

RESUMEN DE PRENSA DEL 16 DE OCTUBRE DE 2025

MERCADO HIPOTECARIO

LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS SE DISPARAN UN 76%

Los datos de desahucios pueden transmitir una sensación de estabilidad habitacional –los casos caen un 11,6% en el segundo trimestre del año, hasta los 6.960, según datos del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ)–, pero el eco de la crisis de vivienda resuena con fuerza en los juzgados: las ejecuciones hipotecarias –procedimiento judicial mediante el cual una entidad reclama la devolución de un préstamo impagado y puede llegar a quedarse con la vivienda puesta como garantía– se han disparado un 75,8%, hasta rozar las 9.640 operaciones. Menos desalojos, pero más hipotecas que no se pagan y más familias atrapadas en el laberinto de la deuda.

Entre abril y junio, el mayor número de ejecuciones hipotecarias se registró en Cataluña (3.102, el 32,17 % del total nacional); seguida de Andalucía, con 1.896; Comunidad Valenciana, con 1.098, y Comunidad de Madrid, con 903. Comparando este volumen con el de la población de cada territorio, que ofrece una información más fidedigna, Cataluña vuelve a ocupar el primer puesto con un 38,7% de ejecuciones hipotecarias por cada 100.000 habitantes, por delante de la Región de Murcia (30,5%) y Andalucía (21,5%).

En los desahucios, la reducción en el segundo trimestre se produjo gracias a la caída del 17,2% de los derivados de ejecuciones hipotecarias (1.217), a la reducción del 9,8% en los derivados del alquiler (5.299) y a la caída del 12,4% en los desahucios derivados de otras causas.

El alquiler, con los precios en máximos, vacía las cuentas de miles de familias hasta incurrir en impagos que provocan la mayoría de los desahucios en España. En concreto, en el segundo trimestre del año, los lanzamientos o desahucios derivados del impago del alquiler representaron más de tres cuartas partes del total (76,1%).

Cinco Días y *El País* informan también de los datos de desahucios publicados por el CGPJ.

(La Razón. Página 37. 4 medias columnas)

MERCADO INMOBILIARIO

EL PLAN DE VIVIENDA DEL GOBIERNO TOPA EN EL CONGRESO CON LAS CRÍTICAS DE OPOSICIÓN Y ALIADOS

El Plan Estatal de Vivienda del Gobierno para 2026-2030, que prevé una inversión de 7.000 millones de euros en ese periodo (el 60% a cargo del Estado y el 40% al de las comunidades autónomas) y que pone el acento en los pisos protegidos, no convence a la oposición de derecha, PP y Vox, pero tampoco a la mayoría de los aliados parlamentarios del Ejecutivo. Ni a su socio minoritario, Sumar. Tras el rechazo al plan de las autonomías gobernadas por el PP,

que son la mayoría, la iniciativa del Ejecutivo chocó ayer en el Congreso con las críticas, exigencias y valoraciones negativas de sus propios aliados.

Para Sumar, el plan que la ministra de Vivienda, Isabel Rodríguez, desgranó ayer en el Congreso, donde compareció a petición propia, es “insuficiente”. Según la plataforma que lidera Yolanda Díaz, la iniciativa plantea avances “interesantes”, pero no aborda el problema de la vivienda con la “audacia” y la “urgencia” que exige la situación. Sumar reclama grandes dosis de intervención en el mercado. De hecho, la formación presentó días atrás su propia propuesta, en la que plantea la congelación de los alquileres, un impuesto a los propietarios de cuatro o más viviendas, o una regulación más estricta para el alquiler turístico.

El plan del Gobierno tampoco convence a ERC, que ve en la iniciativa una “duplicidad” de órganos entre el Estado y las comunidades autónomas a través de la empresa estatal Sepes y, por tanto, una posible invasión de competencias de las autonomías. Y aún gusta menos a Junts, que ayer reprochó al Gobierno la falta de concreción de sus promesas, espetándole que, en materia de vivienda, el desafío “no es dar grandes anuncios, sino cumplirlos”. Una denuncia que el partido separatista extendió a la ministra de Vivienda, al presidente del Gobierno y al propio presidente de la Generalitat, Salvador Illa, a quienes acusó de anunciar cifras “estratosféricas” de creación de vivienda que “son mentira y no se podrán cumplir”. En la misma línea se manifestó el portavoz de Podemos, quien resumió la estrategia del Gobierno en “ir haciendo una serie de anuncios con la esperanza de que parezca que se hace algo”. El más tibio fue el PNV, que dijo compartir las líneas generales del plan, pero demandó una colaboración real entre Gobierno y comunidades.

De la presentación del plan de Vivienda, *Cinco Días*, *El País* y *La Razón* destacan que ministra anunció que su departamento tiene previsto crear un número de teléfono corto y gratuito, el 047, para resolver todas las consultas vinculadas con la vivienda. La finalidad es atender las dudas de los ciudadanos, singularmente aquellas relacionadas con la normativa aplicable en cada territorio y con las ayudas disponibles en ellos.

