento clave.

El mercado cree que el plan será esencialmente continuista con el anterior y no espera grandes sorpresas. La firma ofrecerá una gran panorámica de dónde espera que esté el banco en los próximos años, con detalles sobre los ingresos y su distribución por áreas de negocio, capital o número de clientes, entre otros. En la presentación de resultados de la semana pasada ya dio algunas pistas, siendo la más relevante el umbral de rentabilidad.

La sorpresa para la marcha del banco en los próximos años llegó hace unos días y fue la adquisición de la entidad estadounidense Webster Bank por 10.300 millones de euros. Con este movimiento, el banco da el gran salto en EE UU que llevaba años ambicionando. Le permite entrar con fuerza en el segmento minorista en este país y reforzar sus actividades actuales, en banca de inversión y en crédito al consumo. La adquisición e integración de Webster coincidirá en el tiempo con la toma del británico TSB, cuya compra acordó en julio al Sabadell y espera cerrar en mayo. Ambas transacciones serán dos potentes focos de la sala de máquinas de la entidad para los próximos tres años. El plan de absorción del primero implica sinergias de 800 millones y las del segundo, 460 millones. Es decir, solo por este lado ahorrará 1.260 millones y supondrá buena parte de la base de reducción de costes global que se plantee.

Las dos adquisiciones implican también un crecimiento fuerte en su negocio de banca retail o minorista, cuando en la anterior hoja de ruta el objetivo estaba más en la banca de inversión o la gestión de activos. Un punto importante será la adopción de la inteligencia artificial, que tendrá un rol relevante en el plan y un apartado propio.

Las sinergias logradas con las adquisiciones, junto a la IA y las mejoras operativas, provocarán que el banco plantee una sustancial reducción de costes. La cifra cerró en 2025 en 25.725 millones y los inversores esperan recortes cercanos al 30% para los próximos tres años. En el anterior plan, en vigor de 2023 a 2025, el banco contemplaba un incremento de entre el 4% y el 5%, muy ligado a elevar sus capacidades tanto en banca de inversión como en banca privada, gestión de activos y seguros. En banca de inversión llevó a cabo una amplia campaña de fichajes.

El Santander busca impulsar una mejora de la eficiencia. Esta magnitud vincula los ingresos y los gastos de un banco y es mejor cuanto más baja sea. La cifra cerró 2025 en el 41,2%, cuando las previsiones para el cierre de este ejercicio estaban en el 42%, desde el 45,8% en el que estaba en 2022. Al igual que por el lado de la reducción de gastos, el Santander espera mejorar esta magnitud por un fuerte avance de los ingresos. En la presentación de las cuentas del 2025 de la semana pasada avanzó que espera un crecimiento para 2028 superior al 10%, así como que el beneficio se incremente entre un 14% y un 16%. La base de ingresos será mayor, por el aumento en su perímetro con la adquisición de TSB y Webster Bank.

Además, el banco mantendrá la gran palanca de mejora de eficiencia en los últimos años. Se trata de la puesta en marcha del plan One Transformation, que supone la creación de plataformas globales en todo el grupo y la simplificación de su oferta de productos. El objetivo es avanzar en ser verdaderamente un banco global y no tanto bancos locales en cada país en los que está presente.

Información también en *El País*.

(Cinco Días. Primera página. Página 3)

LA BRECHA DE CAPITALIZACIÓN ENTRE EL SANTANDER EL BBVA SE DISPARA A MÁS DE 41.000 MILLONES

El Santander y el BBVA comparten una vocación internacional que les ha hecho desmarcarse del resto de entidades financieras españolas. A ojos de los inversores, juegan en una división diferente a la del resto de banca española, muy apegada al negocio más tradicional de captar y prestar dinero básicamente en su país de origen. Pero pese a compartir un perfil de banco global, en los últimos días se ha hecho más patente la distinción entre los distintos modelos de negocio por los que apuestan las estrategias de las dos entidades. El Santander acaba de anunciar la compra de la entidad estadounidense Webster, que se sumará a la adquisición del británico TSB, lo que consolida una clara apuesta por el mercado anglosajón. El BBVA, en cambio, insiste en que no habrá más compras tras la opa fallida por el Sabadell y mantiene un perfil de balance más sesgado hacia mercados emergentes. Los dos acumulan una notable subida en Bolsa en los últimos tiempos, aunque el mercado está emitiendo su particular veredicto a favor del Santander: la brecha de capitalización sobre su rival se ha disparado en los últimos días hasta superar los 41.000 millones de euros, máximos de 2018.

El actual valor en Bolsa del Santander se acerca a los 160.000 millones, mientras que la capitalización del BBVA está próxima a los 118.000 millones. La diferencia se explica por el mayor impulso bursátil que acumula el Santander, si bien el BBVA no se ha quedado a la zaga.

El pasado año, la entidad cántabra se anotó un alza del 125,5%, al que se suma un avance del 7% en lo que va de año, mientras que BBVA se revalorizó el 112% en 2025 –un año marcado por la opa a Sabadell– y en 2026 suma otro 2,9%. Ambos bancos tienen una recomendación mayoritaria de compra, aunque la balanza se inclina ligeramente a favor del Santander según el consenso de recomendaciones que recoge Bloomberg. Así, el Santander tiene un 66,7% de consejos de compra y el 7,4% de venta (solo dos sobre un total de 27). Respecto al BBVA, el 53,6% de analistas recomienda comprar y el 17,9%, vender.

(Cinco Días. Página 15)

EL IBEX AVANZA EL 1,4% PARA MARCAR UN RÉCORD HISTÓRICO

Esta semana arranca con el Ibex recuperando de nuevo la cota de los 18.000 puntos y los máximos históricos, a un paso ya de los 18.200 puntos. La sesión de ayer empezaba casi como un trámite, con la Bolsa avanzando en torno a medio punto. Pero con la apertura de Wall Street y, sobre todo, en el último tramo de negociación el selectivo aceleró hasta ganar un 1,4% y cerrar en un récord de 18.195 puntos. El índice español es de los que mejor se comportó, con los índices de Francia, Alemania o EE UU por debajo del 1%. Con todo, el mercado protagonista fue Japón.

Dentro del Ibex 35, el Sabadell recuperó gran parte del terreno perdido el viernes y fue el mejor valor del índice, con una revalorización del 5,5% aupada por una recomendación de RBC.

(Cinco Días. Página 16. Media página)