

RESUMEN DE PRENSA DEL 10 DE JULIO DE 2026

MERCADO HIPOTECARIO

LA AMARGA MEDICINA DE LOS BANCOS CENTRALES PARA LA VIVIENDA DE LOS JÓVENES

Carlos Balado, investigador de OBS Business School, expone en esta tribuna que con la regulación actual es muy difícil para una gran parte de la población, sobre todo jóvenes o personas sin un elevado ahorro previo, disponer de crédito para comprar una vivienda. Y explica que “si bien son muchos los agentes que intervienen en el mercado inmobiliario, entre los más determinantes están los bancos centrales porque su normativa facilita o restringe el acceso a la financiación bancaria; sin embargo, no sufren las críticas de la opinión pública al parapetarse detrás de los bancos, a quienes controlan”.

“Para poder comprar una casa, los hogares necesitan disponer de liquidez y para ello son esenciales los bancos y sus préstamos con garantía hipotecaria. Los criterios para acceder a ellos son la clave para que se endurezcan o alivien las restricciones. Los costes para el banco por conceder hipotecas están altamente intervenidos por la regulación bancaria.

Comenta que la regulación establece requisitos de ponderación del riesgo diferentes en función del importe de la hipoteca respecto al valor del inmueble. “Como norma general, un valor tasado de la vivienda (LTV) superior al 80% implica mayores exigencias de capital, que aumentan según la cantidad que sobrepase ese porcentaje”. Y “en segundo lugar, se añaden limitaciones a la titulización de los activos hipotecarios con un LTV superior al 80%. Esta restricción opera en el mismo sentido del encarecimiento de la financiación porque no permite transformar el riesgo del balance (traspasarlo a un tercero) y captar financiación más barata. Al ser regulatoriamente más caro para la entidad, un préstamo con LTV superior al 80% conlleva un tipo de interés implícito teóricamente más elevado”. Comenta que, en España, antes de la crisis inmobiliaria el sobre coste para los bancos de un LTV alto apenas tenía relevancia porque la referencia para fijar el valor de tasación estaba habitualmente muy por encima del valor de compra. Ello permitía en la práctica dar hipotecas con valor del préstamo respecto al precio de venta de la vivienda (LTP) cercano o superior al 100% y seguir cumpliendo con la limitación al 80% del LTV. Así, la mayoría de los hogares podía acceder a la compra”.

Recuerda que tras la crisis financiera entraron en vigor varios cambios regulatorios que pudieron contribuir a la aproximación del precio de tasación al de compra. Y explica que, como consecuencia de esa regulación, la oferta hipotecaria ha segmentado el mercado en dos bloques separados por el umbral del 80% de LTV del préstamo. Esto, a su vez, divide a los demandantes en dos tipos de hogares: los que acceden a préstamos hipotecarios con LTV inferior al 80%, que disponen de ahorro elevado y encuentran un tipo de interés relativamente bajo, por lo que el coste de la compra es inferior al del alquiler; y aquellos que no acceden a préstamos hipotecarios con LTV inferior al 80%, cuyo ahorro es reducido y, por tanto, se enfrentan a tipos de interés inasumibles. Para estos, el coste del alquiler es muy inferior al coste de la compra. Según las estimaciones publicadas en la revista *Información Comercial Española*, en España, con esa restricción financiera, en torno al 50% de los hogares que

actualmente están en régimen de alquiler tendrían que esperar más de 30 años para acceder a la compra a través del ahorro, y sin ella, esa cifra bajaría al 26% de los hogares.

“El establecimiento del umbral de financiación a través de la regulación genera a los bancos un sobrecoste que trasladan a los hogares, de modo que para muchos es imposible acceder a una hipoteca. Así, los cambios en las condiciones regulatorias y de acceso a financiación de los bancos tras la crisis de 2008 han expulsado a muchos hogares de un mercado en el que existe la posibilidad de comprar o alquilar, y los han abocado a otro en el que el alquiler es la única opción económicamente viable. La consecuencia es un incremento del precio del alquiler por la mayor demanda. En la práctica, los recursos de los bancos solo están disponibles para los hogares que disponen de la liquidez obligada para acceder al mercado de préstamos con LTV inferior al 80%. Estos tienen prioridad sobre hogares jóvenes de renta alta, sin ahorro acumulado y sin posibilidad de recurrir a patrimonio familiar, pero con una elevada capacidad de pago (bajo riesgo) y que permitirían al banco obtener un tipo de interés elevado y, por tanto, mayor rentabilidad”.

