

RESUMEN DE PRENSA DEL 12 DE NOVIEMBRE DE 2025

MERCADO HIPOTECARIO

BBVA SUBE 10 PUNTOS BÁSICOS EL PRECIO DE LA HIPOTECA A TIPO FIJO

BBVA sigue los pasos de Banco Santander y Bankinter y sube el precio de la hipoteca a tipo fijo. La entidad ha elevado desde el 3,57% hasta el 3,67% TAE el precio de su hipoteca a 25 años con máxima vinculación. Durante los primeros seis meses, el banco aplica un tipo del 2,70%.

“Hemos actualizado los precios de las hipotecas a tipo fijo, con un ajuste de 10 puntos básicos. Este cambio se enmarca en la gestión habitual de precios del banco y responde a la evolución del mercado y de los tipos de interés”, señalan desde la entidad.

BBVA implanta una nueva estrategia en el negocio hipotecario. El pasado 30 de octubre, en la presentación de los resultados de los nueve primeros meses del año, la directora financiera, María Luisa Bravo, explicó que “el banco está perdiendo cuota voluntariamente en el crédito para vivienda”. La producción hipotecaria de BBVA ha caído un 7% y ha cedido 30 puntos básicos de cuota. BBVA es el segundo mayor propietario de hipotecas en España, por detrás de CaixaBank.

El préstamo fijo de BBVA deja los primeros puestos del ranking de los más competitivos del escaparate de ofertas en esta modalidad. Para conseguir el mejor precio posible del 3,67%, la entidad exige la domiciliación de nómina y contratar con la entidad de los seguros de hogar y de amortización de préstamos.

El movimiento sigue al de otras entidades grandes entidades financieras que, en los últimos días, han elevado el coste de sus hipotecas fijas para adaptarlas al nuevo escenario de tipos de interés en la zona euro. Las expectativas de un último recorte del precio del dinero en la última reunión anual de diciembre del Banco Central Europeo (BCE) casi se han diluido. En este escenario, el euríbor sumó en octubre su tercer mes consecutivo al alza y ha arrancado noviembre de nuevo al alza. Un giro que está obligando a los bancos españoles a parar en seco el proceso de rebaja de los precios de las hipotecas que había sido una constante durante los nueve primeros meses del año para proteger su margen.

El alza de precios hipotecarias es coherente con los mensajes que las distintas entidades han emitido en los últimos meses, señalando la fuerte rebaja de la rentabilidad de las hipotecas por la guerra de precios.

(Expansión. Página 19. 3 columnas)

MERCADO INMOBILIARIO

EL CONGRESO RECHAZA CREAR UN IMPUESTO A PARTIR DE LA TERCERA VIVIENDA

El Congreso rechazó ayer la proposición de ley que ha presentado Esquerra Republicana (ERC) para crear un impuesto progresivo a partir de la tercera vivienda que se iría incrementando en

función del número de inmuebles. En concreto, la formación catalana ha planteado un impuesto sobre la acumulación de bienes inmobiliarios de uso residencial, aplicable a partir de la tercera residencia y que se incrementa en línea con el número de viviendas. Así, el impuesto progresa del 4% al 8% y luego al 12%, entre la tercera y la quinta vivienda, respectivamente. A partir del quinto inmueble, al 12% se sumaría un 5% adicional por cada nueva unidad.

El PP, Vox, PNV y Junts se mostraron contrarios a la toma en consideración de la proposición de ley mientras el PSOE puso en valor el trabajo del Gobierno en materia de vivienda y remarcó que algunas de las propuestas impulsadas en el hemiciclo, como la ley de ERC, están en línea con la política del Ejecutivo.

El encargado de defender la propuesta legislativa desde la tribuna del Congreso ha sido el portavoz de ERC, Gabriel Rufián, quien aseveró que la vivienda es el principal problema del país y que ya se necesitan hasta 59 años de sueldo para poder acceder a un piso de 60 metros cuadrados. También denunció que en la actualidad el 45% de las personas que vive de alquiler “es pobre” mientras que el mercado inmobiliario se ha convertido en un “refugio inversor” para los ricos del mundo. En este sentido, enfatizó la necesidad de intervenir los precios y aplicar la mejor “criptonita” para los inversores en vivienda, que a su juicio son los impuestos. “Quien quiera hacerse rico con casas, que pague”, remachó.

PP, Vox y Junts coincidieron en señalar que esa ley provocaría efectos adversos sobre la oferta de vivienda.

