

RESUMEN DE PRENSA DEL 11 Y 12 DE JULIO DE 2026

MERCADO HIPOTECARIO

VIVIENDA PLANTEA DEDUCCIONES PARA LOS CASEROS Y LAS HIPOTECAS

El Gobierno busca dar un golpe de efecto en el ámbito más sensible para sus políticas, la vivienda, con el nuevo decreto que prepara para este mes. Por ello, el Ejecutivo ultima un ambicioso paquete legislativo con medidas diversas para contentar a todos los grupos políticos. Con el propósito de que no se produzcan vetos cruzados entre las fuerzas que sostienen al presidente Sánchez, la norma debe ser muy transversal. Y Junts per Catalunya, que votó en contra en el último decreto que preveía prórrogas forzosas del alquiler de dos años, saca partido de la situación, hasta conseguir que el Gobierno estudie ya la inclusión, en el nuevo texto, de desgravaciones fiscales ad hoc en el IRPF con un tope máximo que rondaría los 1.800 euros para los ingresos ligados a la vivienda.

Las cuantías de las deducciones de menor valor a las que podrían acceder los caseros están todavía por definirse. Según se apunta, lo que está claro es que no estarían sujetas a la obligación de congelar o bajar las rentas a los inquilinos, como siempre ha pretendido el Gobierno a la hora de diseñar desgravaciones dirigidas a los caseros.

El partido independentista ha logrado también que el Gobierno ponga sobre la mesa la deducción para hipoteca ligada a vivienda habitual suprimida en el año 2013, según fuentes familiarizadas con las negociaciones. Esta medida permitía deducir hasta el 15% de las cantidades pagadas durante el año por la compra de vivienda habitual, principalmente cuotas de las hipotecas, incluyendo amortización e intereses. El modelo original de desgravaciones se aplicaba sobre un máximo anual de 9.094 euros, por lo que el ahorro de mayor cuantía era de 1.356 euros. Lo que se baraja ahora es poner en marcha una medida similar, aunque está por ver si los importes cambiarían o el número de viviendas por las que un comprador se pueda acoger a la deducción. La desaparición de esta deducción no ha sido completa, ya que aún persiste un régimen transitorio para quienes puedan demostrar la compra de su vivienda habitual antes del 1 de enero de 2013.

El Gobierno ya avanzó algunas de las medidas que incluirá el decreto. Así, prevé un incremento del IVA al 21% para los pisos turísticos y confirmó la prórroga de dos años de los contratos del alquiler, además de medidas para reforzar a la entidad estatal de la vivienda, Casa 47.

La ministra de Vivienda y Agenda Urbana, Isabel Rodríguez, confía en que contará con el respaldo parlamentario necesario para aprobar el nuevo real decreto-ley de medidas en materia de vivienda, que el Gobierno prevé llevar al Consejo de Ministros en julio.

Por otro lado, *El Economista* publica el artículo “Sánchez se irá de vacaciones con la inmigración y la vivienda pendientes”

(El Economista. Primera página. Páginas 5 a 7)

ANTONIO ROMERO, DIRECTOR GENERAL DE CECA: “LOS BANCOS PEQUEÑOS SON CLAVE PARA GARANTIZAR LA COMPETENCIA EN EL SISTEMA FINANCIERO DE ESPAÑA”

Antonio Romero, quien asumió hace un año la dirección general de CECA, se ha centrado en reclamar una simplificación de la regulación bancaria y en reivindicar la vocación social de sus entidades. Mirando al futuro, considera crucial participar en el omnipresente debate de la competitividad europea. "Europa se la juega y desde nuestro sector tenemos argumentos y propuestas muy importantes que hacer para cerrar esa brecha de competitividad que tenemos con los países de nuestro entorno", expone en esta amplia entrevista.

Entre la cuestiones que se abordan están las hipotecas. A la pregunta de si es sostenible seguir en la línea de competición con precios tan ajustados, Romero contesta: “los medios habláis constantemente de guerra, nosotros lo llamamos competencia. El sistema financiero español se caracteriza entre otras muchas cosas por una enorme competencia. El posicionamiento en relación con el mercado hipotecario es una decisión económica, empresarial y comercial de cada una de nuestras entidades en el que nosotros no entramos. Nosotros lo que observamos es el funcionamiento del mercado hipotecario en sí y lo que vemos es, primero, que la demanda de crédito para acceso a la vivienda está creciendo con fuerza y está siendo atendida, y segundo, que los tipos de interés que se aplican en esas operaciones son muy competitivos y se encuentran entre los más baratos de Europa”.

