

RESUMEN DE PRENSA DEL 10 DE ABRIL DE 2026

MERCADO HIPOTECARIO

EL EURÍBOR A 12 MESES CAE A MÍNIMOS DE ABRIL TRAS LA TREGUA EN IRÁN

El euríbor a 12 meses bajó ayer hasta el 2,68%, un descenso muy brusco respecto al 2,86% del día anterior. La caída que lleva al principal indicador hipotecario hasta los mínimos del año recoge el impacto de la tregua en Irán, que este mes ha llevado al índice a las puertas del 3%.

No obstante, la media mensual provisional de abril se sitúa en el 2,81%, que, como el euríbor cerró en el 2,14% en abril del año pasado, encarece significativamente la cuota mensual de las hipotecas variables y a tipo mixto. A los niveles actuales, un préstamo de 150.000 euros a 25 años con un diferencial del 1%, con revisión anual, ahora empezará a pagar alrededor de 901 euros, unos 53 euros más. En el caso de los préstamos con revisión semestral, que se están encareciendo desde el año pasado, empezarían a pagar alrededor de 50 euros más.

El alza del euríbor también encarece el precio de las hipotecas nuevas, aunque de momento no pasa factura a la contratación. En el mes de febrero, se firmaron un total de 44.605 hipotecas sobre vivienda, un 14,3% más que en el mismo mes del año pasado, a pesar de que las compraventas de vivienda cayeron un 0,7% en el segundo mes del año, según datos provisionales proporcionados este jueves por el Colegio de Registradores de la Propiedad (más información en artículo siguiente).

(Expansión. Página 15. 1 columna)

LAS HIPOTECAS CRECEN UN 14% EN FEBRERO MIENTRAS QUE LAS COMPRAVENTAS CAEN

Las hipotecas sobre viviendas se dispararon un 14,3%, hasta las 44.604, en febrero en tasa interanual mientras que las compraventas de vivienda registraron un ligero descenso del 0,7%, con un total de 59.476 operaciones, según los datos publicados por el Colegio de Registradores.

Durante el mes de febrero se cerraron hasta 118.800 compraventas de inmuebles, con un pequeño incremento del 1,1%, pero solo 59.500 fueron de vivienda, lo que implica un nuevo descenso tras el fuerte frenazo de enero. Por el contrario, las hipotecas han experimentado un importante crecimiento, al constituirse 58.500 hipotecas totales, lo que supone un incremento interanual del 15,2%. Y unas 44.600 de ellas se han constituido sobre viviendas, lo que supone un crecimiento del 14,3% frente al mismo mes del 2025, lo que muestra que el mercado hipotecario sigue creciendo a pesar de la caída de las ventas.

Los registradores señalan en su último informe que el mercado inmobiliario mostró una tendencia al alza en los primeros meses de 2025 que se empezó a desacelerar a partir del verano del pasado año. Y tras un rebote de las compraventas en noviembre y en diciembre de

2025, el mercado volvió a ralentizarse en enero de 2026 y se mantiene en un tono muy moderado en febrero, con una ligera caída del 0,7%.

En cuanto al número de hipotecas constituidas, el Colegio de Registradores considera que la moderación de la serie se ha producido con retraso respecto a las compraventas y en mucha menor medida, con un comportamiento sensiblemente mejor que el de las compraventas casi todos los meses del periodo, incluido, de manera destacada, este último mes de febrero. Los registradores señalan que se han encadenado 20 meses consecutivos de incrementos en el número de hipotecas, tanto totales como de vivienda. “Este mejor comportamiento de las hipotecas respecto a las compraventas ha llevado a que en el caso de las viviendas el número de hipotecas sobre las compraventas se sitúe en porcentajes históricamente altos, superiores al 75%”, exponen en el informe.

La Razón también informa de los datos contenidos en Estadística Registral.