(Cinco Días. Página 28)

MERCADO INMOBILIARIO

FOMENT CENSURA LA LEY PARA LIMITAR LA COMPRA DE VIVIENDA DE INVERSIÓN

Foment del Treball se ha unido al frente empresarial e inmobiliario en contra de la ley para limitar la compra de vivienda, iniciativa impulsada por Comuns y acordada con el Govern para aprobar los presupuestos de la Generalitat de Catalunya. La patronal considera que la medida, de aprobarse, no incrementará la oferta residencial, el principal problema del mercado de la vivienda. Al contrario, avisa que podría producir el efecto contrario, ya que, a su juicio, genera inseguridad jurídica y sustituye las políticas de vivienda “por un mayor intervencionismo administrativo”. “Agravará la crisis” de acceso, subrayan.

El Parlament aprobó ayer con los votos de PSC, ERC, Comuns y la CUP tramitar la proposición de ley por la vía exprés para acortar los plazos y aprobarla lo antes posible.

Foment critica asimismo la manera en la que se promueve esta iniciativa. Primero, porque “una reforma estructural del derecho de propiedad” se tramita por la vía de un acuerdo presupuestario. Y segundo, porque la vía exprés evita la creación de comisiones y la participación de ayuntamientos, universidades, el sector jurídico o los sectores afectados. Los comunes denominan la propuesta “ley contra la compra especulativa”, lo que, según Foment, incorpora un juicio político sobre la actividad de los ciudadanos. “Da por supuesto que toda adquisición que no responda a los usos deseados o preferidos por el legislador constituye una forma de especulación”, afirman. Todo ello, continúa la patronal, hace que la propiedad privada “deje de ser un derecho para convertirse en una autorización o concesión administrativa” en función del “modelo de vida que el Govern considera aceptable”.

Información también en *El Economista* y *La Razón*.

(La Vanguardia. Página 51. 2 columnas)

EL CONSTITUCIONAL RECHAZA EL RECURSO CONTRA LA LEY DE VIVIENDA

El Tribunal Constitucional rechazó ayer el recurso de la Generalitat de Cataluña contra la Ley de Vivienda de 2023, al concluir que la actividad planificadora del Estado en materia de subvenciones no invade competencias autonómicas porque nada impide a las comunidades establecer sus propios objetivos.

La Corte mantiene su postura sobre la ley, tras seis sentencias, después de avalar por primera vez en mayo de 2024 la mayor parte de la norma, tras analizar el recurso del PP.

La Generalitat impugnó los preceptos sobre la actividad planificadora del Estado en materia de subvenciones en vivienda. La sentencia recuerda que la actividad estatal de fomento en materia de vivienda se ha desarrollado desde hace décadas a través de los planes estatales de vivienda, a los que la Ley de 2023 configura como “instrumento principal” de la actuación de Estado en este ámbito. Según el Constitucional, el Estado ostenta competencias para desarrollar esta actividad de planificación y de subvenciones en materia de vivienda al amparo del título competencial previsto en el artículo 149 de la Carta Magna, que le atribuye la competencia exclusiva sobre bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

(El Economista. Página 31. Media columna)

LLORCA ANUNCIA UNA LEY DEL SUELO PARA AGILIZAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN VALENCIA

Juanfran Pérez Llorca, presidente de la Generalitat Valenciana, durante una intervención ayer en Nueva Economía Forum avanzó que en el próximo periodo de sesiones de las Cortes Valencianas se presentará una nueva Ley del Suelo. Esta norma pretende “eliminar la burocracia que durante años ha bloqueado la construcción de viviendas” con el fin de agilizar “de forma drástica” los planes generales de los municipios para que no tarden “décadas en aprobarse”.

También anunció que se introducirán unas “herramientas urgentes” como los planes especiales y los proyectos habitacionales locales, con el objetivo de “poner suelo disponible para vivienda protegida de forma rápida, segura y con plazos claros”. En concreto, afirmó que se dará la oportunidad de utilizar “suelos dotacionales, suelos públicos que nunca se han edificado, especialmente en las grandes ciudades como Valencia, Alicante, Castellón o Elche, llevan años y años sin ningún tipo de inversión, que en un caso de emergencia como este nos permita construir viviendas”.

También explicó que la administración regional, que tiene un plan de avales para viviendas a los jóvenes, va a duplicar la dotación hasta 60 millones de euros, ya que los 30 millones iniciales del programa se agotaron en los primeros seis meses.

(Expansión. Página 26. Media página)

MADRID. EL ACCESO A LA VIVIENDA EN EL FOCO DE CÁRITAS

Un 38% de las personas y familias en situación de vulnerabilidad atendidas por Cáritas diocesana de Madrid en 2025 acudió a la entidad por primera vez, una cifra que refleja que la dificultad para acceder a una vivienda, los empleos precarios y la falta de redes de apoyo “siguen condicionando la vida”. Así se desprende de la memoria 2025 de Cáritas, que el año pasado atendió a casi 85.000 personas.