“Por ahora sí es sostenible. La sostenibilidad del mercado hipotecario hay que medirla en función de una serie de indicadores, como por ejemplo el peso del crédito sobre el PIB, el peso del crédito hipotecario sobre el saldo total de crédito y luego lo que llamamos los estándares de concesión de crédito, los famosos *loan-to-value*, *loan-to-income*... y lo que observamos en ese análisis es que esos indicadores se encuentran en niveles muy saludables. Desde luego, mucho mejores que en el ciclo expansivo de principios de siglo que llevó a la burbuja hipotecaria, e incluso mejor que en países de nuestro entorno. Por lo tanto, del análisis de esos indicadores lo que observamos es que no existen desequilibrios en el mercado hipotecario ni en la financiación de la vivienda en España”, asegura.

Respecto a la posibilidad de que el Banco de España restrinja la concesión de hipotecas, señala que es una indicación que viene del Banco Central Europeo. “En muchos otros países existen esos límites. Nosotros analizamos el comportamiento de los estándares de concesión de crédito y los comparamos también con los resultados de los países de nuestro entorno y, francamente, están en niveles más saludables. Si el Banco de España estableciera límites y esos límites fueran los que establecen otros países, en absoluto sería problemático”.

(Actualidad Económica. Revista económica de El Mundo, Portada. Páginas 15 a 19. Del domingo 12 al sábado 17)

MERCADO INMOBILIARIO

LA VIVIENDA NUEVA BATE RÉCORD TRAS SUBIR UN 9,7%: ASÍ ESTÁ POR CAPITALES

El precio de la vivienda nueva sigue acelerándose. En el segundo trimestre, el metro cuadrado de este tipo de inmuebles se encareció un 9,7% respecto al año anterior, según cifras de Grupo ST (antes conocido como Sociedad de Tasación). Este crecimiento interanual es el más alto que se ha registrado desde la época de la burbuja, intensificando el ritmo de los trimestres anteriores (en el inicio del ejercicio avanzó un 9,3% y en el cierre de 2025, un 8,9%).

Con el impulso de la pasada primavera, el valor medio alcanzó los 3.458 euros/metro cuadrado, marcando un nuevo máximo histórico. Con este último dato, la serie encadena su décimo trimestre consecutivo en niveles récord.

En estos momentos, una vivienda a estrenar de 90 metros cuadrados tiene un precio medio en España de 311.220 euros, 27.630 euros más que en el mismo periodo de 2025. Por metro cuadrado, el encarecimiento del último año alcanza los 307 euros.

La evolución del mercado residencial español se produce en un contexto de estabilización de la actividad tras los elevados volúmenes de operaciones registrados en los últimos ejercicios. Las compraventas de vivienda retrocedieron un 7,6% en mayo, sumando cinco meses en negativo, según las últimas estadísticas publicadas por el Colegio de Registradores. Esta moderación todavía no se ha trasladado a los precios, que mantienen una trayectoria alcista condicionada por el desequilibrio existente entre oferta y demanda. Pese a la reactivación de la actividad promotora –con un incremento del 9,3% en los visados de obra nueva a comienzos de 2026–, el estudio destaca que el stock de vivienda a la venta sigue siendo limitado por la escasa disponibilidad de suelo, los extensos plazos urbanísticos y las dificultades de financiación del suelo. Esta situación lleva años provocando un desajuste estructural entre la creación de nuevos hogares y la producción de vivienda nueva, que ha elevado el déficit de viviendas hasta las 750.000, según los últimos cálculos del Banco de España.

A estos factores se añade otra cuestión clave: el aumento de los costes de construcción, que alcanzó los 1.451 euros/metro cuadrado en el segundo trimestre de 2026, un 11,2% más que un año antes y un nuevo máximo de la serie. Es el indicador que más crece, por delante incluso del precio de venta. Edificar una promoción cuesta un 53,04% más que en 2020.

Además, por el lado de la demanda, hay que destacar que los pisos nuevos generan mucho interés entre los compradores porque, en muchas ocasiones, se adaptan mejor a sus exigencias de espacio, distribución y sostenibilidad, entre otros aspectos. “El mercado de vivienda nueva mantiene una demanda sólida, sostenida por la formación de hogares, la reposición y el comprador internacional, pero el nivel de precios alcanzado empieza a limitar el acceso de una parte de la demanda potencial”, señala Consuelo Villanueva, senior advisor y directora de Instituciones de Grupo ST. En estas circunstancias, las previsiones de la tasadora apuntan a que los precios continuarán subiendo, aunque el ritmo de crecimiento podría atenuarse levemente con un avance del 9,3% a cierre de 2026.

