

RESUMEN DE PRENSA DEL 15 Y 16 DE NOVIEMBRE DE 2025

MERCADO HIPOTECARIO

LA BANCA FRENA LAS HIPOTECAS A LA ESPERA DE UNA EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS QUE LE SEA RENTABLE

Mientras en el mercado de la vivienda la oferta se ha ido reduciendo hasta destapar una crisis, los créditos hipotecarios han mermado costes financieros y la banca los ofrece con mejores condiciones. Según recuerda la Asociación Hipotecaria Española (AHE), el acceso a la propiedad de vivienda se potencia en los escenarios económicos más positivos (en cuanto a empleo, tipo de interés, expectativas...). Y con él, la actividad crediticia, como “consecuencia de un mercado grande y competitivo, con particular importancia para las entidades financieras”.

El precio del préstamo tiene especial importancia en este escenario. En 2024, el 56% de las hipotecas que se firmaron lo hicieron a un tipo de interés fijo, frente a un 12% a tipo variable. La razón de tal diferencia está, como reconocen desde la AHE, en el abaratamiento del primero y en “las incertidumbres de los tipos” -el Banco Central Europeo (BCE) los subió en 2022-, lo que ha hecho que la modalidad a tipo fijo se haya convertido en la alternativa más habitual durante los últimos años. “Es una opción que estabiliza las cuotas a los clientes y esto da comodidad, también, a las entidades financieras”, afirman. Según el *Boletín Estadístico Trimestral* de la AHE, el tipo medio ponderado del crédito para vivienda ha pasado del 3,4% al 2,7% durante el último año. Y esto, sumado a la estabilización actual de los tipos oficiales del BCE, no augura que, por ahora, se produzcan muchas variaciones.

Al igual que otros bancos, en BBVA no anticipan un cambio en la tendencia de precios: “Seguimos en un mercado hipotecario tremendamente competitivo, y esa es la razón por la cual no estamos creciendo en facturación hipotecaria”. La tercera entidad española en volumen de crédito hipotecario confirma que siguen registrando crecimiento hipotecario porque han bajado los prepagos y, sobre todo, porque se están dirigiendo a los clientes más ligados al banco. Pero, “hoy por hoy, no tenemos la visión de que los precios estén cambiando”. Así las cosas, en BBVA consideran que los precios no justifican una asignación de capital como la que les gustaría tener. “De hecho, durante los nueve primeros meses del año, hemos reducido nuestra nueva producción hipotecaria en un 7%, porque no vemos en el mercado oportunidades de colocar capital de una forma rentable”. ¿Supone eso un primer paso para reducir el crédito? Sólo el tiempo lo dirá...

De momento, desde la AHE adelantan que, si se produjesen circunstancias económicas más adversas, se alteraría el nivel competencial de las entidades. Pero esta es una “cuestión no previsible a corto plazo”, añaden. En cualquier caso, la evolución de los tipos no permite suponer cambios sustantivos en la accesibilidad al crédito. Y menos aún, nuevas “guerras hipotecarias”, auguran desde BBVA.

(Actualidad Económica. Especial Productos Financieros. Revista económica de El Mundo. Páginas 4. Domingo 16 al sábado 22)

LA BANCA ENCARECE LAS HIPOTECAS: ASÍ ESTÁ LA OFERTA EN EL OCASO DE LA GUERRA DE PRECIOS

El pulso de los bancos por ofrecer la hipoteca más barata para captar clientela está perdiendo intensidad. Aunque todavía no de forma generalizada, algunas redes comerciales han dejado de entrar en la batalla de precios y han subido los tipos de referencia; en las últimas jornadas los dos grandes, el Santander y el BBVA, además de Banca March, que han aumentado los intereses. Otras entidades mantienen viva la competencia, en un momento de efervescencia del mercado de la vivienda, pero las ofertas agresivas son cada vez más puntuales y sobre todo para perfiles excelentes. La guerra hipotecaria pisa el freno y se abre paso la prudencia.

El cambio de tendencia, después de varios años de abaratamiento de las hipotecas, se debe a varios factores: al estancamiento de los tipos oficiales en la eurozona y el consecuente repunte del euríbor se unen unas magníficas cifras de banca este año, lo que permite relajar la presión comercial y dejar de ajustar tanto las hipotecas a su coste. Las propuestas siguen siendo atractivas, pero los bancos se están volviendo más selectivos para proteger los márgenes. “Las entidades, sin expectativas de más recortes de tipos, han frenado el abaratamiento de las hipotecas y algunas ya las suben para recuperar algo de margen, especialmente en las fijas”, comentan los analistas de HelpMyCash. “Lo que vemos ahora es que los bancos que ya cumplieron objetivos del año frenan la captación subiendo tipos y los que todavía no lo han hecho continúan con esa batalla por los últimos clientes del año”, indica Ricard Garriga, CEO y cofundador de Trioteca.