(El Economista. Página 29. 4 medias columnas)

MERCADO INMOBILIARIO

MENOS COMPRAS DE EXTRANJEROS TRAS CAER LA ‘GOLDEN VISA’

Las compraventa de viviendas por parte de extranjeros se resintió en el segundo semestre del año pasado coincidiendo con la supresión de la *golden visa*. Según los datos de la Estadística Notarial, entre junio y diciembre de 2025, las transacciones de vivienda libre por extranjeros se redujeron en total un 4,4% interanual, situándose en las 66.629 operaciones. Las transacciones realizadas por extranjeros representaron así el 18,4% del total en el segundo semestre, por debajo del 19,5% en el mismo periodo de 2024 y del 20,9% de 2023, manteniendo la tendencia descendente observada desde entonces.

Aunque la estadística no ofrece desglosados los datos de los compradores no residentes y extracomunitarios a los que afectó el final de la *golden visa* desde el 3 de abril del pasado año, sí que contiene elementos que dan pistas sobre el impacto de tuvo la supresión de esta herramienta que servía para lograr el permiso de residencia a través de una inversión inmobiliaria superior a los 500.000 euros.

Mientras que en el segundo semestre de 2024 el total de compraventas realizadas por extranjeros de fuera de la Unión Europea ascendió a 30.541, en el mismo periodo del año pasado su cifra fue de 28.485, un 6,8% menos. El dato, en todo caso, tiene un valor parcial dado que no distingue entre residentes y no residentes. La estadística también recoge que las transacciones de los no residentes correspondieron al 37,2% del total de las operaciones, con un retroceso del 15,1% respecto al segundo semestre de 2024. En todo caso, los notarios destacan que el ajuste de este tipo de compradores se produjo tras el fuerte crecimiento post pandemia, con un máximo en el primer semestre de 2022 y una posterior tendencia a la baja.

(La Razón. Página 30. 2 columnas)

LOS INVERSORES INTERNACIONALES EXPRIMEN AL BUM INMOBILIARIO EN ESPAÑA

Los inversores extranjeros presentes en el negocio inmobiliario español han disparado sus rentas obtenidas en 2025, uno de los mejores años de inversión en el mercado y en el que el precio de la vivienda y el coste de los alquileres crecieron con fuerza hasta niveles de récord histórico. Según desvela la Agencia Tributaria en su informe de recaudación anual, “el impuesto sobre la renta de no residentes recaudó casi 5.400 millones de euros, un 33,8% más que en 2024, prolongando la tendencia fuertemente alcista que muestra esta figura en los últimos cinco años”. El organismo dependiente de Hacienda explica que “habitualmente el crecimiento se basa en la evolución de las rentas de capital (acciones en Bolsa, bonos, etc.)”, pero matiza que este año “prácticamente la mitad procede del buen comportamiento de la declaración anual debido, sobre todo, al alto volumen de rentas de capital inmobiliario”.

El impuesto sobre la renta de no residentes (IRNR) grava los ingresos generados en España por personas físicas o entidades sin residencia fiscal. Es decir, que invierten desde fuera sin establecimiento en el país. El tipo impositivo es del 19% para residentes de la Unión Europea y del 24% para el resto. Se paga por rentas de alquiler, ganancias patrimoniales o una renta imputada por inmuebles de uso propio.

En el documento de la Agencia Tributaria no se especifica qué tipos de activos inmobiliarios son los que han generado esa mayor recaudación por el incremento de las sociedades que no tienen el establecimiento fiscal en España. En 2025, los datos de compraventas en el sector de activos para alquilar alcanzaron los 15.000 millones de euros, según datos de la consultora inmobiliaria JLL. Hoteles, centros comerciales u oficinas fueron los que más transacciones generaron. También las residencias de estudiantes, para mayores y el alquiler de vivienda.

Lo que pagan los no residentes a Hacienda es básicamente las plusvalías o beneficios obtenidos por estas empresas o particulares que no tienen presencia en España y que los obtienen de ventas, rentas y dividendos. Fuentes del sector inmobiliario explican que ese tipo de pagos a Hacienda provienen en parte de rendimientos obtenidos en inmuebles españoles por no residentes, bien explícitos (perciben rentas) o implícitos (se les imputa una renta estimada). Corresponde a lo que pagan en España compradores cada vez más relevantes como mexicanos, venezolanos y de otros países americanos por tener inmuebles aquí, pero pagar su IRPF en otros países.