Habrà que ver cómo afecta al apetito comprador el encarecimiento de la financiación. El cambio de rumbo del Banco Central Europeo (BCE), que en junio elevó los tipos de interés hasta el 2,25%, ya está teniendo su impacto. El euríbor a doce meses se encuentra en el 2,71% de media en junio, frente al 2,07% de hace un año. Esto hace esperar que las condiciones de los créditos para la compra de vivienda sean menos atractivas en los próximos meses, más aún cuando no se descarta alguna otra subida de tipos a la vuelta del verano.

El precio de la vivienda nueva creció en el segundo trimestre en todas las capitales de provincia, menos en Ávila, donde se mantuvo estable. La tendencia alcista, aunque generalizada, se produjo a ritmos muy dispares. La horquilla de las subidas fue amplia, oscilando entre el 1,6% de Melilla y el 11,9% de Málaga. La capital de la Costa del Sol lidera el mercado y se posiciona como uno de los puntos más calientes y activos. Está inmersa en nuevos desarrollos urbanísticos. Tras ésta, los incrementos más intensos se dieron en Madrid (11,8%), Barcelona (10,8%), Palma de Mallorca (10,6%) y Valencia (10%). También con alzas destacadas se situaron Zaragoza (9,4%), Sevilla (9,2%), Bilbao (9%), Tenerife (8,1%), Alicante (8%) y San Sebastián (8%). Por su parte, las subidas más moderadas se produjeron en Melilla (1,6%), Palencia (3,7%), Soria (3,7%), Cuenca (3,7%) y Ceuta (3,8%).

Barcelona, con 6.310 euros/metro cuadrado, es la capital más cara para adquirir una vivienda nueva y es la única que supera la barrera de los 6.000 euros/metro cuadrado. En la Ciudad Condal el desarrollo de viviendas nuevas es muy limitado desde que en 2018 se estableciera la obligación a los promotores de destinar el 30% de los pisos de cada edificio a vivienda pública. Esto hace que la presión sobre los precios esté siendo mucho más intensa que en otras capitales. Tras ésta, se sitúan Madrid (5.471 euros/metro cuadrado) y San Sebastián (5.047 euros/metro cuadrado). En el resto se paga por el metro cuadrado menos de 4.000 euros, aunque hay otra ciudad donde también se supera el precio medio del país. Se trata de Bilbao, donde alcanza los 3.677 euros/metro cuadrado. Y Palma de Mallorca también se acerca a ese nivel, aunque está ligeramente por debajo, con 3.247 euros/metro cuadrado. En el extremo opuesto, Ciudad Real (1.416 euros/metro cuadrado), Cáceres (1.440 euros/metro cuadrado), Ávila (1.465 euros/metro cuadrado) y Badajoz (1.475 euros/metro cuadrado) son los enclaves más baratos para comprar un piso y los únicos por debajo de los 1.500 euros/metro cuadrado.

En este contexto, de las capitales de provincia (incluyendo las dos ciudades autónomas) en hasta 23 se ha alcanzado ya el valor más elevado de la serie histórica.

(Expansión. Páginas 22 y 23)

DE 120.000 CASAS EN MADRID A NINGUNA EN SORIA: ASÍ ES EL DÉFICIT DE VIVIENDA

El Banco de España calcula que el país acumula un déficit de 750.000 viviendas, pero esa escasez no es generalizada. Cuando se observa dónde falta y dónde sobra, la fotografía arroja dos escenarios residenciales. La prueba es que la falta de casas que registra Madrid equivale a la de las 30 provincias con menor presión inmobiliaria del país. Y seis provincias (Madrid, Barcelona, Valencia, Alicante, Murcia y Málaga) concentran más de la mitad del déficit.

En las grandes áreas metropolitanas la demanda crece mucho más deprisa que la oferta. En buena parte del interior ocurre justo lo contrario; existen pisos que nunca llegan al mercado o que han dejado de tener demanda porque la población y la actividad económica llevan años desplazándose hacia otros lugares. El ejemplo más extremo de esta situación se da entre Madrid y Soria. La primera tiene un desajuste del 16%, lo que equivale a algo más de 120.000 viviendas. Por el contrario, la provincia de Castilla y León se sitúa en un excedente técnico, con más de la mitad de su parque inmobiliario disponible para usos secundarios o vacío. Es el territorio con el mayor superávit de producción frente a los hogares establecidos (lo que técnicamente se traduce en una participación negativa en el déficit de vivienda).