Los bancos que han encarecido sus hipotecas fijas desde que acabó el verano son Unicaja, ING y, recientemente, Bankinter, el Santander y el BBVA. También Coinc y Cajasiete. De momento, las subidas de precios son ligeras. Banco Sabadell, Abanca y Openbank todavía no han movido ficha, mientras que CaixaBank ya incrementó el interés de su hipoteca meses atrás.

La mayoría de los bancos requieren contratar productos adicionales para tener acceso a los mejores precios, como domiciliar la nómina, recibos, contratar seguros y usar tarjetas. No se está viendo que ninguna entidad esté lanzando ofertas agresivas. Hay buenas ofertas, sí, pero no tan competitivas como en otros años, comentan los expertos. Jorge González-Iglesias Baeza, CEO de Gibobs.com, no espera grandes cambios en el corto plazo, sino un mercado de ajustes graduales. “Los bancos están aprovechando para reposicionar precios y observar la reacción del resto de bancos”, declara.

En este nuevo escenario, los principales bancos apuestan por un cliente de renta alta al que poder fidelizar. “Las entidades ofrecen bonificaciones agresivas y condiciones más flexibles a cambio de vinculación”, asegura González-Iglesias Baeza. El perfil buscado es el de individuos o familias con ingresos superiores a 4.000 euros mensuales. “Hay entidades que reservan sus mejores hipotecas para perfiles de ingresos altos. Es decir, ya no hay una guerra hipotecaria abierta como antes, donde todos los bancos querían el máximo volumen posible a final de año”, insiste Garriga.

Artículo publicado también en El País del sábado.

(Cinco Días. Primera página. Página 21. Editorial en página 2)

NUBARRONES EN LAS HIPOTECAS: EL EURÍBOR APUNTA A SUBIDA DE CUOTAS Y LA BANCA ENCARECE LOS PRÉSTAMOS

Se avecinan nubarrones en el mercado hipotecario. Y no solo para aquellos que ya tienen un préstamo para la compra de vivienda, sino también para los que vayan a solicitarlo en los próximos meses al banco. Para los que ya lo tienen, porque el euríbor, el indicador al que están referenciadas la mayoría de las hipotecas en España, está en una tendencia alcista que anticipa una posible subida de las cuotas a partir de la próxima primavera. Y para los que vayan a solicitarlo, porque la banca ha puesto fin a la “guerra hipotecaria” de los últimos años y se apresta a encarecer los precios de las hipotecas.

En lo que atañe al euríbor, transcurrido ya casi medio mes de noviembre, el indicador se encamina hacia la que sería su cuarta subida consecutiva. Por el momento, seguirá abaratando las cuotas de los que tienen un préstamo con revisión anual dado que, si cerrase en el 2,21% en el que cotiza ahora de media mensual, seguiría por debajo del 2,5% en que cerró en noviembre de 2024. No obstante, las hipotecas con revisión semestral ya han comenzado a subir puesto que en octubre cerró en el 2,187%, por encima del 2,143% que marcó a finales de abril. Y si se cumplen los pronósticos de los analistas, es muy probable que a partir de la primavera también comiencen a repuntar los préstamos con revisión anual.

La mayoría de las previsiones apuntan a que el Banco Central Europeo (BCE) no volverá a bajar los tipos de interés oficiales este año y seguirán en el 2%. “Esperamos que, para los próximos meses, el euríbor se mueva en una horquilla muy estrecha, entre el 1,95% y el 2,2%”, explica Pablo Vega, experto en materia financiera de Roams. Un escenario de estabilidad llevaría a que el euríbor superase los niveles que marcó el año pasado en abril o mayo, encareciendo así las hipotecas con revisión anual.

La bajada de los tipos de interés que se ha visto en los últimos tiempos ha jugado un papel importante en la enorme competencia de los bancos en hipotecas, que ha llevado a ofrecer tipos mucho más bajos que en el resto de Europa. Pero esa estrategia ya se ha detenido en gran parte del sector. Como añade Riera, las entidades no prevén más recortes de tipos y no tienen incentivos para abaratar sus ofertas hipotecarias. Y algunas, de hecho, han empezado a aumentar sus intereses para ganar algo de margen; especialmente aquellas que cuentan con una cuota de mercado importante, según destaca este experto. Según los datos recopilados por HelpMyCash, al menos siete bancos han incrementado los intereses de los préstamos hipotecarios que tienen en oferta desde mediados de verano hasta ahora: Santander, BBVA, Bankinter, COINC, Cajasiete, Unicaja e ING; las dos últimas tanto en las hipotecas fijas como en las variables. En todos los casos, las mayores subidas se han producido en las hipotecas fijas.

