

RESUMEN DE PRENSA DEL 15 DE DICIEMBRE DE 2025

MERCADO HIPOTECARIO

LOS DESAHUCIOS CAEN UN 4,8% Y SUBEN LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS

El número desahucios iniciados en el tercer trimestre de 2025 se redujo un 4,8 %, hasta los 5.053 procesos, si bien las ejecuciones hipotecarias crecieron un 28,5 %, según los datos publicados por el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ).

Un 74% de los lanzamientos, 3.743, fueron por procedimientos derivados del impago del alquiler por incumplimiento de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU); 874 (el 17,3 %) se derivaron de ejecuciones hipotecarias, y los 436 restantes obedecieron a otras causas.

Entre julio y septiembre, se presentaron 7.444 ejecuciones hipotecarias, un 28,5% más que en el mismo periodo de 2024. El mayor número se registró en Cataluña, con 2.320 (31% del total). Al poner en relación el número de ejecuciones hipotecarias ingresadas con la población, de nuevo destaca Cataluña, con el 29% por cada 100.000 habitantes, seguida de Murcia, con el 18,7%, y Andalucía, con el 17,2%.

Los lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias se redujeron un 5,7 % frente al mismo trimestre de 2024, en tanto que los provocados por el impago del alquiler bajaron el 6,1 % y los derivados de otras causas lo hicieron el 10,1%.

(El Economista. Página 17. Media página)

LOS TASADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS, EN PIE DE GUERRA

Tasadores y arquitectos técnicos denuncian las, a su juicio, malas condiciones en las que trabajan los tasadores. Los primeros en dar un paso al frente fueron los tasadores. La Asociación Española de Tasadores Hipotecarios (AETH) convocó el viernes una huelga del sector en todo el país a partir hoy para reclamar un acuerdo marco que ponga fin a la caída de sus honorarios y permita estabilidad en su situación ante el crecimiento de los “falsos autónomos”. Bajo el lema ‘Sin tasación no hay hipoteca’, la asociación critica en un comunicado el deterioro de las condiciones profesionales y económicas “que afectan directamente al funcionamiento del mercado inmobiliario y financiero”, y por ello inician una “semana de reflexión” hasta el viernes 19.

La AETH asegura que los tasadores acumulan más de quince años con una caída de sus emolumentos, “mientras las cuentas de resultados de las entidades financieras y de las sociedades de tasación engordan”. La asociación de tasadores denuncia en su nota la “degradación imparable del sector” ante el monopolio de las entidades financieras y la irrupción de los fondos de inversión en el capital social de las sociedades de tasación. Por ello, reivindican un cambio radical en el trato al profesional autónomo y piden a los trabajadores “no regalar” el trabajo y unirse a estas reivindicaciones. Los tasadores inciden en que las tarifas

actuales “apenas cubren la mitad de los costes” y se quejan de las “comisiones ocultas” de los intermediarios, lo que agrava su situación económica.

Las reivindicaciones de los tasadores fueron respaldadas por los arquitectos técnicos. En otro comunicado, el Consejo General de la Arquitectura Técnica de España (Cgate) se unió a la denuncia de las condiciones laborales de los tasadores y trasladó su apoyo a sus protestas. Según este colectivo, España es “el único país de la UE que no tiene implementada la figura del Tasador Homologado Independiente, a pesar de estar contemplada en la Ley de Crédito Inmobiliario desde 2019. Precisamente esta condición de independencia, que es una de las bases del acto profesional, se ve claramente vulnerado por la dinámica de funcionamiento de las sociedades de tasación”, añaden.

(La Razón. Página 25. 2 columnas)

MERCADO INMOBILIARIO

BRUSELAS ACONSEJA REBAJAR LA BUROCRACIA PARA ACELERAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

La falta de vivienda asequible es un problema acuciante en toda la Unión Europea (UE). El Ejecutivo comunitario estima que Europa necesitará añadir 650.000 viviendas al año —a sumar a las 1,6 millones que se construyen ahora anualmente— para responder a las necesidades de la población y cree que para abordar la brecha entre la oferta y la demanda hace falta construir más, de forma más eficiente y sostenible. Y que para ello es necesario, entre otras cosas, reducir los costes de producción y acelerar las licencias de construcción. La Comisión Europea lanzará mañana una nueva estrategia para incentivar que se levanten hogares. El plan incluye una serie de recetas para que los Estados miembros pongan en marcha programas para bajar los costes y reducir los trámites y permisos —entre ellos los medioambientales— que actualmente requieren las construcciones y reformas.