Para determinar este impacto, se han extrapolado los pesos porcentuales calculados por el Banco de España en su primera estimación de 2023 (entonces cifró el déficit en 600.000 casas). Según explicaron fuentes del organismo, la fotografía general del desajuste inmobiliario se conserva prácticamente inalterada desde entonces, manteniendo el mismo orden de prelación y proporciones entre las provincias afectadas. De este modo, el cálculo se ha realizado ajustando esas tasas de participación territorial originales a la cifra actualizada de demanda insatisfecha que el organismo ha elevado en su último informe anual.

La revisión detallada de los datos demuestra que el déficit, más que cuantitativo, es territorial. El Banco de España subraya que más de la mitad de la carencia de casas (el 56%) se concentra en seis provincias –Madrid, Barcelona, Alicante, Valencia, Málaga y Murcia– mientras amplias zonas del interior tienen disponibilidad de vivienda, lo que certifica que el país convive con escasez y abundancia. Otro claro ejemplo de esta dinámica son Barcelona y Ourense. La provincia catalana tiene un agujero de unas 112.000 casas, mientras que la gallega, sin estar en el furgón de cola como Palencia, Zamora y Cáceres (con necesidades de obra nueva nulas), tiene una disponibilidad de inmuebles de casi el 50%. Valencia, Alicante y Málaga son los otros grandes focos de desajuste, con una horquilla que va desde las 60.000 hasta las 40.000 casas. En un segundo escalón se sitúan Tarragona, Tenerife, Almería, Las Palmas y Baleares, con una carencia de entre 20.000 y 24.000 pisos. Girona, Castellón y Granada rematan este bloque, al necesitar entre 15.000 y 19.000 inmuebles. Las zonas con más demanda de parque residencial son territorios que han concentrado población, empleo e inversión la última década. Mientras tanto, en regiones como Soria, la falta de oportunidades laborales, de servicios y de transporte les deja un espacio muy limitado para absorber población nueva. De ahí que los jóvenes sigan emigrando hacia las ciudades saturadas, prefiriendo la precariedad habitacional en las grandes urbes a quedarse en un lugar con pocas oportunidades.

El catedrático de derecho civil y fundador de la Cátedra Unesco de Vivienda, Sergio Nasarre, califica este modelo como “depredación territorial”. En su opinión, el Gobierno ha cometido el error histórico de fomentar la concentración demográfica, eliminando los recursos provinciales (de talento, inversión y servicios) circundantes y empobreciéndolos. El modelo es, además, “ineficiente por definición, pues construir más casas en una urbe saturada solo atrae a más ciudadanos, creando una espiral de demanda que nunca se llega a cubrir”, señala Nasarre. Reportaje también publicado el sábado en *El País*.

(Cinco Días. Páginas 26 y 27)

EL 6% DE LAS VIVIENDAS COMPRADAS EN CATALUNYA SE REVENDEN ANTES DE DOS AÑOS

Un 5,7% de las 110.000 viviendas vendidas el año pasado en Catalunya llevaban en manos de sus propietarios menos de dos años. En total, son cerca de 6.000 pisos que cambiaron de dueño en un periodo de tiempo corto y que el consenso del sector identifica con prácticas potencialmente especulativas. Los datos, inéditos hasta ahora, han sido recopilados por el Col·legi Notarial de Catalunya para realizar una aproximación a este tipo de actividad, ahora en el centro del debate público por la ley que tramita el Parlament para restringirla.

“Las cifras muestran que la compraventa con fines presuntamente especulativos representa una porción pequeña, la mayoría de las operaciones se realizan con objetivos residenciales o como inversión patrimonial de largo plazo”, sostiene al respecto José Alberto Marín, decano de los notarios catalanes.

El análisis clasifica las compraventas del año 2025, récord desde la burbuja, según la antigüedad de posesión del vendedor. Este elemento se tiene en cuenta como indicador de un eventual comportamiento especulativo, aunque no sería el único, por lo que el número de supuestas transacciones especulativas podría variar.

Pese a que no es posible saber a ciencia cierta el motivo de la transmisión ni el uso que se le acaba dando a esa vivienda, en el sector interpretan que alguien que compra y vende el mismo piso en un periodo inferior a dos años busca obtener una rentabilidad elevada a corto plazo. En este segmento se encuentra este 5,7% de operaciones, con una representación sustancialmente mayor de las empresas o fondos. Del total de vendedores, un 16,1% de personas jurídicas se deshizo de su inversión en menos de dos años, proporción que baja al 2,7% en el caso de los particulares. Así, el movimiento de los inmuebles es seis veces mayor en el caso de las sociedades. “Esta asimetría es indicativa de profesionales del *flipping house* y de la rotación sistemática de carteras inmobiliarias”, señalan desde el Col·legi Notarial.