Los bancos también han incrementado el número de solicitudes de hipotecas que rechazan. Según el BCE, uno de cada cinco bancos españoles reconoce haber incrementado el número de denegaciones en el último trimestre, muy por encima de Alemania, Italia o Francia.

(La Razón. Páginas 30 y 31. Domingo 16)

ESPAÑA, ITALIA Y ALEMANIA, ÚNICOS PAÍSES SIN LÍMITES EN LAS HIPOTECAS DE RIESGO

Los mercados inmobiliarios e hipotecarios se encuentran estrechamente vinculados. Hasta el punto de que el vertiginoso encarecimiento de las viviendas, tanto en la compra como en alquiler, despierta el temor a la incubación de burbujas, dirigiendo parte del foco de atención hacia la financiación. En épocas de alegría económica y crediticia los estándares de concesión tienen a relajarse, con el riesgo de acumular vulnerabilidades que, a la larga, amenacen la estabilidad financiera y al país. La lección se aprendió a fuego con la crisis financiera internacional y los supervisores enriquecieron su caja de herramientas con nuevos útiles como la capacidad para fijar restricciones en la concesión del crédito. España, Italia y Alemania son los únicos países en Europa que continúan sin activar un tipo de mecanismo que, en la práctica, determina si una hipoteca puede o no otorgarse y hasta qué cuantía.

El Banco de España no ve señales de una nueva burbuja inmobiliaria ni indicios de relajación preocupante en la concesión crediticia, pero trabaja en la definición de un modelo similar que se adapte a la singularidad y circunstancias domésticas por si tuviese que actuar en algún momento. Su puesta en marcha llega después de que el Fondo Monetario Internacional (FMI) y la Junta de Riesgo Sistémico hayan aconsejado al organismo dotarse de la herramienta, que sería complementaria a otras medidas supervisoras. Los trabajos son complejos porque no hay un sistema estándar ni válido para todos los mercados y susceptible, simplemente, de copiarse. La prueba es que entre los 18 países que disponen de la herramienta en el Viejo Continente ninguno se repite, aunque coincidan los parámetros para fijar los límites. Son reglas para las nuevas hipotecas y limitan variables como el importe máximo de concesión en función del valor de tasación del inmueble, la proporción de los ingresos familiares que puede llegar a devorar la cuota de amortización de sus deudas o su equivalencia en años de salarios brutos y el plazo de vencimiento del préstamo.

Hay innumerables estudios sobre los resultados de la restricción al crédito con una conclusión global positiva, si bien avisan de los riesgos que puede inducir una aplicación mal calibrada. Fijar límites generalizados para cualquier solicitante de hipotecas podría acarrear “efectos desproporcionados en grupos específicos” como son los más jóvenes y de bajos ingresos, avisa el Banco Central Europeo. El Informe de Estabilidad del Banco de España concluye, tras analizar esa literatura, que “son herramientas eficaces para mitigar riesgos sistémicos derivados del sobreendeudamiento de los hogares y desequilibrios en el mercado inmobiliario”, reducen “significativamente” los impagos y “fortalecen la resiliencia del sistema financiero”. Pero también avisa del riesgo de que el crédito se redirija hacia los clientes más pudientes y acabe encareciendo el alquiler, si las medidas no contemplan la flexibilidad adecuada.

(El Economista, Primera página. Página 40)

LA FACTURA DE LA DEDUCCIÓN POR VIVIENDA SE ELEVA TRAS AÑOS A LA BAJA

El giro abrupto que dio el Banco Central Europeo (BCE) a la política monetaria durante la pasada crisis inflacionista no solo encareció las hipotecas variables y mixtas, sino que resucitó una antigua deducción fiscal que en España llevaba años menguando sin pausa. La subida de los tipos de interés, desencadenada por la ofensiva de Fráncfort para intentar frenar la

escalada de los precios, impulsó en 2023 el primer repunte en más de 15 años del coste fiscal asociado a la deducción por compra de vivienda habitual, un beneficio que el Gobierno eliminó en 2013 y que, desde entonces, se mantiene en régimen transitorio. Los datos que recoge la Agencia Tributaria reflejan el cambio de tendencia. Tras tocar mínimos en 2022, con un coste recaudatorio para el Ministerio de Hacienda de 1.843 millones de euros, el importe total de la deducción ascendió en 2023 hasta los 2.268 millones, una subida del 23%. Es un alza inesperada en una serie histórica que, desde 2008, solo conocía descensos.