(El Economista. Página 27

ALQUILAR SOLO, UN LUJO: SE HUNDEN UN 11% EN DOS AÑOS

Las viviendas en alquiler menguan, sus precios suben, los salarios se quedan atrás y la cifra de inquilinos que pueden permitirse alquilar en solitario se desploma. Según datos de Fotocasa, en los últimos dos años la proporción de personas que viven solas de alquiler ha caído un 11,11%. Mientras en 2023 el 18% de los inquilinos arrendaba en solitario, en 2025 esa tasa es del 16%. Pocos pueden afrontar el pago en solitario de los 1.095 euros mensuales que cuesta, de media, una vivienda de 80 metros cuadrados.

En consecuencia, se ha detectado un repunte de los alquileres de pisos compartidos, una alternativa habitacional cada vez más popular no por libre elección de los ciudadanos, sino por obligación. Según otro estudio de Fotocasa publicado en septiembre, la mitad de quienes hoy comparten piso de alquiler lo hacen por obligación, al no poder pagar los altos precios del mercado en solitario. A estos se suman un 23% que reconoce compartir porque no encontró nada mejor.

Expulsados del alquiler, los solteros –15 millones actualmente en España– intentan maximizar sus ahorros para dar el salto a la compra de vivienda lo antes posible. Fotocasa revela que casi un tercio (32%) de los compradores de vivienda son personas solteras, siete puntos porcentuales más que hace dos años.

En consonancia, el porcentaje de solteros participando en el mercado hipotecario también ha crecido. Actualmente los solteros representan prácticamente un tercio de los solicitantes de un crédito hipotecario, concretamente, el 31% del total. Esta tasa ha ido en aumento, ya que en el periodo 2023-2024 los solteros se encontraban ligeramente por encima del 25% del conjunto de hipotecados.

Pese a la caída registrada en los dos últimos años, en apenas una década el número de personas que viven solas se ha duplicado. Este cambio tiene un reflejo directo en el mercado de la vivienda, ya que multiplica la demanda de pisos de menor tamaño y eleva la presión sobre la oferta. Según las proyecciones del INE, dentro de unos años podría haber 7,7 millones de hogares unipersonales, un 41,9% más que en la actualidad. Representarían un tercio del total (33,5%), convirtiéndose por primera vez en el tipo de hogar más habitual del país, explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa.

(La Razón. Página 27. 3 columnas)

LA TASA DE 'OKUPACIÓN' ABARATA EL PRECIO DE LA VIVIENDA EN GERONA

La crisis de la vivienda impulsó en octubre, una vez más, el precio de compraventa del metro cuadrado hacia un récord: 2.555 euros de media en España (346 euros más que en octubre del año pasado), un 15% más. Es la mayor subida interanual de la historia desde 2006, año en el que Idealista empezó a recoger estos datos. Sin embargo, en la ciudad de Gerona sucede algo singular: allí el precio va a contracorriente del resto de España y es la única ciudad capital de provincia donde está bajando el precio de la compraventa de vivienda. Entre octubre de 2024 y 2025, el precio ha bajado 74 euros, un 2,9%. A pesar de ser un descenso casi residual, esos 74 euros representan casi 6.000 euros para una vivienda de 80 metros cuadrados.

Detrás de la positiva noticia de la bajada de los precios en Gerona se esconde un dato no tan positivo: Gerona es la ciudad de España donde hay más proporción de viviendas *okupadas* que están en venta. Según también datos de Idealista, "Girona es la capital española en la que el fenómeno de la venta de viviendas *okupadas* es más acusado, ya que el 8,9% de las viviendas que se venden en la ciudad se anuncian como *okupada*". Le siguen las ciudades de Tarragona (8,8%), Sevilla (8,4%), Almería (6,4%) y Murcia (6,3%). Según el portavoz del portal inmobiliario, Francisco Iñareta, "el número de propietarios que se rinden hartos de esperar la intervención de la justicia es muy relevante, sobre todo porque les obliga a vender su propiedad a un precio que en muchas ocasiones roza el 50% del precio real y fomentan la desaparición de más viviendas del mercado del alquiler". Es tanto así que en el portal se pueden encontrar viviendas *okupadas* de 95 metros cuadrados en venta por 96.000 euros, a poco más de 1.000 euros el metro cuadrado. Los propios anuncios advierten a los interesados que la vivienda se encuentra ocupada. Esta es una de las razones que repercute en el descenso de la compraventa de vivienda de Gerona, cuya oferta está aumentando también por la caída del alquiler ya que "los topes de precio impuestos han provocado que la oferta en alquiler prácticamente haya desaparecido, trasladándose al mercado de venta".