En 2024, el 5,3% del PIB de la UE fue aportado por el sector. Así, los problemas con la vivienda asequible se han convertido en un asunto caliente y muy polarizado en la mayoría de los Estados miembros. Sin embargo, como se deduce de la estrategia, la iniciativa tiene un alcance limitado porque la Comisión tiene las manos bastante atadas. Las competencias de vivienda son de los Estados e, incluso, en muchos países de las autoridades regionales o locales (España o Alemania, entre ellos), y tanto en estos como en algunos más centralizados, como Francia, hay ciertas reticencias a que la UE entre a regular en este campo.

La Comisión de Ursula von der Leyen aborda el problema de la falta de vivienda asequible como parte del pacto de investidura con los socialistas y demócratas del Parlamento Europeo y tras el impulso de países como España y del presidente del Consejo Europeo, António Costa. Tras ese acuerdo, la conservadora alemana nombró por primera vez a un comisario de Vivienda (el danés Dan Jørgensen, que lleva también la cartera de Energía) y, dentro de lo limitado de sus competencias, prometió lanzar una serie de medidas para tratar de atajar el problema en forma de “paquete de vivienda asequible”. La estrategia que el colegio de comisarios debatirá mañana se sumará a las medidas sobre vivienda vacacional de todos los

Estados miembros y a la limitación de los alquileres turísticos para frenar la falta de hogares. En principio, también se esperan cambios en las ayudas de Estado para fomentar la construcción de viviendas de protección oficial. “El principal reto que debe abordarse es la reducción de costes para todos los actores del ecosistema de la construcción. Para ello, necesitamos una simplificación drástica, impulsada por una mayor digitalización en toda la cadena de valor y la reducción de la carga administrativa de todos los sectores involucrados”, propone el borrador de la estrategia. El plan habla de la “armonización” de las normas en toda la UE, sobre todo de la estandarización, para reducir los costes “de cumplimiento normativo”.

Uno de los objetivos es reducir los tiempos de tramitación de licencias, porque hay países de la Unión en los que pueden demorarse hasta siete años, apuntan fuentes europeas. La Comisión Europea señala que la crisis de la vivienda se debe a diversos factores, incluidos algunos relacionados con el sector de la construcción; un punto polémico, ya que una corriente cada vez mayor defiende otras soluciones, como que se haga un uso eficiente del parque existente e impulsar la vivienda social. Los cambios en la demanda, la oferta limitada de viviendas, el aumento de los costes de construcción y las persistentes brechas de productividad han contribuido a la escasez de viviendas, señala Bruselas. En un tercio de las regiones de la UE, la construcción no logró satisfacer la creciente demanda demográfica, asegura el Ejecutivo comunitario en el documento. Todo ello se refleja en el aumento de los precios: desde 2013, han aumentado en términos nominales más del 60% en toda la UE, a un ritmo superior al de los ingresos, con implicaciones directas para la inclusión social y la movilidad laboral. Pero en España, el aumento ha sido de un 72%, frente a un 26,6% en Francia; un 13,3% en Italia o un 51,3% en Alemania, según un informe del Consejo Europeo publicado en octubre.

La estrategia que debatirá el colegio de comisarios habla de “palancas” para aumentar la competitividad del ecosistema de la construcción. Señala que reducir la carga administrativa y acelerar los procedimientos de permisos puede acelerar la entrega de obras tanto en los mercados de vivienda privados como públicos.

(El País. Página 28)

BRUSELAS IGNORA EL CONTROL DE PRECIOS QUE PEDÍA ESPAÑA

El Plan Europeo para la Vivienda asequible, que mañana presentará la Comisión Europea, incluirá “indicaciones” y un “marco de actuación” para plataformas como Airbnb en zonas tensionadas. Fuentes comunitarias así lo confirman, al tiempo que inciden en que no se pretende prohibir este tipo de compañías ni los alquileres de corta estancia, pero sí dar directrices sobre lo que se debe hacer y lo que no.

En Bruselas se subraya que su actuación será totalmente compatible con las normas locales y que se dejará espacio a las regulaciones nacionales. De hecho, las competencias en materia de vivienda son de los Estados, razón por la que muchas voces han puesto en duda que el Plan de la Comisión vaya realmente a aportar soluciones. Pero desde la capital comunitaria insisten en que el texto incluirá medidas legislativas. No de inmediato, pero sí en una segunda fase de actuación.