La deducción en el impuesto sobre la renta por inversión en vivienda habitual fue, durante mucho tiempo, uno de los beneficios fiscales más populares de España. Permitía a los contribuyentes restar de la cuota del IRPF un 15% de las cantidades satisfechas cada año para la compra o financiación de la residencia principal, con una base máxima de 9.040 euros por ejercicio. Aunque la deducción se suprimió en 2013 en uno de los planes de ajuste del Ejecutivo de Mariano Rajoy, el legislador mantuvo un régimen transitorio para quienes hubieran adquirido su residencia habitual antes de esa fecha.

La supresión de la ventaja para nuevas compras provocó un declive progresivo y constante en el impacto: de los 6.138 millones de coste para Hacienda de 2008 se pasó, poco a poco, a los 3.438 millones de 2013, a los 2.170 millones de 2019 y a los 1.843 millones de 2022. La trayectoria era lógica. Al estar cerrada la puerta a nuevos beneficiarios, el número de contribuyentes con derecho a la deducción iba diluyéndose cada año a medida que amortizaban su préstamo. Además, los tipos de interés bajos y la estabilidad del euríbor contenían el importe de los intereses pagados y, en consecuencia, de la deducción aplicada. Esa tendencia se rompió por completo en 2023. El euríbor empezó el año escalando con fuerza y lo terminó rondando el 4%, lo que encareció de forma notable los nuevos préstamos y, al mismo tiempo, las hipotecas variables y mixtas firmadas años atrás. Las cuotas medias de estos créditos se encarecieron y el incremento elevó automáticamente las cantidades deducibles en el IRPF de los contribuyentes que aún mantenían derecho a este beneficio.

Los más de 2.200 millones que dejó de recaudar Hacienda en 2023 por la deducción, explica José García Montalvo, catedrático de Economía por la Universidad Pompeu Fabra, son una cifra muy similar a la que se registró cinco años antes. Sin embargo, entonces el euríbor estaba en negativo, mientras que en 2023 llegó a superar incluso el 4%. Este efecto de los tipos de interés elevados habría neutralizado, en gran medida, la disminución natural del stock de hipotecas con derecho a deducción, que se reduce cada año a medida que los préstamos llegan a su límite temporal o se cancelan anticipadamente, prosigue Montalvo. Además, el alza de los tipos pudo provocar más cancelaciones anticipadas, afectando también a las hipotecas todavía desgravables, aunque con menor intensidad según la duración restante del préstamo.

(Cinco Días. Página 30. 5 columnas)

CAIXABANK NO PAGÓ INTERESES POR “ERROR” DURANTE AÑOS A ALGUNOS CLIENTES DE BANKIA

Cuatro años después de la integración de Bankia en CaixaBank, la entidad catalana ha detectado un error interno en sus sistemas por el cual ha estado todo este tiempo sin pagar

intereses que les correspondían a clientes que provenían del banco controlado por el Estado. Un “error” que afectaba a un número reducido de usuarios que tenían que disfrutar de una remuneración vinculada a su cuenta de la hipoteca pero que nunca llegó a producirse, hasta ahora.

CaixaBank ha enviado cartas a todos los usuarios afectados para informarles del fallo y del dinero que les corresponde de remuneración de esa cuenta. El impago de intereses abarca desde 2021 hasta hace escasos dos meses, cuando el banco detectó la situación y empezó a ponerle remedio; los damnificados ya han recibido el ingreso que les corresponde. El número de clientes afectados ronda los 700 y a cada uno de ellos les corresponde una media de 1.000 euros de remuneración que CaixaBank no les ha estado pagando estos años, con lo que el montante total aproximado que ha de asumir la entidad ahora ronda los 700.000 euros.

Fuentes oficiales del banco explican dónde ha estado el error. Se trata de las llamadas cuentas *Platinum* que procedían de Bankia y que estaban vinculadas al pago de una hipoteca. Esas cuentas tenían una remuneración variable pactada por contrato, pero no se estaba abonando.

(ABC. Página 40. 1 columna. Domingo 16)

MERCADO INMOBILIARIO

LA OFERTA DE VIVIENDAS POR MENOS DE 200.000€ SE HUNDE: DEL 60% AL 38%

Las casas cada vez son más caras en España, y la posibilidad de adquirir domicilios baratos empieza a ser una ilusión en muchas partes del país. Así lo refleja Idealista, que asegura que los precios “ya se encuentran, de media, un 48,5% más caros que hace cinco años”. El grueso de la oferta disponible, tanto de obra nueva como vivienda usada, es cada vez menor y para nada suficiente a la hora de hacer frente a una demanda que es cada vez mayor. Actualmente, el stock por debajo de los 200.000 euros, que antes suponía un 60% de los anuncios del portal inmobiliario, ahora representa un 37,6%. El aumento de disponibilidad solo se ha visto fuerte en un rango muy concreto, aquellas viviendas que cuestan más de 500.000 euros, con una crecida de 12 puntos, hasta llegar a colocarse en un 23,5% de todo el mercado.