El informe pone el foco en la vivienda, que “se ha convertido en una de las principales puertas de entrada a la exclusión”. Los precios de los alquileres, el recurso a habitaciones compartidas, la inestabilidad residencial y los salarios insuficientes están afectando a la alimentación, la salud, la educación, el descanso, la convivencia y la posibilidad de hacer planes. Y apunta que algunas personas y familias están siendo “expulsadas” de la diócesis de Madrid al no poder asumir los precios de la vivienda. Muchas se ven “obligadas” a buscar en municipios del sur.

(La Razón. Madrid. Página 5. 3 medias columnas)

FINANZAS

LA RIQUEZA FINANCIERA DE LOS HOGARES CRECE UN 9,3% HASTA MARZO Y ALCANZA 2,66 BILLONES

La riqueza financiera de las familias españolas, la diferencia entre ahorros y deudas, aumentó un 9,3 % en el primer trimestre en comparación con el mismo periodo de 2025, a pesar de la inflación, con lo que pulverizó un récord y rozó los 2,66 billones de euros. Según las Cuentas Financieras de la economía española publicadas ayer por el Banco de España, la subida de la riqueza financiera se explica principalmente por las revalorizaciones de los activos, especialmente las participaciones en el capital y fondos de inversión.

Los activos financieros de los hogares, dinero en efectivo, acciones, depósitos y valores en renta, aumentaron un 8,15% frente a un año antes, hasta los 3,46 billones. En relación con el producto interior bruto (PIB), los activos financieros netos representaron un 202,3% al cierre del primer trimestre, mientras que la riqueza financiera neta, una vez descontadas las deudas, supuso el 155,3%, frente al 149,5% en promedio desde el 2022. El grueso de los activos financieros de los hogares españoles se mantuvo en efectivo y depósitos, que sumaban el 33,3% del total; seguido de participaciones en el capital (32%); en fondos de inversión (17,3%), y seguros y fondos de pensiones (11,5%).

La deuda consolidada de los hogares y las empresas ascendió a 1,79 billones de euros a finales del primer trimestre de 2026, un 2,8 % más que un año antes. En el caso de los hogares, la deuda aumentó y pasó de 700.000 millones de marzo de 2025 a 728.000 millones a cierre del primer trimestre de 2026. Respecto al PIB, sin embargo, la ratio de deuda de los hogares disminuyó hasta el 42,5%, el nivel más bajo desde finales de 1999.

Información también en las ediciones de *Cinco Días*, *El Economista*, *El País*, *La Razón*.

(Expansión. Página 15. Media página)

LA BANCA ESPAÑOLA DISPARA LA ACTIVIDAD DE AUTOCARTERA

Los cuatro mayores bancos españoles por capitalización bursátil han movido con mucha agilidad la autocartera en las últimas semanas. En un ejercicio de confianza en nuevas subidas de las cotizaciones y con el foco puesto en sus agresivos planes de recompra de títulos, Santander, Sabadell y BBVA protagonizan los movimientos más significativos al alza en lo que va de año, mientras que CaixaBank rebaja el porcentaje de acciones propias en cartera de forma testimonial.

Las compras, destinadas a retribuir a accionista y ejecutivos, han sido especialmente intensas en los momentos del corrección de la banca en el parqué.

Nadie tiene más autocartera que Banco Santander, que en la última semana de junio la elevó desde el 1,79% hasta el 2,5%. Es el nivel más alto desde abril de 2009, cuando el primer banco español por capitalización bursátil amasó el 3,92% de sus propios títulos. El paquete alcanzado este año alcanza un valor de 4.423 millones de euros a precio de mercado. Sabadell multiplica por cuatro las acciones propias desde que empezó el ejercicio. Sólo Bankinter y Unicaja tienen el contador de acciones propias casi a cero

En lo que va de año, los bancos acumulan importantes subidas en Bolsa: del 20% para CaixaBank; del 19,6% para Santander; del 16,8% para Unicaja; del 10,4% para BBVA y del 6,9% para Bankinter. Sabadell cede un 5,5%.

(Expansión. Página 14. 4 columnas)

EL SANTANDER RECHAZA PREJUBILAR A LOS 50 COMO PIDEN LOS SINDICATOS

El Santander terminó ayer la tercera reunión con los sindicatos sin acuerdo sobre el plan de prejubilaciones que espera abrir próximamente. Por el momento, las partes aún están lejos de la fumata blanca y debaten, entre otras cuestiones, la edad mínima a la que los trabajadores podrán acogerse a este plan y las condiciones económicas del mismo, según fuentes próximas a las negociaciones.