Lo que no está previsto que se incluya en el documento del comisario de Energía y Vivienda, Dan Jørgensen, es una intervención en términos de precios total sobre las zonas tensionadas, tal como pretendía el Gobierno. En la reunión del Consejo Europeo del pasado mes de octubre, el presidente Pedro Sánchez planteó que se impongan límites a los alquileres, pero la Comisión no va a abordar esa cuestión.

El documento, en cualquier caso, ha generado una gran expectativa en Bruselas en las últimas semanas. La vivienda es un grave problema en una gran cantidad de países de la Unión Europea, aunque cada uno con sus peculiaridades. Y ese es, precisamente, uno de los grandes retos del plan: ser capaz de dar, al menos en parte, respuesta a situaciones tan dispares como las que se producen en Madrid, Atenas o Ámsterdam.

(El Mundo. Página 33. 4 columnas)

UN CAMBIO TÉCNICO DEL GOBIERNO ENCARRECERÁ LAS VIVIENDAS 18.000€

El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana ha lanzado una reforma técnica que, según los promotores inmobiliarios, llega en el peor momento posible dada la crisis habitacional que vive España pues encarecerá el coste de construcción de una vivienda tipo en hasta 18.000 euros una vez esté completamente implementada.

El Ministerio ha puesto en marcha la reforma del Código Técnico de Edificación (CTE), que ahora se encuentra en trámite de audiencia pública y que recoge la trasposición de la directiva europea 2024/1275 sobre eficiencia energética en edificios. El CTE es el marco normativo en el que se establecen los requisitos básicos de calidad que deben tener los edificios construidos en España para garantizar la seguridad, habitabilidad, eficiencia energética y accesibilidad.

La Asociación de Promotores y Constructores de España (APCE) expone en sus alegaciones al proyecto que, aunque comparten de forma expresa los objetivos de sostenibilidad, descarbonización, eficiencia energética, accesibilidad y seguridad que persigue el CTE, algunos aspectos que contempla el borrador para su modificación pueden generar “efectos no deseados” como duplicidades normativas, pérdida de neutralidad tecnológica, incompatibilidades internas, cargas económicas significativas o requisitos de difícil aplicación práctica, especialmente en vivienda asequible y proyectos desarrollados mediante colaboración público-privada. Jorge Franco, director general de la patronal promotora madrileña (Asprima) asegura que el problema que hay es que, analizando los cambios, Vivienda ha cometido “excesos regulatorios” con respecto a la directiva europea.

Para el director general de Asprima, el proyecto cuenta con el agravante de que las medidas no admiten alternativas. Además, no puede ser sufragado con ayudas al fomento de la descarbonización, lo que supone un grave contratiempo. Advierten los promotores que el exceso de celo legislativo del Gobierno va a tener un elevado coste económico. Un análisis firmado por Mariano Fuentes Sedano, vocal del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Madrid, asegura que, de forma directa, la subida del coste de construcción será del 3%. Tomando como referencia este mismo porcentaje tras añadirle los gastos generales, beneficio industrial, honorarios técnicos, gestión de licencias, tasas e impuestos, el incremento

por vivienda sería de 12.000 euros para una promoción tipo de 40 unidades de 95 metros cuadrados. Cuando el código técnico esté plenamente implantado junto con la directiva, el aumento del coste por vivienda será de 18.000 euros.

Destaca la patronal de los promotores inmobiliarios en sus alegaciones, que en vista de este incremento tan importante de costes, convendría evaluar el impacto económico de las nuevas exigencias sobre la vivienda asequible y sobre los modelos de colaboración público-privada. “Una regulación que aspire a elevar los estándares de sostenibilidad debe, al mismo tiempo, garantizar la viabilidad de los proyectos y evitar incrementos de coste que puedan trasladarse a los ciudadanos o afectar a la producción de vivienda social y asequible”, advierte.

(La Razón. Páginas 24 y 25)

MÁS DE 300.000 INQUILINOS SE ENFRENTAN A REVISIONES DEL ALQUILER DE UNOS 300 EUROS AL MES

La gran revisión de alquileres que vivirá España hasta el final de 2026 preocupa y mucho por lo que han aumentado las rentas en el último lustro. Los 300.000 contratos que según los cálculos del sector se tienen que renovar o liquidar en toda España –Derechos Sociales eleva la cifra a más de 600.000– están firmados con precios de la época del covid-19, el último momento en más de una década en que las rentas bajaron. Demasiadas cosas han cambiado desde entonces. Los alquileres se han disparado un 40% de media y en las grandes capitales el incremento ha sido incluso mayor, todo un quebradero de cabeza para los arrendatarios, que deberán hacer ahora un esfuerzo económico bastante más elevado para pagar el alquiler. La batalla para que no suban estos arrendamientos ya se libra en el seno del Gobierno con Sumar presionando al PSOE para forzar una prórroga obligatoria de estas rentas.