La tenencia de inmuebles por parte de extranjeros no residentes es una tendencia cada vez más importante en España. Casi una de cada cinco operaciones de compraventa en territorio nacional fue ejecutada por inversores internacionales, según datos del Consejo General del Notariado. De los mismos, casi el 40% son extranjeros no residentes en España.

El incremento de las rentas de los inversores extranjeros en España por sus inversiones en activos inmobiliarios se produce en pleno debate político por la crisis de la vivienda que sufre el país.

Reportaje también publicado en *El País*.

(Cinco Días. Primera página. Página 4. Editorial en página 2)

LLAMAR AL TELÉFONO DE LA VIVIENDA CUESTA 50 EUROS

La ministra de Vivienda, Isabel Rodríguez, vivió una intensa polémica a finales del año pasado cuando anunció la creación por parte de su departamento de un teléfono gratuito para que los ciudadanos consulten diversos asuntos relacionados con la vivienda. Era el 047. Tanto entre sus socios a la izquierda del Gobierno como entre la oposición, la medida se interpretó como demasiado débil teniendo en cuenta el grave problema de vivienda al que se enfrenta el país.

En este amplio artículo se destaca que, además de débil, la creación del teléfono ha salido cara. El Gobierno ha desvelado, tras una pregunta realizada por varios diputados del PP en el Congreso, que el Ministerio de Vivienda ha destinado algo más de un millón de euros (1.019.415,58) para la creación de este teléfono de consulta. Es una cifra que ha tenido que ser extraída de otra partida, ya que la falta de Presupuestos Generales del Estado (PGE) obliga al Ejecutivo a este tipo de retoques. En la misma respuesta parlamentaria, el Gobierno también especifica el número de llamadas que el 047 recibió entre el 26 de enero de este año, cuando entró en vigor, hasta el pasado 11 de febrero, fecha en la que los populares registraron su pregunta. La cifra es de 1.102 llamadas de ciudadanos buscando consejo o información, esto son unas 64 llamadas al día. Con estos datos se puede hacer una estimación sobre cuál es el coste por llamada. Si el promedio de 64 llamadas al día se mantiene hasta el final de este año, el resultado es que cada llamada habrá costado nada menos que 47 euros a las arcas públicas. En cambio, si se tienen en cuenta las 11.408 llamadas que recibió en 2025 la Oficina de Información de Vivienda del Ministerio, el coste de cada llamada ascendería a 90 euros.

El PP en el Congreso también ha preguntado por el tipo de consultas que los ciudadanos han hecho a este teléfono. Según explican desde Vivienda, aquellos que han llamado lo han hecho interesándose por cuestiones relacionadas con el alquiler de viviendas, la compra, pidiendo información sobre viviendas protegidas y también ha habido consultas sobre cómo acceder a las ayudas para mejorar inmuebles y sobre asuntos relacionados con las comunidades de propietarios.

(La Razón. Página 12)

SEGURIDAD SOCIAL RECHAZA PRORROGAR A SUS INQUILINOS

Los vecinos de las viviendas de la Tesorería de la Seguridad Social (TGSS), cuyos contratos terminaban este año, recibieron la denegación formal de la prórroga a sus alquileres. Se comenta que, paradójicamente, la prórroga de dos años solicitada por los vecinos es una medida de protección a los inquilinos aprobada recientemente por el Ejecutivo a través del Real Decreto 8/2026 después de un largo periodo de discusión política. El ministerio dirigido por Elma Sanz resolvió no aplicarla a sus propios inquilinos ya que estos contratos –heredados de la extinta Sociedad Pública de Alquiler– se rigen por el Código Civil y no por la Ley de Arrendamientos Urbanos. Una decisión que el Sindicato de Inquilinas e Inquilinos de Madrid, donde están al menos 25 familias que viven en estas casas, tacha de “sorprendente e increíble”, al tratarse de una normativa de su propia cosecha.

Esta negativa oficial choca con la estrategia que el Ministerio de Vivienda ha desplegado esta misma semana: la entidad estatal de vivienda Casa 47 tiene en marcha una oferta pública de 100 millones de euros para adquirir entre 500 y 600 viviendas de propietarios privados y fondos de inversión.