En conjunto, los particulares dominan ampliamente el mercado: representan un 77,3% de todas las transacciones escrituradas, frente a un 22,7% de empresas. También predominan de forma clara las ventas con una posesión superior a los diez años, con el 80,4% del total. Pero pese a que la participación de las sociedades es minoritaria, estas aportan el 64% de todas las ventas presuntamente especulativas.

Marín recuerda aquí que dentro de este grupo se incluyen parte de las viviendas reformadas, cuya bonificación en el impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) se suprimió a partir de abril del 2025. Hasta entonces, las empresas que compraban las viviendas para reformar y vender después pagaban un ITP reducido del 3%. Así que este cambio pudo aumentar estas transmisiones para beneficiarse de la bonificación antes de que desapareciera.

(La Vanguardia. Página 63. Sábado 11)

CATALUÑA PONE A PRUEBA EL LÍMITE CONSTITUCIONAL DE LA INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA

La proposición de ley en Cataluña con el objeto de vetar la compra de viviendas cuando no se destinen a residencia habitual ha abierto una intensa batalla jurídica. La iniciativa plantea un cambio de paradigma. Hasta ahora, la intervención pública en el mercado inmobiliario, con Cataluña como principal laboratorio, ha incidido en el precio de los alquileres, las prórrogas de los contratos o las obligaciones de los grandes tenedores. Esta vez, el legislador da un paso más y pretende condicionar quién puede adquirir una vivienda y con qué finalidad. En las zonas declaradas tensionadas la compra de viviendas individuales quedaría reservada, con carácter general, a quienes las destinen a residencia habitual propia o de determinados familiares, mientras que la adquisición de edificios completos solo sería posible si se destinan íntegramente al alquiler residencial con limitación de rentas.

El debate jurídico no gira sobre el objetivo de la norma —combatir la especulación y facilitar el acceso a la vivienda—, sino sobre los límites de la Administración para condicionar el mercado inmobiliario y sobre si una comunidad autónoma dispone de cobertura constitucional para imponer una restricción de este alcance. Es lo que plantea el informe elaborado por el catedrático de Derecho Civil Sergio Nasarre y el profesor de Derecho Civil Héctor Simón, de la Universidad Rovira y Virgili de Tarragona, por encargo de la asociación Som Habitatge, que concluye que la propuesta rebasa los límites que la Constitución permite imponer a la función social de la propiedad. Según su análisis, impedir que una persona adquiera libremente una vivienda salvo para destinarla a residencia habitual vulnera el artículo 33 de la Constitución.

Los juristas distinguen entre limitar el uso de un inmueble y condicionar a priori quién puede comprarlo. A su juicio, la proposición no ordena simplemente el territorio, sino que convierte el planeamiento urbanístico en un instrumento para filtrar el tráfico jurídico privado, restringiendo la libertad de disposición de los propietarios y la autonomía contractual. El informe sostiene que la Generalitat invade competencias exclusivas del Estado. A ello añaden un segundo reproche de calado: la vulneración del principio de proporcionalidad. La jurisprudencia constitucional exige que cualquier limitación de un derecho fundamental o de un derecho patrimonial supere un “triple juicio de idoneidad, necesidad y proporcionalidad” y los autores consideran que la Generalitat no acredita que impedir determinadas compras reduzca los precios o incremente la oferta de vivienda, ni que no existan medidas menos restrictivas para alcanzar el mismo objetivo. El informe cuestiona igualmente la compatibilidad de la medida con el derecho de la UE, ya que afecta a la libre circulación de capitales.

Los autores también consideran problemática la dimensión territorial de la reforma. Aunque formalmente solo se aplicaría en zonas tensionadas, recuerdan que actualmente esa declaración afecta a 271 municipios en los que reside el 90% de la población catalana, una extensión desdibuja el carácter excepcional de la medida. A estos argumentos se suma la posible vulneración de la libertad de empresa, al limitar las posibilidades de inversión inmobiliaria a un único tipo de explotación, y de la libertad de residencia.

Frente a esta interpretación, el informe sobre el que la Generalitat ha sustentado jurídicamente la reforma, del profesor de Derecho Administrativo y Urbanístico de la

Universidad de Barcelona Pablo Feu, llega a la conclusión opuesta: la medida sí puede superar el filtro constitucional si se configura como una restricción excepcional, temporal y territorialmente delimitada. A su juicio, la propuesta no elimina el derecho de propiedad ni impide de forma general adquirir viviendas, sino que modula temporalmente algunas de sus facultades para dar cumplimiento al artículo 47 de la Constitución, que señala que “todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada” y que las administraciones “promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho”.