La mayoría de esos contratos se encuentran en grandes capitales como Madrid y Barcelona, donde los precios han aumentado un 52% y un 60% respectivamente, según los datos de Idealista. Poniendo el ejemplo de la capital, eso significa que el que firmó el alquiler de un piso de 80 metros cuadrados en noviembre de 2020 por 1.152 euros (14,4 euros/m²) al mes, ahora, pasados cinco años, podría tener que abonar 1.824 euros mensuales, 672 euros más; si no se tiene en cuenta la actualización anual de las rentas que ha estado desde abril de 2022 hasta diciembre de 2024 limitada al 2% y el 3% por el Gobierno.

En este periodo los arrendamientos se han encarecido un 56% en Málaga y un 75% en Valencia. En España, el precio medio del alquiler a finales de 2020 era de 10,7 euros por metro cuadrado y ahora es de 14,5, lo que equivale a que la renta de un piso de 80 metros ha pasado de costar 856 euros al mes a 1.168, 312 euros más (+36%).

Los contratos de alquiler que toca renovar en 2026 son los que se firmaron tras lo peor de la pandemia. Pasados cinco años, la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) permite que el pacto entre propietario e inquilino se pueda extinguir (siete años en el caso de que el propietario sea una persona jurídica). Cumplido ese periodo, el casero puede elegir entre recuperar su vivienda, prorrogar de manera anual hasta un máximo de tres años el actual alquiler o hacer un nuevo contrato con el mismo inquilino y así poder exigirle una renta mayor. Es en este último

punto donde quiere intervenir Sumar. La formación quiere que se congele el precio de los contratos pendientes de renovar y se prorroguen de manera forzosa durante tres años más, incluso en las zonas que no están declaradas como tensionadas por la ley de Vivienda. Además, piden que en las áreas intervenidas en las que ya están en vigor esas extensiones a favor del inquilino, se añadan otros dos años adicionales, de manera que el propietario no podría recuperar su vivienda en un plazo de 10 años.

(ABC. Página 32)

HELENA BEUNZA, PRESIDENTA DE ASVAL: “EL PROPIETARIO YA NO ACUDE A LA JUSTICIA POR OCUPACIÓN, ES ALGO MUY PREOCUPANTE”

Entrevista a Helena Beunza presidenta de Asval, la asociación de propietarios de vivienda en alquiler, y secretaria general de Vivienda del Gobierno entre 2018 y 2020. Considera que los precios están llevando “a un límite más allá de lo razonable” la capacidad de los españoles. Pide volcarse en construir vivienda de alquiler y alerta de la indefensión del pequeño propietario.

Habla de la gravedad del problema de la vivienda. Dice que “no estamos ante un problema coyuntural de precios, estamos ante un problema estructural de falta de vivienda y esto se soluciona solamente con medidas estructurales de largo plazo y medidas que cuesta su implementación. Es necesario centrarse en el incremento de la oferta de vivienda asequible. Y esto lo dicen la OCDE y los expertos de la Comisión Europea: hay que generar masivamente vivienda asequible”. Añade que “necesitamos el capital privado. Piensa que hay una previsión ya demográfica de que seremos 53 millones en el 2030 y después, hasta el 2039, se sumarán otros 3,7 millones más. De manera que ya no es que partamos del déficit ya establecido en 700.000 viviendas, sino que ese déficit cada año va subiendo y no estamos creciendo, obviamente, al ritmo necesario en generación de vivienda”.

Sobre el control de precios del alquiler establecido en la Ley de Vivienda dice: “tal y como está diseñado, está reduciendo el stock de alquiler y empeorando su calidad”. Y comenta que “otros países que han establecido medidas de control de precios lo han hecho siempre como algo muy definido tanto en el tiempo como en el espacio y lo han acompañado, además, de una dotación presupuestaria muy amplia para impulsar la oferta y contrarrestar efectos perniciosos. Aquí, de momento, no hemos visto medidas que hayan conseguido incrementar la oferta”.