Algunas ciudades incluso han visto cómo su oferta de inmuebles asequibles “ha desaparecido” casi por completo de sus calles. Es el caso de San Sebastián, que cuenta con apenas un 1,7% de anuncios por debajo de los 200.000 euros. Algo similar sucede en Las Palmas, donde solo el 4,4% cumple con este requisito. En el año 2020, 41 capitales podían presumir de “que más del 50% de su mercado se encontrase en este umbral”. Ahora, esa cifra se ha reducido casi a la mitad, con 21 ciudades. No es el caso de Málaga, una de las más castigadas por la crisis de la vivienda, donde “se han tornado las tablas y las residencias por debajo de esos 200.000 euros han pasado de representar el 45,3% en 2020 a apenas el 11,5% en 2025”. Pero la situación más preocupante se encuentra en Pontevedra, donde la oferta ha caído en un 41%, seguida muy de cerca por Albacete, con un descenso del 40% y Valencia, del 37%.

Los descensos más pequeños han tenido lugar en grandes capitales con precios muy altos para la compraventa de inmuebles, como es el caso de Barcelona, con un 2,3% menos, y Sevilla, con

un 9,3% menos. Precisamente, el peso de las casas más caras ha aumentado en 33 ciudades y ahora cuentan con el doble de anuncios por encima de los 500.000 euros que hace cinco años. Destaca, además de todas las mencionadas con anterioridad, la relevancia que estas han tomado en algunas otras ciudades como Bilbao, con un aumento del 25,5%, Santa Cruz de Tenerife, del 22,5%, Valencia, del 22,3% y Santander, con un incremento del 20,1%.

En Madrid, la mitad de su oferta inmobiliaria ya supera el medio millón de euros. La ciudad “ha vivido un aumento de más de 18 puntos en el peso de las propiedades más caras en el total del stock en venta, cuando en 2020 contaba con el 32,2%, algo por encima de las viviendas más baratas”. Esto se traduce en que en “las dos grandes capitales españolas, lugares donde la vivienda ha subido más de un 70%, las casas por encima del medio millón representan el grueso de la oferta disponible en venta”.

La situación lleva a que los anuncios de viviendas más asequibles permanecen publicados y disponibles durante muy poco tiempo y desequilibra la oferta residencial.

(La Razón. Página 31. 2 columnas. Domingo 16)

LA DEMANDA DE ALQUILER SE TRASLADA A LA PERIFERIA DE LAS CAPITALES

El imparable incremento de los precios del alquiler en las grandes capitales españolas registrado en los últimos años ya está desplazando la demanda a los municipios aledaños, más asequibles para el bolsillo del hogar medio y que podrían convertirse en un atractivo para el pequeño inversor en un mercado tensionado como el actual.

La progresiva caída de la oferta ha afectado en primer lugar a las zonas más céntricas de las grandes ciudades, donde la tensión de los precios ha obligado a los inquilinos a desplazarse, primero, a los barrios periféricos; y a los municipios colindantes a estos, después, buscando precios más asequibles. Así lo reflejan los datos publicados por el portal inmobiliario Idealista, en los que se observa un desplazamiento cada vez mayor “a las afueras de Madrid y Barcelona, que ya no son las capitales más demandadas”. Sin embargo, nueve de los diez municipios con mayor demanda se encuentran en los alrededores de las dos grandes capitales españolas, donde los precios son sensiblemente inferiores a los registrados dentro de sus fronteras. El fenómeno se extiende a otras grandes capitales de provincia donde el precio de los arrendamientos se ha disparado en los últimos meses. Este es el caso de Valencia, Sevilla, Santa Cruz de Tenerife o Alicante, donde las localidades colindantes están ganando peso en la lista de los municipios con mayor demanda de alquiler.