Según los afectados, resulta “incoherente” que el Estado movilice fondos millonarios para captar pisos en el mercado privado mientras, de forma simultánea, la Tesorería de la Seguridad Social mantiene “más de 800 viviendas vacías” y se desprende de su patrimonio actual mediante subastas. Fuentes del Ministerio de Vivienda aclaran que estas casas no forman parte de Casa 47 “ni se pueden adscribir de la forma que se ha hecho, por ejemplo, con las viviendas de la Sareb porque legalmente presentan singularidades que lo impiden”. Sin embargo, ya se encuentran estudiando la forma para incorporarlas a su oferta pública.

(El Mundo. Página 29. 3 columnas)

ALQUILER SEGURO RECURRIRÁ LA SANCIÓN DE CONSUMO EN LOS TRIBUNALES

Alquiler Seguro recurrirá en los tribunales la sanción de 3,6 millones de euros impuesta por el Ministerio de Consumo, anunció ayer la empresa. El grupo recurrirá ante la jurisdicción Contencioso-Administrativa para demostrar que todos sus servicios son legales y “no promueven prácticas abusivas”, como asegura el Ministerio. La compañía cree que la sanción tiene una “motivación ideológica” y alega que todas las acusaciones de la Administración “son falsas”.

Consumo acusa a Alquiler Seguro de vulnerar los derechos de los consumidores “aprovechando su posición de predominio de mercado”. El Ministerio confirmó el pasado miércoles una multa por esas prácticas de 3,6 millones, agotándose ya la vía administrativa.

Información también en *El País*. Informa que en una rueda de prensa ofrecida ayer, los principales responsables de la empresa aseguraron que todos sus servicios “son legales” y que las acusaciones del Ministerio “vulneran derechos fundamentales”. El presidente de Alquiler Seguro, Antonio Carroza, señaló que todo el camino hasta llegar a esta sanción ha sido “un atropello jurídico” y reiteró que recurrirán a la vía judicial para revertir esta decisión.

(El Economista. Página 8. Media página)

MADRID DARÁ ACCESO A ALQUILER ASEQUIBLE A FAMILIAS CON RENTAS DE 90.000 EUROS

El Ayuntamiento de Madrid permitirá que unidades familiares con rentas anuales entre 42.000 y 90.000 euros accedan a viviendas de alquiler asequible en la capital. La actual normativa establece que los pisos en régimen de arrendamiento gestionados por la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo (EMVS) están destinados en exclusiva a familias con ingresos que no pueden superar los 42.000 euros al año, según los cálculos que maneja y aplica el Consistorio. Con este nuevo programa, el límite se extiende a los hogares con rentas superiores a ese umbral, anunció la vicealcaldesa, Inma Sanz. Esta iniciativa, señaló, coexistirá con la ya vigente y no interferirá en la asignación de los pisos destinados a personas con rentas más bajas.

Para una familia de cuatro miembros, por ejemplo, los ingresos brutos anuales para adjudicarles una vivienda de alquiler asequible en este nuevo programa podrán oscilar entre los 44.300 y los 92.500 euros en función de la promoción, indica un portavoz municipal. Y para una familia de uno o dos miembros sería de hasta 86.225 euros brutos anuales.

“Esta ampliación no sustituirá en ningún caso a los sorteos de vivienda pública que EMVS Madrid realiza periódicamente para adjudicar vivienda a madrileños con rentas de hasta 3,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples (Iprem) [el baremo para determinar la asignación de ayudas, subvenciones o subsidios]”. El programa complementará el existente “para dar respuesta a este segmento de población que hasta ahora quedaba fuera de los sorteos”, dijo Sanz.