Pone de relieve “el escaso parque público que tenemos. Estamos legislando como si tuviésemos un gran parque de vivienda, pero realmente estamos ejecutando las políticas con un parque muy lejano al de los países de nuestro entorno. ¿Qué ocurre? Que al final los propietarios se han convertido en el escudo social. Se les están imponiendo una serie de cargas para solucionar una situación que debería de ser responsabilidad del Estado”.

Comenta asimismo que “se está generando una situación de inseguridad, no solo ya respecto a los inversores, sino también respecto del pequeño propietario. Este es esencial para generar oferta de una manera rápida y para que ponga su vivienda en alquiler, necesitamos que tenga

esa sensación de seguridad y de estabilidad, sensación de protección del derecho de propiedad. Y respecto del inversor institucional, noticias como, por ejemplo, la falta de protección de la vivienda en los casos de ocupación o la lentitud de nuestros procesos, no ayudan. La necesidad que tenemos de flexibilizar y de agilizar todos los procedimientos administrativos está actuando como una losa sobre nuestra competitividad y capacidad de innovación”.

Beunza prevé que en 2026 los precios seguirán subiendo. “Como la situación en la que estamos es un desajuste entre la oferta y la demanda, lo natural es que siga un incremento de los precios hasta que seamos capaces de generar esta oferta de vivienda en alquiler asequible o incluso de vivienda en propiedad asequible. Lo cierto es que la capacidad de los españoles está llegando a un límite que va más allá de lo razonable. Y esto no es beneficioso para nadie, ni para el sector público, ni para el privado, ni para los propietarios, ni para los inquilinos. Va a seguir creciendo el precio, pero de una manera más comedida”, afirma

(El Mundo. Páginas 30 y 31)

JUNTS PARALIZA LA LEY DE ALQUILERES DE TEMPORADA

La tramitación de la ley que regulará el alquiler de corta estancia y de habitaciones para equiparar sus condiciones al de vivienda habitual se encalla en el Congreso de los Diputados. La iniciativa impulsada por los partidos de la izquierda (Sumar, ERC, Bildu, Podemos y BNG) fue tomada en consideración hace un año, pero el trámite se encalla ahora debido la oposición frontal de Junts a toda iniciativa legislativa del Gobierno. El apoyo del partido catalán, que siempre se ha mostrado crítico con la regulación del alquiler de habitaciones al no considerarlas una vivienda en sí, es clave en el avance de la norma, que ya cuenta con el apoyo del PSOE y PNV. Habrá que esperar a 2026 para ver si finalmente los contratos temporales son incluidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos, y ajustados a la Ley de Vivienda del 2023.

(El Mundo. Página 33. Media columna)

ALBERTO NADAL, VICESECRETARIO DE ECONOMÍA Y DESARROLLO SOSTENIBLE DEL PP: “TENEMOS QUE ELIMINAR IMPUESTOS QUE NO SON NECESARIOS SINO PROPAGANDÍSTICOS”

“Recuperar las clases medias y la productividad, para modernizar el país, son las grandes prioridades de nuestro programa económico para España”, resume Alberto Nadal, nuevo vicesecretario de Economía y Desarrollo Sostenible del Partido Popular (PP), en una amplia entrevista en la que expone las claves de la propuesta con la que aspiran a gobernar.

Carga contra los tributos a fortunas, banca o energéticas y avanza que “la primera medida del PP al llegar al Gobierno será actualizar el IRPF para devolver a las familias el poder adquisitivo perdido”.

La vivienda es una de las cuestiones que aborda. Dice que “la vivienda es el mejor ejemplo de cómo la regulación ha creado un problema. En España no falta suelo, falta suelo urbanizable. Es tan restrictiva y lenta la burocracia que desde que el municipio decide incrementar suelo

urbanizable hasta que se entrega la vivienda pasa más de una década. El Gobierno lo ha empeorado con una regulación sobre el alquiler cuyo intervencionismo ha retirado vivienda del mercado. El Banco de España estima un déficit de 720.000 viviendas y tenemos una demanda de nuevos hogares de 200.000 [al año], pero se inician unas 130.000, con lo cual el déficit aumenta en 70.000 todos los años. El Gobierno socialista consideró que liberalizar suelo para vivienda era especular. La realidad es que necesitamos suelo y necesitamos constructoras, la única solución al problema es que haya más viviendas y desde el PP vamos a eliminar restricciones, reducir plazos e incentivar que los propietarios vendan o alquilen con una legislación equilibrada entre arrendador y arrendatario. Y para colectivos con especial dificultad de acceso, como los jóvenes, una reducción de impuestos. Pero lo primero es que necesitamos doblar, o más, el número de viviendas iniciadas”.

