

RESUMEN DE PRENSA DEL 13 DE OCTUBRE DE 2025

MERCADO INMOBILIARIO

RIESGO DE BURBUJA INMOBILIARIA EN BALEARES Y CANARIAS

La *XXII edición del Observatorio de la Valoración*, elaborado por la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV) y que ha contado con la colaboración de la profesora Paloma Taltavull y un panel de trece expertos, incide en que, pese a la magnitud de las subidas de los precios de la vivienda registradas en los últimos años, éstas responden a fundamentos sólidos: demanda solvente, perfil de comprador más prudente que antes de 2008 y condiciones de financiación mucho más estrictas. No obstante, añade que el esfuerzo hipotecario para adquirir vivienda ya se acerca a niveles de 2006-2007, aunque los niveles de deuda hipotecaria siguen lejos de los de la crisis anterior.

Sin embargo, algunos expertos consultados por AEV, pese a descartar que se esté formando una burbuja inmobiliaria de forma generalizada en España, advierten de “tensiones localizadas”. En territorios como Baleares o Canarias, donde la demanda extranjera supera el 30% de las operaciones, “la presión sobre precios es notable y en algunos segmentos se detectan dinámicas especulativas vinculadas al alquiler turístico y a la inversión con fines de rentabilidad”, advierte el análisis. Estas situaciones, prosigue, aunque minoritarias, “reflejan que el riesgo de burbuja puede ser regional y específico, más que generalizado en el país”.

Tanto en Canarias como en Baleares el tensionamiento de los precios está resultando mayor en los últimos años no sólo por la alta concentración de demanda extranjera sino porque, además, en general, estos compradores tienen “mayor poder adquisitivo que la demanda local, que compite con estos por el limitado espacio disponible”, como explica Cristina Arias, directora del Servicio de Estudios de Tinsa by Accumin. Al margen de estas tensiones localizadas, el alquiler residencial sigue siendo el gran foco de tensión del mercado de la vivienda en España para estos expertos, con subidas de entre un 9% y un 15% interanual en el segundo trimestre de 2025. La presión no se limita ya a grandes capitales, sino que se extiende a ciudades medianas y a zonas donde la demanda de compra no puede materializarse por falta de acceso a financiación, destacan los consultados por AEV, que integra a 21 sociedades de tasación que efectúan el 86% de las valoraciones realizadas en España. El observatorio de AEV destaca a este respecto que el 85% de los encuestados considera que la demanda extranjera seguirá presionando al alza los precios en mercados locales específicos, dificultando el acceso para la población residente. Estos compradores, destaca, suelen pagar al contado y contribuyen a presionar los precios al alza, especialmente en localizaciones como las islas, pero también en ciudades como Alicante, Málaga y Madrid.

El análisis destaca también que cuatro de cada diez operaciones se cierran sin financiación hipotecaria, una proporción muy elevada en comparación con décadas anteriores, lo que para la mayoría de los panelistas (77%) penaliza especialmente a los compradores primerizos, que carecen de ahorro previo y dependen de hipotecas.

(La Razón. Páginas 26 y 27)

LA GRAN OPORTUNIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN INDUSTRIALIZADA

El sector promotor y el de la construcción defienden que la construcción industrializada necesita estímulos públicos para despegar. Por eso, consideran que el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 es una oportunidad única para impulsarlo. Y así lo han puesto de manifiesto.

Hace un par de semanas, el Ministerio de Vivienda reunió a varios actores de esta industria para presentarles el plan, que estará dotado, si las negociaciones entre el Gobierno y las comunidades autónomas cuajan, de 7.000 millones de euros. En el encuentro, el sector volvió a poner de manifiesto la necesidad de que la construcción industrializada cuente con recursos públicos y reclamaron a este respecto que el plan fije un umbral de viviendas para fines sociales que se puedan promover a través de sistemas industrializados, según explican fuentes presentes en este encuentro.

La construcción industrializada está desde hace tiempo sobre la mesa como una de las opciones para incrementar el ritmo de producción de viviendas en España, ahora muy inferior a las necesidades de la demanda. Y aunque ofrece ventajas como una posible reducción tanto de precios como de plazos de entrega, se enfrenta también a varios desafíos para coger volumen. Un estudio de la Universidad Politécnica de Madrid destaca entre ellos la insuficiente oferta de materiales, el desconocimiento de las administraciones o los problemas para su financiación.