Podrán acceder a estas nuevas promociones –que van aparte de las destinadas a familias con menores ingresos– personas de entre 18 y 50 años, empadronadas en Madrid de forma ininterrumpida durante los últimos cinco años. Tampoco pueden ser propietarios de una vivienda. “Con el límite de ingresos que, en cada caso, establezca la protección de la parcela en la que se construya la promoción, que podrá ser de 5,5 o 7,5 veces el Iprem”, detalla el Ayuntamiento. Esto abarca, según las cifras que maneja el Consistorio, desde los 42.000 euros a los alrededor de 90.000 euros, dependiendo de la promoción. Para participar en el sorteo de las casas, ninguno de los miembros puede haber sido condenado por ocupación, desahucio por problemas de convivencia o impago de rentas en los últimos cinco años.

Información también en *El Economista*, *ABC* y *El Mundo*.

(Cinco Días. Página 22. 2 columnas)

FINANZAS

LA COMPRA DE WEBSTER DILUIRÁ LA PARTE DE LOS BOTÍN EN EL SANTANDER POR PRIMERA VEZ EN SEIS AÑOS

La familia Botín volverá a perder peso en el capital del Santander sin que esto les reste ni un ápice de poder en la cúpula del banco. La adquisición de la entidad estadounidense Webster Bank, anunciada en febrero y que previsiblemente se cerrará a finales de año, obligará al banco a ampliar capital para afrontar el canje en acciones propuesto. Y provocará que la saga vea diluida su participación tras seis años en los que no ha hecho más que incrementarse.

El acuerdo que ha alcanzado el Santander con Webster supone valorar el banco estadounidense en más de 10.000 millones de euros. Los españoles ofertan 48,75 dólares en efectivo y 2,0548 acciones del banco español por cada título del comprado. Esto supone que abonará el 65% de la entidad comprada en efectivo y el resto en acciones e implicará la ejecución de una ampliación de capital –de 3.700 millones en un banco que vale 150.000 millones– para dar cobijo a los accionistas de Webster.

Así, los actuales dueños del Santander perderán un poco de porcentaje en el capital total del banco. Este es el caso de la familia Botín, que ostenta actualmente el 1,29% de la entidad, según la última comunicación registrada en su página web. Esta cifra engloba tanto las

participaciones directas de los seis hijos de Emilio Botín –Emilio, Carmen, Carolina, Paloma, Javier y Ana, la actual presidenta del banco–, agrupadas bajo un pacto parasocial que lidera Javier, así como las que ostenta la Fundación Botín, que también preside Javier Botín. Todos ellos, tras ejecutar la mencionada ampliación de capital que aprobó la junta de accionistas, pasarán a tener el 1,26% del capital. El descenso no es significativo, pero lo es más que será la primera vez en seis años que ven reducido su poder en el capital del banco.

Queda aún por computar, eso sí, el efecto de los programas de recompras, que reducirán el número de acciones en curso e incrementarán el peso de los accionistas. Actualmente el banco tiene en marcha uno de 5.000 millones y tiene previsto completarlo en la primera mitad del año, lo que limitará la dilución de los accionistas. Es decir, en caso de que la ampliación se produzca antes que la amortización de acciones, los Botín y otros accionistas perderán peso primero y después lo recuperarán, por lo que el efecto dilutivo se reducirá en el tiempo.

Artículo publicado también en *El País*.

(Cinco Días. Primera página. Página 3)

SANTANDER ELEVA LAS SINERGIAS PREVISTAS CON TSB Y APUNTA A AHORROS HASTA 720 MILLONES

Santander quiere sacar el máximo partido de la integración de TSB, el anterior brazo británico del Sabadell. Cuando Ana Botín, presidenta del banco, anunció la operación el pasado julio, estimó unas sinergias de costes del 50%, equivalente a unos 460 millones. Unos cálculos que se habrían quedado cortos. En un reciente *roadshow* con inversores en Estados Unidos y Canadá, la dirección sugirió que la oportunidad puede ser mucho mayor, con unos ahorros cercanos al 70%-80%. El encaje de esta nueva pieza en el puzzle del Santander elevaría así la partida total de sinergias derivadas de la transacción hasta unos 720-730 millones, contribuyendo a reducir los gastos y a alcanzar la meta de la eficiencia en un 36% para 2028.