(El Mundo. Página 31. 2 columnas)

MADRID. LA NORMA QUE PERMITE CONVERTIR OFICINAS EN VIVIENDAS SE AMPLÍA DOS AÑOS MÁS

La normativa de la Comunidad de Madrid que permite convertir oficinas en viviendas de alquiler asequible permanecerá en vigor durante dos años más, según anunció ayer el consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, Carlos Novillo.

Esta medida, que cumple su primer año en funcionamiento, ha atraído la solicitud de licencias para construir 3.679 casas y, según un estudio de la Asociación de Promotores inmobiliarios de Madrid (Asprima) aportado por la Comunidad, existe proyecto para 4.721 más. Un total de 8.400 para más de 20.000 personas. Este mismo estudio concluye que 2.968 de esas nuevas viviendas corresponden a la ciudad de Madrid.

A esta regulación ya se han acogido 170 municipios de 179. Asimismo, la Dirección General de Urbanismo ha desarrollado un visor web con la totalidad de las parcelas que pueden ser objeto de cambio de uso. En la actualidad se han incluido 2.238 en diferentes localidades de la región. De ellas, en el caso de que se promoviese la aplicación de la Ley 3/2024 de Medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida, daría lugar a unos 37.451 hogares, según el Ejecutivo autonómico.

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

FINANZAS

LA BANCA TODAVÍA ALARGARÁ EL CRECIMIENTO DE BENEFICIOS OTRO 4% DURANTE 2026

A falta de que Sabadell presente sus resultados trimestrales, la banca española ya ha culminado su rendición de cuentas con el mercado. Ha logrado un nuevo beneficio récord en los primeros nueve meses del ejercicio con un total de 25.447 millones, superando por un 7,6% lo obtenido en el mismo periodo del año pasado y excediendo también los 25.292 millones que estimaba previamente el consenso de analistas.

La cuenta desacelera, sin embargo, frente a la expansión del 11,78% acumulada a junio y el 27,11% de marzo porque el impuesto a la banca se devenga este año trimestre a trimestre y en 2024 fue íntegro en las cuentas de marzo. Además, también compara negativamente el entorno de menores tipos de interés, ahora estabilizados en la eurozona en la zona del 2% una vez la inflación está controlada. En todo caso, el sector se ha ido sobreponiendo a contar inevitablemente con un menor margen de intermediación al navegar por un *mar* de tipos menos profundo. Aun así, lo ha podido ir compensando gracias a los mayores volúmenes de crédito otorgado en un entorno de crecimiento económico, mayores comisiones y un menor coste de remuneración de los depósitos. Gracias a esto, este año han logrado unas ganancias mucho mayores de lo que se esperaba.

“El crecimiento de los volúmenes de crédito, la contención en el coste de los depósitos y la aportación de la cartera de renta fija han permitido mantener el margen de intereses estable durante el primer semestre del año”, explica Nuria Álvarez, analista de Renta 4. “Asimismo, las

comisiones netas, los gastos de explotación y las provisiones deberían apoyar la consecución de las guías para este año”, agrega. “El capital continúa sin ser un problema para el mercado, con una generación cercana a 20 puntos básicos de media en el trimestre, cumpliendo límites y confirmando políticas de remuneración al accionista”, sigue.

Los analistas han revisado progresivamente al alza sus estimaciones de beneficio por acción del sector. Si a comienzo de año el consenso marcaba la expectativa en los 134 euros por acción, actualmente la previsión ya alcanza los 151 euros, un 12,6% más y la cifra más alta para el sector en toda su historia. “El crecimiento de los volúmenes se ha suavizado, pero también hay una mejora en los costes de los depósitos mientras que las provisiones están contenidas, con lo que la tendencia de fondo sigue intacta”, explican en Barclays. “CaixaBank y Bankinter se muestran como los más resilientes, Sabadell encara ahora un incremento de provisiones, Unicaja la caída de ingresos estacional prevista y BBVA y Santander el impacto de las divisas extranjeras”, concluyen.

Este *chicle* se ha estirado mucho pero incluso se puede estirar un poquito más, o eso es lo que indican las previsiones del consenso de analistas que recoge *Bloomberg*, que prevé que el BPA del sector se expanda otro 4% de cara al año que viene, hasta los 157 euros por acción, aliviando ligeramente la prima del 20% que se paga frente al resto de Europa.

Los bancos españoles han aportado en estos resultados visiones optimistas en torno a su margen de intereses del año que viene gracias a los volúmenes y a la limitada competencia en depósitos, apuntan en Citi.