La traslación de la demanda de alquileres a las localidades aledañas a las capitales de provincia anticipa un mayor incremento de los precios en estos municipios en próximas fechas, empujados por las mismas causas que han generado una tensión en el mercado inasumible para muchos inquilinos dentro de los grandes núcleos urbanos: una escasez de oferta cada vez mayor, motivada por la falta de obra nueva, la llegada de inmigrantes y la progresiva reducción de los hogares. Según se comenta en este texto, a estas causas se suma la desprotección a los arrendadores promulgada desde el Gobierno, que ha extendido las medidas antidesahucios y promocionado la imposición de topes a los arrendamientos, lo que ha provocado que miles de

propietarios decidan sacar sus inmuebles del mercado buscando otros más seguros y, en muchos casos, rentables, como el alquiler de temporada o el vacacional.

La crisis de oferta en el mercado del alquiler residencial, además, podría no tocar techo este año. Según el último *Observatorio del Alquiler* publicado por Alquiler Seguro, el número de inmuebles ofertados caerá un 3% en el conjunto de España en 2025 respecto al ejercicio pasado, con Guipúzcoa, Melilla, Vizcaya, Asturias y Sevilla como las provincias donde el hundimiento será más acusado, cercano al 20% y con sus capitales como máximos exponentes de la reducción. Según el mismo informe, la oferta subirá un 1,2% en la provincia de Madrid (impulsada por las localidades aledañas a la capital), mientras que en la de Barcelona se reducirá un 7,7%.

Muchas de las ciudades donde más se está reduciendo la oferta –y, por ende, aumentando los precios– son aquellas que han aplicado los límites a los precios promovidos en la Ley de Vivienda.

(Expansión. Páginas 26 y 27. Editorial en página 2)

ALQUILERES: PODRÁN SUBIR HASTA UN 2,25%

Los alquileres que se revisen ahora utilizando el nuevo índice de referencia que elabora el Instituto Nacional de Estadística (INE), que se aplica a los contratos firmados tras la entrada en vigor de la Ley de Vivienda el 25 de mayo de 2023, podrán subir hasta un 2,25%, el dato más alto desde diciembre de 2024 (2,28%), según el índice actualizado difundido por el organismo estadístico. Esta nueva referencia, correspondiente a octubre de 2025, es inferior a la de la inflación, que subió un 3,1% en tasa interanual el pasado mes –su dato más alto en 16 meses–, según el dato publicado también por el INE, pero ya acumula cinco meses consecutivos de subidas.

La Ley por el Derecho a la Vivienda establece una serie de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de alquiler y determinaba que sería el INE el encargado de definir este índice de referencia para la actualización anual de los contratos a fin de evitar incrementos desproporcionados, como se estaban registrando por la inflación.

(La Razón. Página 23. Media página. Sábado 15)

FIASCO EN CATALUÑA TRAS UN AÑO CON LA LEY DE VIVIENDA

Los datos oficiales de la Generalitat de Cataluña tras el primer año de vigencia oficial de la aplicación de la Ley de Vivienda reflejan por ahora un fiasco para los que necesitan alquilar. La Generalitat ha hecho públicos los correspondientes al segundo trimestre de 2025 y fue un año atrás, en el segundo trimestre de 2024 cuando el Govern empezó a aplicar oficialmente en su territorio la normativa nacional de topes al alquiler en zona tensionadas. El resultado es que cada vez hay menos oferta y es más cara, según la fotografía del mercado catalán del alquiler que se desprende de los propios datos del Instituto Catalán del Suelo (Incasòl).

En toda la comunidad autónoma, el precio medio del alquiler se sitúa en 854,70 euros, así que crece un 3,8% interanual, mientras que el número de contratos se desploma un 9,9%. De marzo a junio del pasado año se firmaron 29.311 contratos de alquiler en Cataluña y en el mismo período del actual, el último del que se ofrecen datos, la cifra se queda en 26.416. El desplome es mayor si se compara el primer semestre de 2024 con el de 2025, porque la caída supera entonces el 15%.

En Barcelona capital se supera el 10% de caída. La buena noticia sería que el precio medio del alquiler en Barcelona apenas habría subido un 0,35% con respecto a junio de 2024, pero tiene una letra pequeña que también es un revés para los defensores de la ley. Por un lado, se mantiene a un nivel alto, 1.135,55 de precio medio, según la Generalitat –lo que iguala prácticamente todo un salario mínimo interprofesional mensual– y, por otro, se paga más por menos, según los agentes inmobiliarios.