(Expansión. Páginas 24 y 25)

LA VIVIENDA SE MANTIENE COMO EL PRIMER PROBLEMA DE LOS ESPAÑOLES

El Barómetro de Opinión del Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS) de diciembre refleja que la vivienda es, de nuevo, el principal problema para los españoles,

En la cúspide de los problemas repiten las dificultades para tener un lugar donde vivir, esta vez con un 39,9%, sólo una décima menos que el mes anterior, cuando marcó récord con un 40%. La vivienda estrenó esa primera posición en la tabla de preocupaciones nacionales en el barómetro de diciembre de 2024 –con un 22,3%– y se ha mantenido.

(El Economista. Página 17. Media columna)

AZORA, LAR, ARGIS, A&G Y MOMENTUM MOVILIZARÁN 7.000 MILLONES EN INMUEBLES

Azora, Grupo Lar, Argis, A&G Global Investors y Momentum se preparan para movilizar en los próximos cinco años más de 7.000 millones de euros en inmuebles. A través del lanzamiento de fondos, fórmulas de coinversión o alianzas con gigantes internacionales, estas gestoras españolas levantarán e invertirán capital destinado a la promoción, adquisición y reforma de activos inmobiliarios, fundamentalmente en España y con el residencial, en sus distintas tipologías, como uno de los focos prioritarios de inversión.

Si hace un lustro el mercado más caliente del inmobiliario en España era el *build to rent* (promociones de viviendas destinadas para el alquiler), la subida de los tipos, de los costes de construcción y de los suelos residenciales han desplazado el interés del inversor al denominado *flex living*. Esta tipología de activos, de corta y media estancia (los plazos de alquiler no superan el año) y construidos habitualmente en suelos terciarios, han ganado tracción por la solidez de la demanda de este tipo de producto, porque carecen de riesgos regulatorios y por ofrecer mayores rentabilidades.

Aunque el capital no ha abandonado su interés por la vivienda en alquiler, sí que se ha acotado mucho el inversor al que va dirigido (fondos core o aseguradoras) y el tipo de producto que más atención está acaparando (el asequible). Los proyectos que acaparan ahora más atención

son los concursos de colaboración público-privado bajo el modelo de concesión o derecho de superficie.

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

GENIVS SUMA CAPITAL DEL ICO PARA INVERTIR EN VIVIENDA PROTEGIDA

Genivs Insulae, el primer fondo de inversión en España centrado exclusivamente en el desarrollo de infraestructuras de viviendas protegidas, da un paso al frente en su propósito de levantar 3.000 viviendas con una inyección de 70 millones del ICO. Esta concesión, aprobada a principios de diciembre en el marco de Invest EU, va encaminada a la puesta en marcha y la gestión de residencial social y asequible en España.

A través de capital público y privado, Genivs prevé levantar entre 150 y 250 millones con su fondo que, incluyendo un apalancamiento asociado del 60%, implicará invertir 600 millones en vivienda. El plan pasa por promover residencial en suelos públicos bajo la fórmula concesional de vivienda protegida, participando en concursos bajo la modalidad de concesión administrativa o derecho de superficie. Estas viviendas pasan a ser propiedad pública tras un periodo que suele rondar los 60 o 75 años.

Genivs se ha presentado ya a concursos en Esplugues, Barcelona y Madrid para 1.700 viviendas y licitará en los primeros meses de 2026 en otros procesos de colaboración público-privada en Cataluña, Madrid, Málaga y Zaragoza para, en conjunto, un total de 3.400 unidades.

(Expansión. Página 9. Media página)

FINANZAS

SCOPE PREVÉ BENEFICIOS ESTABLES EN 2026 PARA LA BANCA ESPAÑOLA

La agencia Scope Ratings prevé unos beneficios estables durante el próximo año para la banca española. La revalorización de los activos por efecto de la bajada de los tipos de interés está a punto de terminar, a la vez que el crecimiento de los préstamos sigue en un momento boyante y las comisiones deberían continuar su tendencia positiva. “La eficiencia superior a la media seguirá respaldando la rentabilidad, mientras que los costes crediticios se mantendrán contenidos”, indican los analistas.