Los analistas han ido ajustando al alza sus previsiones después de conocer los resultados de los primeros nueve meses del año de cada una de las entidades hasta fijar objetivos mucho más ambiciosos en todos los casos. Esto ha modificado la fotografía de tal forma que ahora la entidad en la que se prevé un mayor crecimiento del beneficio sea Bankinter, donde los expertos calculan una mejora de las ganancias del 5,6% en 2026 frente a lo que se espera para este año casi terminado. Prácticamente la misma evolución es la que se espera para BBVA de cara al año que viene una vez que la opa frustrada sobre Sabadell ha dejado paso de nuevo a la normalidad operativa de la entidad vasca.

Santander, Sabadell y CaixaBank verán sus beneficios crecer entre un 3% y un 4% el año que viene, más en línea con lo que es el sector, mientras que Unicaja será la única entidad en la que los analistas prevén un descenso de las ganancias de cara al año que viene.

(El Economista. Primera página. Página 20. Editorial en página 3)

CAIXABANK ANTICIPA BONANZA Y SE PREPARA PARA CRECER MÁS

CaixaBank se ha quedado corto en las previsiones que hizo para el año. Mes tras mes, los volúmenes de negocio superan las expectativas. No es algo temporal. El banco cree que 2026 e incluso 2027 batirán también los pronósticos y quiere aprovechar al 100% ese impulso para crecer, sin restricciones que se lo impidan. La primera medida ha sido ampliar la sensibilidad de su margen de intereses a una oscilación en los tipos, justo lo contrario de lo que lleva años

haciendo para protegerse de la bajada de las tasas oficiales. CaixaBank es el banco español más expuesto. Tiene la cartera hipotecaria más elevada y buena parte de ella está a tipo variable.

En 2021, por ejemplo, una bajada de 100 puntos básicos del precio oficial del dinero del Banco Central Europeo (BCE) le hubiera provocado un rejonazo del 20% en su margen. Una subida de la misma proporción se lo incrementaría en idéntica medida. El escenario de rebaja de tipos obligó al banco a cubrirse a toda prisa para ganar un mayor control sobre sus resultados. Lo hizo hasta dejar esa sensibilidad en el 5% a cierre del primer semestre de 2025. Ha sido su mínimo. Ahora CaixaBank la ha ampliado al 7,5%, según ha anunciado a los analistas.

El banco hace ese cálculo con el impacto en el margen de intereses en el plazo de 12 a 24 meses, lo que indica su convencimiento de que la bonanza que está experimentando va a continuar. Y que lo hará por todos los frentes del negocio, tanto los depósitos como los créditos.

CaixaBank ha captado 400.000 clientes en los últimos doce meses y muchos se han traído consigo la nómina. Eso nutre las cantidades depositadas en el banco sin retribución. Y la intención es seguir captando a un ritmo alto, porque la economía española también va mejor de lo previsto y se está creando empleo. CaixaBank es el banco que más milimétricamente replica el estado de las finanzas nacionales por la granularidad de su clientela y su parecido con la España real, así que sabe que seguirá esa estela, según señalan fuentes financieras. Lo está haciendo también en la actividad crediticia. La cartera ha crecido en todos los negocios, con un alza anual del 5% en hipotecas, del 10,5% en consumo y del 8% en empresas. La nueva producción lo hace a un ritmo del 20%. Este escenario convertía en un corsé el estricto control de la sensibilidad del margen de intereses. CaixaBank ha decidido elevarlo al 7,5% con el objetivo de ganar espacio para aceptar todo el crecimiento.

Es una relajación controlada. El timón sigue en las manos del banco, que además tiene una expectativa para los tipos de interés favorable para sus cuentas. Su previsión es que el precio del dinero se mantenga en los niveles actuales o un poco más alto, lo que sostendrá los ingresos por los préstamos o incluso los mejorará. CaixaBank no hubiera hecho el mismo movimiento si esperara una caída de las tasas, añaden fuentes financieras. Eso no impide que la entidad se siga cubriendo por otras vías. El fuerte peso de las hipotecas a tipo variable en sus cuentas hace que necesite mecanismos de compensación para reducir ese riesgo. Los bonos soberanos son la vía principal y CaixaBank la está acelerando. Ha aumentado su cartera en 2.700 millones de euros entre julio y septiembre y ya tiene 77.000 millones en sus arcas.

(Expansión. Página 16. 4 columnas)

SANTANDER Y BBVA GANAN 4.500 MILLONES EN SOLVENCIA CON LA CESIÓN DE RIESGOS

Los bancos españoles han encontrado la fórmula para impulsar sus ratios de solvencia sin tener que atesorar más capital. Y todos la están usando. Santander es el más activo, seguido de BBVA, pero Sabadell ha acelerado en los últimos meses e incluso CaixaBank ha empezado a sacar partido de esta estrategia.