(El Mundo. Páginas 24 y 25. Sábado 15)

EL GOVERN AYUDARÁ A REPOBLAR CASAS VACÍAS DE LA CATALUNYA RURAL

Todo lo que emana del Parlament, o de cualquier otra cámara representativa, necesita dos cosas: un reglamento y dinero. Le sucede, por ejemplo, a la ley 8/2015, el Estatuto de Municipios Rurales, aprobado a mediados de julio con el objetivo de proteger la Catalunya rural y frenar, e incluso revertir, el despoblamiento. El president Salvador Illa visitó el sábado el Món Sant Benet (Bages), donde se rodeó de los alcaldes y representantes de cerca de 300 municipios de menos de 2.000 habitantes, la materia gris a la que va dirigida este paraguas político. Les hizo varias promesas; entre ellas, la de invertir 20 millones de euros en la rehabilitación de viviendas vacías y equipamientos en desuso para que pasen a formar parte de la bolsa de alquiler asequible. Hay otras medidas: ayudas fiscales para el que se instale en estos municipios y apoyo administrativo a los ayuntamientos.

(La Vanguardia. Página 46. 3 columnas. Domingo 16)

LA PROMESA DE CONSTRUIR UN PARQUE DE ALQUILER ROBUSTO SE DESVANECE

Las expectativas puestas en el *build to rent* (BTR) se desvanecen y crecen las voces que cuentan que este modelo, que consiste en la promoción y construcción de pisos para alquilar, está más muerto que vivo. O, cuanto menos, agoniza. No es un asunto menor, ya que compromete el aumento urgente de oferta de casas en renta, algo que restaría presión a la crisis.

Esta fórmula se consolidó en España en torno a 2021, cuando promotores y fondos de inversión —habitualmente asociados mediante *joint venture*— anunciaron la construcción de miles de pisos nuevos en alquiler gestionados por un operador profesional. Pero los números no salen. Alejandro Bermúdez, consejero delegado de Atlas Real Estate Analytics, habla de “una tormenta perfecta de suelo, financiación y construcción, a la que se añade la incertidumbre regulatoria y la creciente desprotección del propietario arrendador”. El resultado: “Es muy complicado hacer proyectos de vivienda en alquiler”. Colliers recuerda que en diciembre de 2023 ya pronosticaron que el modelo prácticamente iba a desaparecer. Desde

entonces no ha habido más de una decena de promociones nuevas de vivienda libre que se hayan destinado al BTR”, señala Antonio de la Fuente, director general de la división Living de la consultora.

Un análisis elaborado por la plataforma inmobiliaria de datos Atlas para *El País* detalla el declive. En 2021, la cartera privada y pública de BTR prevista para 2025-2026 era de 90.180 viviendas en alquiler, tanto asequible como a precio libre. En 2022 este número subió a 102.560, fundamentalmente por el empuje de proyectos públicos como el Plan Vive de Madrid. De todas estas viviendas, hoy se han ejecutado algo menos de 15.000 unidades, lo que supone un 14,5% de lo inicialmente anunciado. Además, las que sí se han edificado han tenido un coste más alto de lo previsto.

Los datos muestran que el BTR, tal y como se concibió, se ha frenado. “Los promotores privados han derivado sus construcciones a la vivienda en venta”, cuenta Bermúdez. La mayoría ha renunciado a su propósito inicial y ha pasado al plan b. “El escaso suelo residencial disponible se está destinando mayoritariamente al desarrollo de vivienda en venta, un segmento que está funcionando muy bien y que no se ve afectado por las mismas incertidumbres regulatorias”, comenta De la Fuente. Colliers contabiliza que la inversión ha pasado de 1.883 millones de euros en 2023 a 684 millones en 2024 y 676 hasta septiembre de este año.

Los datos de Atlas confirman que hoy existen 13.434 viviendas en alquiler que siguen en marcha, que están en construcción, tanto de promotores privados como de administraciones públicas. El grueso, 8.900, se encuentran en las provincias de Madrid y Barcelona. Es decir, entre las finalizadas y las que están en marcha suman 28.434 pisos, muy lejos del objetivo inicial.

(El País. Suplemento Negocios. Página 12. Domingo 16)

FINANZAS

EL BCE BARAJA EXTENDER A MÁS BANCOS LAS VENTAJAS DE LOS MÁS PEQUEÑOS

No es necesario que los bancos más pequeños, aquellos perfectamente manejables en caso de problemas, se sometan a la duras reglas del resto. Ese es el principio de proporcionalidad en la supervisión, premisa que ha crecido en importancia conforme se aumentaban las exigencias al sector bancario y que el que el Banco Central Europeo (BCE) se abre ahora a extender.

La autoridad monetaria trabaja en un informe con propuestas para la regulación bancaria, un trabajo coordinado por Luis de Guindos, vicepresidente de la institución, y que estará listo el próximo mes. El BCE trata de dar su visión técnica para contribuir al proceso de simplificación de las normativas que ha iniciado la Comisión Europea para devolver la competitividad a todos las áreas de la actividad económica y que, en el caso de la banca, se afrontará en la segunda mitad de 2026.