En su opinión, la calidad de los activos seguirá sólida, respaldada por unos sólidos balances de las entidades y un entorno económico nacional favorable, aunque podría estar sujetas a “presiones moderadas”. En concreto, advierten de que el deterioro podría provenir de los préstamos comerciales a sectores muy expuestos al comercio internacional, ya que el escenario macroeconómico y geopolítico internacional sigue siendo incierto.

(El Economista. Página 11. Media página)

LA BANCA NO SABE QUÉ HACER CON SU EXCESO DE CAPITAL

La banca ha pasado página de la gran crisis y su década de consecuencias, en forma de tipos cero que amenazaron su modelo de negocio. Tras la subida en vertical del precio del dinero en 2022, ha encadenado años de beneficios en máximos. La cuestión que se plantea ahora, sin embargo, es qué hacer con esos excedentes. En un sector muy maduro, con pocos bancos y oportunidades de inversión, las entidades se debaten entre exprimir el crecimiento, con o sin compras, o devolver este dinero a los accionistas.

De acuerdo con las cuentas del tercer trimestre de 2025, a 31 de septiembre, los seis mayores bancos españoles (Santander, BBVA, CaixaBank, Sabadell, Bankinter y Unicaja) acumulan un exceso de capital de más de 16.000 millones. Es decir, se trata del capital que excede tanto a los requerimientos mínimos fijados por el Banco Central Europeo (BCE) como el suelo mínimo que se han establecido las propias entidades, que suele rondar el 12%. Los inversores consideran que con el dinero sobrante de los balances pueden afrontar compras para crecer o pagar dividendos. La segunda opción ha sido la preferida por las entidades en los últimos años.

Durante la crisis y los años posteriores, las acciones de la banca habían pasado por su particular travesía del desierto, cuando las entidades cotizaban por debajo de su valor en libros. Repartir el exceso de capital con recompras de acciones era una vía válida y efectiva de insuflar vida al precio de sus títulos. Los bancos, sin embargo, ya cotizan por encima de su valor en libros, por lo que esta fórmula está empezando a perder algo de atractivo entre los inversores. Algunos empiezan a reclamar a los banqueros que aprovechen la buena situación para hacer movimientos que no solo den réditos a corto plazo, sino que miren un poco más allá. “La clave para los bancos es cómo hacer uso del capital. Muchos están centrados en crecimiento orgánico, pero creo que también veremos operaciones corporativas en los próximos meses. Hay quien está pensando también en posicionarse en posibles fusiones transfronterizas”, indican desde uno de los grandes bancos de inversión que operan en España.

(El País. Página 30)

CAIXABANK RECUPERA EL LIDERAZGO DEL CRÉDITO A GRANDES EMPRESAS

CaixaBank está a un paso de cerrar un año récord en préstamos sindicados a las grandes empresas españolas y de asegurarse el liderazgo de la clasificación por primera vez desde 2022 en el negocio más competido de la banca, tanto nacional como internacional.

CaixaBank supera los 8.100 millones de euros concedidos en operaciones sindicadas en los 11 primeros meses del año, según los registros de Bloomberg. Es un 18% más que en 2024 al completo y supera por casi 3.400 millones al segundo de la lista.

CaixaBank también es el banco que más operaciones ha hecho. Ha estado en el sindicato de 58 créditos, con todas las grandes transacciones en su palmarés.

(Expansión. Página 17. 5 columnas)

LA BANCA PAGA 12.500 MILLONES EN IMPUESTOS A UN TIPO DE MÁS DEL 60%

La banca española en 2024 cerró con un volumen de financiación superior a 1,14 billones de euros en crédito en España, lo que supone el 72% del PIB. De esta cifra, 680.000 millones de euros estaban concedidos a familias, 500.000 millones de euros para la compra de vivienda y 180.000 millones de euros para consumo y otros fines. De los 460.000 millones de euros a empresas, 200.000 millones de euros corresponden a crédito a pymes. En el caso de la nueva financiación, a lo largo de 2024 el sector bancario concedió solo en España 525.000 millones de euros, de los cuales 400.000 millones, un 76%, se destinó a empresas y 125.000 millones, un 24%, a hogares. Esto supone, respectivamente, un incremento del 16% y del 19% respecto a 2023. Asimismo, la concesión de 68.000 millones de euros para la compra de viviendas en 2024 permitió acceder a una casa a cerca de 470.000 familias.