El banco accedió a las demandas de los sindicatos y a finales de junio decidió iniciar las negociaciones para abrir este nuevo programa de prejubilaciones.

Desde la primera reunión las posiciones han estado enfrentadas. En la primera cita, el banco presentó su oferta inicial, que básicamente replicaba las condiciones ofertadas en el ERE de 2020. Se trata de prejubilaciones con el 75% del sueldo para los trabajadores de entre 55 y 57 años y del 76% para los mayores de 58 años. Los rechazan una oferta tan similar a la de hace seis años, aludiendo a la subida desde entonces del coste de vida y el momento especialmente dulce que viven los bancos, con varios años de récord de beneficios. En la segunda reunión, que tuvo lugar la semana pasada, fueron los sindicatos quienes movieron ficha. CC OO, el mayoritario, presentó su propia propuesta, que rebajaba la edad mínima para acceder a las jubilaciones a los 50 años. El tercer encuentro tuvo lugar ayer. El banco presentó una nueva oferta, si bien con mejoras mínimas con respecto a la primera. La principal novedad es que

ofrecen pagar la asignación y el convenio especial hasta los 63,5 años. Para los sindicatos sigue siendo insuficiente. CC OO emitió un comunicado al término de la reunión en el que indicó que siguen viendo distantes las posiciones.

Información también en *El País*.

(Cinco Días. Página 4. Media página)

‘CASO VILLAREJO’: LA AUDIENCIA NACIONAL ABRE JUICIO A BBVA Y A GONZÁLEZ

El juez de la Audiencia Nacional Antonio Piña ha abierto juicio oral contra BBVA, su expresidente Francisco González y otras 14 personas, entre los que destacan exdirectivos de la entidad bancaria y mandos policiales, por una serie de presuntos encargos ilegales que habrían sido realizados al comisario José Manuel Villarejo entre 2004 y 2016.

En el auto de apertura de juicio oral, correspondiente a la pieza 9 de la macrocausa Tándem, que investiga los negocios privados de Villarejo, el magistrado envía a juicio a BBVA por supuestos delitos de cohecho y otros presuntos 52 delitos de descubrimiento y revelación de secretos.

En el caso de González, el instructor le sienta en el banquillo por supuestos delitos de cohecho activo y pasivo, 42 presuntos delitos de descubrimiento y revelación de secretos, grupo criminal, administración desleal y falsedad documental.

También figuran entre los acusados el exconsejero delegado del banco Ángel Cano; el exjefe de seguridad Julio Corrochano; el exdirector de los servicios jurídicos del banco Eduardo Arbizu; el que fuera director del gabinete de presidencia de la entidad Joaquín Gortari; el exdirector de riesgos del banco Antonio Béjar; el antiguo responsable jurídico del banco José Manuel García Crespo y el exdirector de los servicios jurídicos de BBVA Eduardo Ortega.

La entidad siempre ha argumentado que de los hechos investigados no se deriva responsabilidad penal para el banco.

Información en todos los diarios consultados.

(Expansión. Página 15. 5 medias columnas)

EL FROB GANA 7.253 MILLONES, UN 169% MÁS, POR CAIXABANK

El Frob, la autoridad española de resolución ejecutiva, ganó 7.253 millones de euros en 2025, un 169% más que un año antes, gracias a la revalorización de la participación del Estado en CaixaBank a través de BFA, superior al 18%, y por los dividendos pagados por el banco.

Por primera vez en su historia el Frob ha realizado un ingreso directo al Tesoro Público de 550 millones. Esta cuantía viene del dividendo de 770 millones que el Frob percibió por su participación en el banco. Recibió 510 millones en concepto de dividendo complementario con cargo a los resultados de 2024 y 260 millones con el dividendo a cuenta en noviembre de 2025. El presidente del Frob, Álvaro López Barceló, ha destacado este hito en la trayectoria del

organismo, que pasa a ser un contribuyente neto para el Estado, aportando recursos procedentes de la recuperación de ayudas públicas inyectadas al sector financiero.

El Frob asegura que en diciembre abonará 200 millones, parte del dividendo, para completar el pago del préstamo que España recibió del Mecanismo Europeo de Estabilidad (MEDE) en 2012-13 para rescatar su sistema financiero y que fue canalizado a través de este fondo.

El grueso del beneficio del Frob se debe a la buena evolución de la acción de CaixaBank a través de BFA.

Información también en *Cinco Días*.

(Expansión. Página 16. 3 columnas)