La revisión al alza de las sinergias refleja la “considerable superposición operativa entre ambas franquicias”, según apuntan los analistas de Barclays. El principal músculo de TSB es el negocio hipotecario, al igual que el de Santander UK, que tras la integración sumará una cartera de casi 230.000 millones en préstamos para la vivienda –la engordará un 18%– y copará una cuota de mercado del 12%. Escalará así en la banca británica, dando el *sorpasso* a Barclays en hipotecas, convirtiéndose en el cuarto jugador por importancia, después de Lloyds, NatWest y Nationwide.

La incorporación de TSB permitirá al cántabro dar el salto también en depósitos. Su balance al respecto se incrementará en un 19% y la cuota conjunta alcanzará el 7%, según estimaciones de Citi. Al igual que con las hipotecas, recortará la brecha con el campeón de la industria, Lloyds, pese a quedarse aún bastante lejos (su cuota roza el 20%).

Más allá de un incremento en las sinergias, la operación tiene otras potenciales ventajas que se miden con mayor precisión a medida que se acerca su cierre, previsto para el segundo trimestre de este año. En el *roadshow*, la dirección del Santander destacó a los analistas unos posibles beneficios de cobertura estructural, la estrategia de gestión de riesgo utilizada por los

bancos para proteger el margen de interés neto ante la volatilidad de los tipos. Al combinarse, los dos bancos prestarán servicio a más de 28 millones de clientes entre particulares y empresas en todo el país.

(El Economista. Página 15. 4 medias columnas)

UNICAJA PREVÉ OTRO AÑO RÉCORD PESE AL CONTEXTO DESAFIANTE

Unicaja se ve plenamente capacitado para capear los potenciales vaivenes económicos que pudieran surgir por la cantidad de incertidumbres globales que acechan al mercado. Así lo transmitieron ayer el consejero delegado de la entidad, Isidro Rubiales, y José Sevilla, presidente no ejecutivo, durante la Junta General de Accionistas de 2026.

Los principales directivos del banco trasladaron a los accionistas sus previsiones positivas para lo que resta del plan estratégico 2025-2027, pese a reconocer que se moverá en un contexto marcado por la “inusitada incertidumbre global”. “Previsiblemente operaremos en un entorno que continuará siendo incierto, y de mayor complejidad para la toma de decisiones”, explicó el consejero delegado.

El máximo ejecutivo de la entidad pronosticó un año positivo para la economía española, con permiso de los efectos que puedan ocasionar el conflicto armado en Oriente Próximo, una variación de las políticas arancelarias de la Administración estadounidense o una escalada bélica en Ucrania, entre otros factores. Pero las incertidumbres geopolíticas no desviarán a Unicaja de su camino. La cúpula del banco pronosticó un 2026 de beneficios récord y confirmó la mejora del objetivo de ganancias hasta 2027 de 1.900 millones de euros.

Unicaja rindió por encima de las expectativas el año pasado, en un contexto marcado por la desescalada de los tipos de interés ejecutada por el Banco Central Europeo (BCE). El rendimiento de la entidad en un escenario cambiante, aunque favorable para el negocio bancario, es la demostración de que Unicaja está ejecutando con disciplina su hoja de ruta trienal, según explicó la dirección. “Unicaja ha cerrado un ejercicio [por 2025] muy positivo, el primero de nuestro plan, que nos permite afianzar la visión de hacer un banco rentable con un proyecto independiente”, apuntó Sevilla.

Los resultados récord de 632 millones obtenidos en 2025 han sido la palanca de la actualización de los objetivos comerciales para los próximos años. La entidad espera ganar en los tres ejercicios que conforman la estrategia 300 millones más de los previstos inicialmente, gracias al incremento continuo del margen de interés y de las comisiones netas, una subida contenida de los costes (del 5% para este año por la mayor inversión en tecnología), y una solvencia siempre por encima del 14%, de las más elevadas del sistema financiero español. Los buenos augurios se han plasmado en la política de dividendos de Unicaja. El *pay-out* subió el pasado febrero del 60% hasta el 70%. Así, el banco repartirá 443 millones con cargo a los resultados de 2025.

Informan de la junta de la entidad malagueña también *El Economista* y brevemente *La Razón*.

(Expansión. Página 16, 4 columnas)