(ABC. Páginas 36 y 37. Domingo 12)

CASA 47 RECIBE 131 PROPUESTAS DE INMUEBLES

Casa 47, la nueva empresa estatal de vivienda y suelo, ha recibido 131 propuestas en la convocatoria pública lanzada para adquirir viviendas a particulares y empresas por 100 millones de euros para su posterior incorporación al parque estatal de vivienda asequible. La convocatoria ha recibido 14 ofertas que agrupan estos 131 inmuebles, de los cuales el 88% pertenecen a empresas y el 12% a particulares, señala la entidad en un comunicado. Los inmuebles se encuentran mayoritariamente en Andalucía, Castilla y León, Catalunya y Extremadura.

(La Vanguardia. Página 63. 3 medias columnas. Sábado 11)

LA VIVIENDA COOPERATIVA SE ABRE PASO FRENTE A LA CRISIS HABITACIONAL

El problema de la vivienda está impulsando la búsqueda de soluciones alternativas, como la promoción de inmuebles gestionados por cooperativas, siguiendo la experiencia de países como Suiza, Dinamarca y Uruguay. Catalunya, principal comunidad en implementar el modelo en España, suma 71 proyectos de vivienda cooperativa en cesión de uso en la última década, más de la mitad de los cuales se encuentran en proyecto o en construcción. El total asciende a 1.218 pisos, la mayoría protegidos.

Este modelo facilita el acceso a techo, sobre todo gracias al ahorro en costes, ya que puede resultar hasta un 40% más barato que en el mercado libre. Su principal inconveniente es que el inmueble no puede heredarse ni pasar a formar parte del patrimonio familiar debido a que la titularidad corresponde a la cooperativa que lo gestiona y no a la persona que reside en él, que dispone del derecho de uso de manera indefinida.

Según los datos proporcionados por el Decanato de Registradores de Catalunya, se trata de una alternativa incipiente, pues solo hay 1.508 viviendas en manos de cooperativas, un 77% en la provincia de Barcelona. A pesar de ello, el sector cooperativista coincide en que el interés social por el modelo ha crecido de manera notable en los últimos años. La mayor demanda se refleja en el fuerte aumento de cooperativistas –alrededor de 600 en un solo año– de la entidad que gestiona la mitad de los proyectos, Sostre Cívica, con 2.600 socios.

(La Vanguardia. Suplemento Dinero, Página 10. Domingo 12)

COMPARTIR PISO EN ESPAÑA SE ENCARECE FRENTE A LA BAJADA EUROPEA

Compartir piso se ha convertido en la opción más accesible para jóvenes, estudiantes y rentas más bajas ante el elevado coste que supone alquilar una vivienda completa. El precio de las habitaciones se ha moderado en Europa en los últimos meses y registra un descenso medio del 4,6%, pero en ese mapa regional, las ciudades españolas suponen una excepción y se colocan entre los lugares que registran mayores subidas a la hora de arrendar.

Barcelona se lleva la palma. Conseguir una habitación en la Ciudad Condal costó en el segundo trimestre del año, de media, 650 euros al mes, un 8,3% más que en el mismo periodo de 2025. En Madrid, el precio alcanzó los 600 euros, un 3,4% superior, mientras que en Valencia se pagaron 425 euros, lo que supone un incremento interanual del 2,4%. Los datos, recopilados por la plataforma de alquiler para estudiantes HousingAnywhere, dan muestra de la elevada presión en el mercado de la vivienda que registran estas urbes y de cómo esa tensión se traslada a los estudiantes en una de las épocas de mayor actividad del año. En estos meses, muchos universitarios buscan alojamiento de cara al inicio del próximo curso y lo que se encontrarán al acudir al mercado son unos precios más caros que el curso pasado y que, en muchas ocasiones, pueden acabar condicionando su elección de universidad o formación.

Con todo, compartir piso sería la opción más asequible porque las rentas de los estudios requerirían un presupuesto aún más elevado. De acuerdo con la misma plataforma, alquilar un estudio cuesta una media de 1.000 euros en Valencia, 1.100 euros en Madrid y 1.265 euros en Barcelona.

(El Mundo. Página 29. 2 columnas. Sábado 11)

DE COMERSE LOS PISOS TÓXICOS A GESTIONAR EL LADRILLO DE LOS RICOS.