En este amplio artículo se destaca que la banca vuelve a señalar la persecución impositiva que sufre por parte del Gobierno, que ha impuesto tributos específicos que gravan a las entidades financieras. Ello ha provocado que la ratio de contribución fiscal de la banca española se haya elevado del 53% al 63% con el gravamen especial a la banca, lo que contribuyó a que el año pasado aportaran 12.500 millones de euros al Estado del bienestar. Una cifra que se ha disparado en apenas dos años según el informe *La contribución del sector bancario al crecimiento económico y el progreso de la sociedad*, elaborado por las patronales bancarias AEB, CECA y Unacc, en el que señalan que la banca ya abonó 9.683 millones en impuestos y otros tributos en 2023, según las aportaciones efectuadas a la Hacienda española, incluyendo todos los tributos que representan un coste para las entidades, así como las cuotas de la Seguridad Social a cargo de la empresa y las contribuciones al Fondo de Garantía de Depósitos (FGD), al Fondo Único de Resolución (FUR) y al Mecanismo Único de Supervisión (MUS) -que alcanzaron los 2.431 millones -, pero sin incluir aquellas realizadas en otras jurisdicciones donde también desarrollan su actividad.

Según destacan las asociaciones bancarias, debido a estas aportaciones, el tipo impositivo ascendió al 43% en el ejercicio 2023, lo que supone que “de cada 100 euros de beneficio generado en España por la banca, 43 euros se destinaron al pago de tributos”. Pero si se incluyeran las aportaciones al FGD, al FUR y al MUS, el tipo total ascendería por encima del 50% y superaría el 60% al sumarse el impuesto especial a la banca, los tributos específicos del sector bancario, como el IVA soportado no deducible, el Impuesto sobre los Depósitos de las Entidades de Crédito (Idec), el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD) y el gravamen temporal de entidades de crédito y establecimientos financieros de crédito.

Las asociaciones bancarias emprendieron acciones legales contra el nuevo impuesto a la banca, interponiendo recurso contencioso-administrativo contra la Orden Ministerial que aprueba el modelo de autoliquidación y pago fraccionado del tributo (Orden HAC/532/2025). Estas acciones inciden en el rechazo que ya expresó el sector, cuando esta nueva figura se incorporó al sistema tributario para dar continuidad al gravamen extraordinario sobre la banca creado en 2022.

(La Razón. Página 27)

EL SECTOR FINANCIERO MIRA AL BCE Y AL BANCO DE INGLATERRA

Las decisiones en política monetaria del Banco Central Europeo (BCE), del Banco de Inglaterra y del de Japón centrarán la atención de las entidades financieras y de los inversores esta semana.

En Europa, el sector está pendiente de si el BCE mantiene los tipos en el 2% en la reunión que celebra este jueves. El mercado espera, no obstante, que el Banco de Inglaterra los baje 25 puntos básicos desde el 4% actual en su cita del día 18 y que el viernes probablemente el de Japón los suba 25 puntos básicos, hasta el 0,75%.

(Expansión. Página 17. 1 columna)

EL BCE PREGUNTARÁ A LA BANCA QUÉ RIESGOS GEOPOLÍTICOS LE AFECTAN MÁS

La banca se enfrentará en 2026 a un nuevo test de estrés temático donde esta vez el Banco Central Europeo (BCE) busca detectar los principales riesgos geopolíticos para el sector. El organismo da la vuelta al examen y, en lugar de proponer escenarios macrofinancieros estresados para comprobar la resistencia de los balances de las entidades, ahora pide a los bancos identificar bajo qué eventos geopolíticos sufrían un deterioro de, al menos, 300 puntos básicos en sus huchas de capital CET1.

El examen lo extenderá a 110 entidades de la zona euro y divulgará los resultados agregados el próximo verano, sin que tengan afectación alguna en la solvencia de las entidades, aunque el supervisor sí los tendrá en consideración en sus ejercicios de supervisión con las entidades.

Además de informar sobre cómo el escenario de riesgo geopolítico afectaría a su solvencia, también se solicitará a los bancos participantes que proporcionen información sobre cómo podría repercutir en su liquidez y condiciones de financiación. El BCE les pedirá describir cómo actuarían para reducir dicho impacto, de ser necesario, con el fin de garantizar la implementación de marcos sólidos de gobernanza y resiliencia operativa.

El examen complementará la prueba de resistencia de la Autoridad Bancaria Europea de 2025, que asumió un escenario común para todos los bancos y generó diferencias en su agotamiento de capital.

(El Economista. Página 10. Media página)