En ese trabajo que se está realizando, el banco central considera que puede haber sitio para aligerar más el peso de la regulación sobre los bancos más pequeños. La propuesta que baraja ahora la autoridad monetaria es recomendar que se amplíe el espectro de entidades que pueden adherirse a la etiqueta de “bancos pequeños y no complejos” para que un número mayor pueda beneficiarse también de las ventajas regulatorias de las que estos disfrutan. “Estamos adoptando aún más el principio de proporcionalidad, que, si bien ya está integrado en el sistema regulatorio y de supervisión europeo, puede ampliarse aún más”, señaló el viernes Frank Elderson, vicepresidente del Consejo de Supervisión bancaria y miembro del Comité Ejecutivo del BCE apuntando en esa dirección.

Los bancos pequeños y no complejos son entidades consideradas menos significativas que cumplen una serie de particularidades tanto en tamaño como en modelo de negocio por el que se consideran especialmente poco peligrosas para la estabilidad. Por ese motivo, se benefician de un reporte de información más sencilla y de estándares simplificados de liquidez y riesgo de mercado, así como de unos planes de resolución optimizados.

(Expansión. Página 19, 5 columnas)

BANCO SANTANDER: RENTABILIDAD Y DIVIDENDOS PARA DESAFIAR EL VÉRTIGO DE LA SUBIDA

La banca ha sido este año protagonista absoluta en Bolsa española y europea. El Banco Santander abandera el sector con una subida del 108% en el año tras alcanzar los 9 euros por primera vez desde 2010. No solo es el mejor banco en Bolsa en España, sino que lidera el grupo financiero del Euro Stoxx. El buen tono que han seguido las entidades financieras ha impulsado el Ibex a máximos históricos, por encima de los 16.000 puntos. El mercado ha devuelto su confianza al sector (todos los bancos del Ibex suben más del 70% en 2025), capaz de arrojar resultados récord incluso con tipos a la baja.

El Santander ha obtenido en los nueve primeros meses del ejercicio un beneficio de 10.337 millones, el 11% más, y ha confirmado sus guías para el conjunto del ejercicio. Los analistas han dado su aprobado al balance y se han visto mejoras en las previsiones y la valoración. La acción ya ha alcanzado el precio objetivo del consenso de Bloomberg (9,44 euros); aun así, siguen siendo mayoría los que recomiendan comprar (69% del total, frente al 24% de mantener).

Goldman Sachs, por ejemplo, ha aumentado la valoración de 10,40 a 10,80 euros la acción. “Su presencia global le permite beneficiarse de los tipos de interés y de la eficiencia en Europa, así como de la dinámica de crecimiento en Latinoamérica. Prevemos que esto impulsará la rentabilidad durante 2025-2027, permitiendo una continua acumulación de capital y una mayor distribución a los accionistas”, señala. Según sus estimaciones, “la rentabilidad sobre el capital invertido (ROTE) se mantendrá sobre el 15% o más hasta 2025”. Considera, además, que “el crecimiento superior a la media, la mejora del ratio de costes e ingresos y el fortalecimiento del capital deberían respaldar que el CET1 se mantenga por encima del 12% y un pagos sostenidos de dividendo del 50% [en 2025 se ha incrementado el 15%]”.

(Cinco Días. Página 24)

BBVA: TODAS LAS SEMANAS EN VERDE DESDE EL FIASCO DE LA OPA

BBVA ha cerrado en positivo todas las semanas desde que se conoció el fracaso de su opa hostile sobre Banco Sabadell. Las acciones han subido el 5,24% desde el lunes, frente a la caída del 1,43% de Sabadell tras decepcionar con sus resultados. Los títulos de BBVA se anotan el 18,6% en cinco semanas, mientras que los de Sabadell suman el 0,47% en el mismo periodo. BBVA sube en el año el 94,51% y Banco Sabadell, el 69,53%. Los analistas señalan que las compras en BBVA la están protagonizando aquellos inversores que veían atractivo el banco, pero sin Sabadell, ya que consideraban que los riesgos de ejecución de seguir adelante con la operación (tras el veto del Gobierno y la posibilidad de una segunda opa) restaba mucho atractivo al valor. Los expertos explican la caída de Banco Sabadell en este tiempo por la salida de los fondos 'cazaopas' o las dudas que genera su evolución sin TSB.

Por otra parte, el sábado los diarios *Cinco Días* y *El País* publican el artículo "Paisaje después de la batalla", firmado por el periodista Xavier Vidal-Folch, quien señala que el "fracaso de la opa hostile del BBVA al Banco Sabadell debería hacer reflexionar al regulador.

(Expansión. Página 22. 3 medias columnas)