Dos décadas después del estallido de la burbuja inmobiliaria, el negocio que dio origen a las grandes compañías que nacieron para gestionar los activos tóxicos de bancos y cajas muestra claros síntomas de agotamiento. Muchos de esos *servicers* buscan ahora una nueva razón de ser. Aliseda, creada en su día para absorber el ladrillo problemático de Banco Popular y hoy controlada por Blackstone, es uno de los ejemplos más visibles de esa transformación. La compañía ha dejado atrás el papel clásico de *servicer* para reinventarse como gestora especializada en asesoramiento patrimonial, gestión urbanística y captación de activos de inversores nacionales. La apuesta se mide ya en más de 11.000 millones de euros en activos bajo gestión. De ese volumen, unos 4.000 millones corresponden a Blackstone y otros 4.000 millones, a la Sareb. En el último año, además, ha captado 2.700 millones procedentes de 180 clientes, principalmente promotores, constructores, inversores y family offices españoles.

Al frente de esta metamorfosis está Eduard Mendiluce. El consejero delegado desde 2018 explica en una amplia entrevista que esta línea de negocio se encuentra en una fase incipiente y que seguirá ganando peso: “Con el ritmo de captación actual, la previsión es alcanzar 4.000 millones de activos de terceros cada año. Hemos batido todas las previsiones porque no éramos conscientes del *engagement* [grado de vinculación o confianza] que teníamos con nuestros contactos en el mercado”, asegura. El directivo describe así la reconversión: “Lo que

hemos hecho es reposicionar la compañía desde contratos de *servicing* a una firma de *asset management* [de gestión integral de activos inmobiliarios]”. Sostiene que el nuevo modelo sitúa a la compañía en un espacio parecido al de la banca privada, pero aplicado al ladrillo. “Somos el banquero privado del inversor nacional medio español. Nos confían su patrimonio inmobiliario para que se lo gestionemos”. El encargo puede abarcar desde suelo hasta viviendas, locales, oficinas o naves industriales. El objetivo es reposicionar cada activo para maximizar su valor mediante la venta, el alquiler o la transformación. De los 2.700 millones captados en el último año, alrededor de 2.200 corresponden a suelo y residencial, mientras que el resto procede del segmento terciario.

(El País. Suplemento Negocios. Página 6. Domingo 12)

FINANZAS

BLACKROCK ENTRA EN EL CAPITAL DE UNICAJA CON UN 3%

La mayor gestora del mundo, la estadounidense BlackRock, ha entrado en el capital de Unicaja con una participación del 3%, valorada en unos 250 millones, según la información remitida el viernes a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV). La firma detalla que controla el 2,101% de Unicaja mediante acciones y el 0,901% restante a través de instrumentos financieros, lo que a los precios de cierre del mercado del viernes supone una inversión cercana a 252 millones de euros: 176 millones en acciones y 76 millones en derivados.

Las acciones de Unicaja cerraron el viernes de los 3,27 euros, un 0,74% al alza, con lo que la capitalización bursátil del banco ronda los 8.380 millones. En el año, la entidad suma un 17,71% en Bolsa.

(Expansión. Página 18. Media columna)

LA BANCA ENTRA EN LA BATALLA DE LOS NEOBANCOS POR LAS CUENTAS REMUNERADAS

Un mes después de que el Banco Central Europeo (BCE) subiera los tipos de interés por primera vez en tres años, hasta el 2,25%, el escaparate de cuentas remuneradas ha protagonizado una gran reestructuración.

Desde el 11 de junio, los bancos españoles y los grandes *neobancos* internacionales libran una gran batalla que se traduce en una fuerte subida de las rentabilidades para atraer el dinero nuevo. Revolut y Trade Republic han roto la barrera del 3%, mientras que Sabadell o Bankinter apuestan por tipos más bajos de partida y grandes plusos según la vinculación.

Con estrategias muy distintas en cada caso, las entidades que más han apostado en los últimos años por las cuentas remuneradas no dan su brazo a torcer ante la aparición de las ofertas más llamativas del mercado.

(Expansión. Página 17, 5 columnas)

EL FROB DEVUELVE EN 17 AÑOS EL 12% DEL DINERO PÚBLICO

El Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (Frob), creado en junio de 2009, estuvo ocho años sin poder percibir dividendos de la extinta Bankia. Ese dinero se quedó retenido en el balance de BFA, la matriz de Bankia, para pagar condenas judiciales a favor de los inversores afectados por mala comercialización de preferentes y de las acciones en la salida a Bolsa. Ahora se está resarciendo. Acaba de cobrar 721 millones por su participación en CaixaBank, el banco que absorbió la entidad en 2021.