Santander y BBVA tienen las cifras más elevadas. Han conseguido ganar en conjunto casi 4.500 millones de euros para su solvencia con la cesión de riesgos a terceros a través de transferencias significativas de riesgo o SRT, por sus siglas en inglés. Sabadell ha logrado 240 millones y CaixaBank, 340 millones. No son datos públicos, pero la firma de análisis CreditSights ha buceado en los informes de los bancos para cuantificar el alivio en capital que están obteniendo las entidades a través de la evolución de sus activos ponderados por riesgo (APR). Esta partida es determinante para la solvencia, ya que se trata del denominador de una ecuación en la que el capital es el numerador. Eso deja solo dos maneras de mejorar la ratio. La primera es generar más capital de máxima calidad (CET1); la segunda es reducir los APR.

Los bancos han encontrado en las SRT una manera de concentrarse en esta última parte de la fórmula. Los activos salen de sus balances y ni siquiera es necesario que los vendan a través de una cesión física, porque las SRT muchas veces son sintéticas. Eso significa que lo único que se traslada al inversor es el riesgo, porque los activos siguen en la cartera de las entidades, aunque desactivados. Puesto que ya no suponen un peligro para los bancos, no tienen que atesorar capital para compensar su existencia, así que se reduce la partida de APR.

CreditSights calcula que Santander ha eliminado 24.389 millones de riesgo de su balance con estas operaciones y que con ello ha podido sumar 49 puntos básicos a su solvencia. Es el equivalente a haber generado 3.066 millones puros de capital. Santander ha sido uno de los bancos europeos más activos en SRT y el pionero español. Empezó antes y ha enfocado buena parte de su estrategia de capital en la creación de una maquinaria global para todo el grupo cuyo objetivo es detectar activos que puedan ser cedidos por su alto riesgo o baja rentabilidad para dar lugar a una mayor solvencia y a más dinero con el que volver a prestar con una ganancia más alta. El resultado directo es que el CET1 del 13,09% de Santander a cierre de septiembre es el mayor que ha tenido nunca la entidad y que se trata de su sexto récord trimestral consecutivo.

BBVA tampoco se ha quedado parado. También es un banco global que tiene activos poco rentables o caros en su balance a los que puede dar salida. Así lo ha hecho. Ha ganado 0,36 puntos porcentuales de capital con ello, después de reducir sus APR en 10.636 millones de euros, según CreditSights. Son 1.393 millones extra de solvencia que llevan su ratio de CET1 al 13,42%.

Sabadell está muy cerca de BBVA. Su tamaño es más reducido y por eso el resultado es menor en términos absolutos, pero el banco ha acelerado su esfuerzo en los últimos meses para mejorar sus cifras durante la opa hostil que lo enfrentó a su rival y ha conseguido ganar 0,3 puntos porcentuales de capital con la eliminación de 1.878 millones en activos ponderados por riesgo. Con su volumen de APR, es un impulso de 239 millones de euros para la ratio CET1, que llega al 13,56% a cierre de junio, el último dato que ha publicado el banco.

Eso deja a CaixaBank como el menos intensivo en SRT entre los grandes españoles, porque su alivio en capital es de 0,14 puntos porcentuales. Dado su volumen de activos ponderados por riesgo, sin embargo, eso supone 339 millones en capital que llevan la ratio al 12,44%.

(Expansión. Página 15. 5 columnas)

GOLDMAN SACHS CAMBIA EL PASO ANTE EL BBVA Y LE DA UN POTENCIAL DEL 21%

BBVA fracasó en su intento de hacerse con el Sabadell, pero ni el mercado ni los analistas se lo han penalizado. Una vez despejada la incertidumbre que había lastrado la acción durante los últimos 17 meses, los inversores han aprovechado el descuento para reforzar posiciones. Las buenas perspectivas del negocio y las expectativas de una compensación a los accionistas mediante generosos programas de retribución han sido el detonante para que las firmas de análisis mejoren sus valoraciones.

La última en mover ficha ha sido Goldman Sachs, que asesoraba al Sabadell en la operación. La entidad estadounidense había emitido su última recomendación sobre el BBVA una semana antes del lanzamiento de la opa, con un consejo de venta. Ahora cambia su visión y se suma al grupo de analistas que aconsejan comprar acciones de la entidad vasca. Junto al consejo de compra, los expertos de Goldman fijan un precio objetivo de 22,4 euros, por encima de los 18,4 del consenso de Bloomberg y también superior a los 20,4 de Alantra. Desde los precios actuales, Goldman concede al BBVA un potencial alcista del 21%.

(Cinco Días. Página 17. Media página)