El Clúster de la Edificación y Analistas Financieros Internacionales (AFI) presentaron la primavera pasada un plan para que las instituciones públicas apoyen con hasta 4.600 millones de euros ese despegue. Por el momento, el Gobierno ha respondido con el lanzamiento de un Proyecto Estratégico para la Recuperación y Transformación Económica (Perte) dotado con 1.300 millones para los próximos diez años para alcanzar una producción de 20.000 viviendas de modo industrializado en 2035.

(La Razón. Página 27. 2 columnas)

NO SÉ CUÁNDO DEJAMOS DE CREER QUE CONSTRUIR ERA PROGRESISTA”

Jorge Galindo es sociólogo, doctor por la Universidad de Ginebra y colaborador habitual en medios de análisis político y económico. Acaba de publicar *Tres millones de viviendas*, un ensayo con vocación de manifiesto que combina experiencia personal y datos duros: durante el año que pasó buscando casa, escribió un libro que disecciona el problema de acceso a la vivienda en España. Recién propietario, Galindo sostiene que la escasez de vivienda es hoy la principal fractura generacional y que solo se resolverá con más construcción y menos trabas.

Hay que construir y dejar construir, dice. “España arrastra una regulación que asfixia: licencias eternas, informes redundantes, suelo bloqueado. Tenemos que auditar qué normas encarecen y retrasan la edificación, tanto pública como privada, y empezar a eliminarlas. Hemos acumulado en los últimos 10 o 15 años una maraña de normas que hacen arduo cualquier proyecto”, explica. No se construye “porque cada nivel de la administración ha ido añadiendo requisitos. Un informe paisajístico aquí, otro medioambiental allá, otro casi idéntico en otra

ventanilla... Cada exigencia puede tener sentido, pero sumadas paralizan proyectos por años. A eso se suma el recuerdo de la burbuja, que dejó un trauma: parecía más seguro no construir. Pero todo no puede ser. No podemos exigirlo todo a la vez y, además, tener vivienda accesible”.

Comenta que el Instituto Nacional de Estadística (INE) estima que hasta 2039 se crearán 3,7 millones de hogares netos. CaixaBank calcula que ya faltan entre 500.000 y 700.000 viviendas. “Si sumas déficit actual y proyecciones futuras, necesitas varios millones. No sé si serán 2,5 o 3,5, pero necesitamos un objetivo claro y ambicioso. Por eso opto por esa cifra”.

Aboga por movilizar las viviendas vacías, “Penalizar más la vivienda ociosa y, al mismo tiempo, facilitar que los propietarios las pongan en alquiler social, con programas de intermediación como el Bizigune vasco. Pero no resolverán el problema por sí solas”.

Insiste en que “construir es progresista”, idea que se perdió, dice, “porque en España el debate público sobre vivienda es de suma cero: si uno gana, otro pierde. Pero la construcción es una acción progresista: construyes para quien lo necesita y mejoras sus condiciones materiales. Vivienda, transporte, plazas escolares... todo eso es progreso. No sé en qué momento dejamos de asumirlo”.

(ABC. Páginas 12 y 13)

LOS GRANDES FONDOS PONEN A LA VENTA 25.000 VIVIENDAS DE ALQUILER EN ESPAÑA

Los grandes fondos de inversión han decidido poner a prueba el interés del mercado por el alquiler residencial en España y han lanzado a la venta, o estudian hacerlo en los próximos meses, grandes carteras de viviendas granulares (dispersas en varios inmuebles) o concentradas en un edificio, así como proyectos *build to rent* (promociones destinadas al alquiler).

Blackstone, Cerberus y Ares trabajan en la venta de más de 15.000 viviendas en España por unos 3.300 millones de euros, mientras que Azora, CBRE IM y Madison, por su parte, estudian recapitalizar Nestar, una plataforma que suma aproximadamente 9.500 viviendas con un valor bruto de unos 1.750 millones. Los fondos buscan dar el relevo en estas carteras a inversores más *core*, es decir, con plazos de inversión más largos y que exijan menor rentabilidad a cambio de riesgos más contenidos.