En este análisis se comenta que, desde la nacionalización de Bankia en 2012, solo ha habido dos ventas aceleradas de acciones por parte del Estado, con las que ingresó 2.123 millones. A eso hay que sumar los dividendos acumulados en tres años, que ascienden a 1.721 millones. El último, de 721 millones, es el más alto. Los otros dos fueron de 335 millones y 665 millones de euros. Gracias a la fuerte revalorización bursátil, el valor de la participación del Estado del 18,1% en CaixaBank alcanza los 14.305 millones de euros. La inyección de dinero público ascendió a 24.069 millones si se suman las ayudas a BMN.

España es de los pocos países europeos que no ha devuelto completamente a manos privadas todas las participaciones en bancos adquiridas tras la crisis de 2008. La otra excepción es Alemania, que conserva alrededor del 12% de Commerzbank.

El Gobierno ha realizado varias prórrogas para salir del capital de la actual CaixaBank y la última vence a finales de 2027. El argumento es que la entidad todavía tiene recorrido en Bolsa y eso puede permitir maximizar la recuperación de las ayudas públicas. Por esas mismas fechas entrará en liquidación Sareb, el llamado *banco malo*, la otra herencia que conserva el Frob de la crisis de 2008. Su participación de control lleva años provisionada al 100%.

El Estado ayudó a las cajas de ahorros rescatadas (nueve en total) con inyecciones directas de 54.353 millones de euros. Además, destinó a fondo perdido 2.192 millones de euros en Sareb. De esa cifra ha recobrado algo más del 11%.

(Expansión. Página 18. 2 columnas)

EL GOBIERNO SE ACOMODA EN CAIXABANK PESE A DEBER A LA UE AÚN 7.300 MILLONES DEL RESCATE

El rescate a la banca de 2012 sigue muy presente en las cuentas públicas. España debe aún a la Unión Europea 7.286 millones de euros de aquella ayuda financiera y el Gobierno apunta a que agotará los plazos del préstamo en lugar de usar su milmillonaria participación en CaixaBank para finalizar esa deuda.

Entre 2012 y 2013, el Mecanismo Europeo de Estabilidad (MEDE) concedió al Estado español un crédito de 41.333 millones de euros para sanear la banca. El Tesoro formalizó con el Frob, la autoridad de resolución nacional, un préstamo espejo igual que ese para que recapitalizara el sector, principalmente Bankia que en total acabó acaparando 24.069 millones. 14 años después, el Frob en diciembre acabará por pagar sus últimos 200 millones al Tesoro del

préstamo, según sus cuentas anuales, aunque en este artículo se comenta que esto tiene trampa porque buena parte del dinero del crédito acabó como patrimonio de esta autoridad sin necesidad de ser devuelto. Lo que sí que hay que devolver íntegro es el préstamo original del MEDE al Estado, que está pendiente.

De esos 7.286 millones pendientes, un total de 3.643 millones se abonarían este año y otros 3.643 millones el siguiente, según la última estrategia de financiación del Tesoro. 15 años después España habría liquidado sus deudas con la UE, aunque ya a finales del año pasado, al haber repagado más del 75% del crédito, el país se libró de las visitas de los hombres de negro de la Comisión y el BCE.

La realidad, se explica, es que el Gobierno podría decidir liquidar ya el crédito totalmente, que tiene su coste en intereses y comisiones, y quedarse a la espera de recuperar internamente el dinero del rescate, pero elige agotar el plazo porque no quiere vender en estos momentos su participación en CaixaBank, donde ostenta un 18,1% con un valor bursátil de unos 15.810 millones de euros.

(ABC. Página 32. Sábado 11)

LOS GRANDES BANCOS, ENTRE LOS FAVORITOS

Los grandes bancos españoles avanzan posiciones en las apuestas de los expertos para ganar en Bolsa en los próximos meses después de un trimestre en el que se han disparado entre un 10% y un 28%.

Santander, CaixaBank y BBVA aumentan el respaldo que tenían y se cuelan entre los diez valores más repetidos en las carteras de valores españoles propuestas por las 20 firmas de inversión que participan en el concurso organizado por *Expansión*. La confianza de los expertos llega una vez que el Banco Central Europeo (BCE) ha subido los tipos de interés el 11 de junio, por primera vez en tres años, para controlar la inflación.

Grandes gestoras, como BlackRock, destacan el atractivo del sector bancario español, y creen que puede seguir haciéndolo bien. Los expertos destacan la solidez de sus balances y que el entorno de tipos actual les permitirá lograr beneficios récord de nuevo este año y mantener una atractiva remuneración al accionista vía dividendos y recompra de acciones.

(Expansión. Suplemento Del Inversor. Página 4. Media página)