Pese a que son muchos los inversores que han apostado por este negocio en los últimos años, el parque de vivienda en alquiler en manos institucionales supone apenas el 8% del total en España, lo que asciende a unas 124.000 viviendas, muy por detrás de otros países del entorno como Alemania o Francia.

(Expansión. Primera página. Página 3. Artículo editorial en La Llave, página 2)

FINANZAS

SEMANA CLAVE DE LA OPA BBVA-SABADELL

BBVA y Banco Sabadell han superado los precedentes de hostilidad en operaciones corporativas en España con la batalla que les mantiene enfrentados desde hace prácticamente año y medio y que se ha convertido en la guerra bancaria más sonada que han vivido las finanzas españolas en mucho tiempo. Este tiempo de disputas entre los dos bancos, que ha finalizado (por ahora) con la decisión de los accionistas de Sabadell, y en el que han intervenido múltiples autoridades y organismos, ha dejado en evidencia la normativa española que regula las operaciones hostiles. La opa promovida por BBVA ha abierto un nuevo debate en el mundo empresarial y financiero sobre la claridad y el rigor de la norma, que traslada ahora la presión al Gobierno de cara a futuras operaciones.

Expansión en el artículo “ La batalla BBVA-Sabadell aboca al Gobierno a revisar la ley de opas” aborda la cuestión de que pese a que el lanzamiento de una opa sobre una cotizada está muy reglamentado, fuentes jurídicas y cercanas a los bancos involucrados en esta operación coinciden en apuntar que la norma actual que regula las opas está repleta de imprecisiones, e incluso contradicciones, que han permitido a los primeros ejecutivos de los bancos, y a sus equipos legales, estrujar la interpretación en su propio beneficio y tratar de entorpecer la operación.

A lo largo de esta semana, hasta que el próximo viernes el supervisor del mercado de a conocer los datos oficiales de aceptación, los inversores estarán muy atentos a todos los datos que se vayan conociendo sobre la operación, de mano de uno y otro banco. Se trata de una información que podría afectar al precio de las acciones de Banco Sabadell, que sería clave, en caso de que BBVA no logre superar el 50% de aceptación y opte por lanzar una segunda opa, para calcular su precio equitativo por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV). Los analistas esperan una semana de relativa calma sin muchos elementos que puedan condicionar la acción de Sabadell (más allá de cómo le afecte la inestabilidad del mercado que tendría impacto en Sabadell igual que en el resto de cotizadas). Sin embargo, sí reconocen que los inversores estarán a la expectativa del goteo de datos sobre la aceptación que se vaya conociendo hasta el viernes.

LA BANCA PIDE AL BCE CONGELAR LAS TASAS DE SUPERVISIÓN DURANTE LOS PRÓXIMOS CINCO AÑOS

La propuesta de alivio regulatorio empieza a tomar forma. Las patronales AEB, CECA y Unacc han elaborado un documento con 24 medidas de simplificación con el propósito de mejorar la competitividad de las entidades financieras en un entorno global cada vez más dinámico y desafiante. Una de las peticiones clave consiste en la congelación de las tasas de supervisión hasta 2030. Se trata de pagos anuales que los bancos realizan a los supervisores para cubrir toda una serie de funciones que estos ejercen sobre ellos finalizadas a garantizar la solidez del sistema financiero. Los gastos que el Banco Central Europeo (BCE) cobra a las entidades se han incrementado en un 145% en los últimos diez años, pasando de 277 a 680,6 millones de euros.

La tasa de crecimiento anual alcanza el 10%, superior a la inflación anual en el conjunto de este período.

Ahora bien, la Unidad de Control de Gobernanza Económica del Parlamento Europeo advierte en un informe de que, aunque se trata de cifras impactantes, cabe tener en cuenta que la labor del Mecanismo Único de Supervisión (MUS) –por el cual se confiere al BCE la función de velar por la seguridad del sistema bancario europeo– tuvo que construirse precisamente en la última década. La implementación relativamente reciente de este mecanismo podría en parte justificar el alto ritmo de crecimiento del coste de supervisión, si bien la petición de las patronales bancarias de una estabilización de los gastos a medio plazo parece justificada cuando el propio BCE busca la simplificación y la función del MUS ha alcanzado cierta madurez, agregan estos expertos.

(El Economista. Página 10. 4 medias columnas)