Antes de la presentación del plan de vivienda tuvo lugar la sesión de control al Gobierno, en la que la vivienda centro buena parte del debate, informa *La Razón*. Gabriel Rufián, portavoz de ERC, le dijo al presidente Pedro Sánchez que “lo que puede acabar con su Gobierno es el drama de la vivienda”. “La política de vivienda de cualquier país debería de ser la de una familia, una casa”, aseguró, y lanzó dos ideas: la primera, “la intervención del mercado”; la segunda, aprovechar que se quiere abrir la Constitución para incluir el aborto e incluir el derecho a la vivienda como derecho fundamental. Ione Belarra, de Podemos, dijo que el Gobierno “está contribuyendo a la crisis”, que se comporta “como un fondo buitres”, que “alimentan la especulación” y que, al hacer tantos anuncios de vivienda nueva “y luego no hacer nada”, pareciera que «viven en un anuncio de Idealista”.

(Expansión. Página 35. Media página)

EL ÍNDICE PARA REVISAR EL ALQUILER, EN MÁXIMOS DEL AÑO

El precio de los alquileres habituales ya firmados está topado, pero ese techo crece poco a poco. 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 en mayo de 2023, podrán subir hasta un 2,22% anual, el dato más alto desde diciembre de 2024, según el índice actualizado difundido ayer por el organismo estadístico. Esta nueva referencia, correspondiente a septiembre de 2025, es inferior a la de la inflación, que subió un 3% en tasa interanual el pasado mes, según el dato publicado también ayer por el INE, pero ya acumula cuatro meses consecutivos de subidas.

Si el precio de los alquileres ya firmados crece, el de los nuevos que se anuncian en el mercado se dispara. Según datos de Idealista, en el mes de septiembre el precio de los alquileres disponibles en su plataforma subió un 10,9% interanual. En cuanto a la vivienda en venta, el alza en ese mismo mes fue de un 12,3%, según datos de Tinsa, con repuntes de hasta el 20% en las islas. “ Este aumento de los precios comienza a reflejarse en la tasa de esfuerzo teórico de compra, que aumenta levemente tras varios trimestres de senda decreciente”, explica Cristina Arias, directora del Servicio de Estudios de Tinsa by Accumin.

(La Razón. Página 33. 2 columnas)

“EL CONTROL DE LOS ALQUILERES PUEDE INFLAR LOS PRECIOS”

Los economistas de la Comisión Europea desmontan en un informe la versión oficial sobre los beneficios de intervenir el mercado de la vivienda con control de alquileres defendida por el Gobierno. Según se comenta en este amplio artículo, en un estudio de la dirección general de Asuntos Económicos sobre *La vivienda en la Unión Europea: Evolución del mercado, factores subyacentes y políticas*, los autores presentan la regulación de los precios de los alquileres como contraproducente y particularmente lesiva para los que se pretende beneficiar. No menciona expresamente la Ley de Vivienda española, pero sí adoctrina en contra de su instrumento más polémico: el control de precios en determinadas zonas tensionadas. Incluso se apoya para ello en lo que escribía en la propia Comisión Europea en 2014 el actual ministro de Economía, Carlos Cuerpo, que advertía cuando era economista en Bruselas sobre el efecto desestabilizador de introducir controles a los alquileres.

El informe admite efectos positivos de poner topes a los alquileres, pero sólo a corto plazo y muy localizados para terminar siendo contraproducentes a largo. “La regulación de los mercados de alquiler afecta la evolución del mercado de la vivienda, con efectos ambiguos sobre la asequibilidad, las rehabilitaciones y la oferta de vivienda. (...) Si bien los topes al alquiler pueden dar alivio a corto plazo al limitar los aumentos durante períodos de presión en el mercado de alquiler, también pueden provocar alquileres más altos en los mercados no regulados”, resume. “Con el tiempo, una regulación excesiva puede crear mercados duales y disminuir la disponibilidad de propiedades en alquiler debido a menores rendimientos, lo que puede desviar la oferta hacia zonas no reguladas y contribuir a la gentrificación”, alertan los autores.

Señala como elemento negativo que “la regulación del alquiler también tiende a ralentizar las rehabilitaciones, ya que los propietarios pueden encontrar difícil trasladar al menos parte de los costos asociados a los inquilinos”. Y añade: “Controles estrictos del alquiler pueden inflar los precios de la vivienda y aumentar su carencia, ya que a menudo generan desajustes entre la oferta y la demanda con efectos heterogéneos entre los distintos grupos de ingresos”. “Este desequilibrio puede fomentar burbujas especulativas en el mercado inmobiliario y un endeudamiento excesivo de los hogares, ya que más personas se ven empujadas hacia la propiedad de vivienda, lo que puede desestabilizar la resiliencia económica durante las crisis financieras”.

Para los expertos de Bruselas, el problema de la vivienda se extiende por toda la UE y la solución viene más por aumentar la oferta, que por ayudar a los demandantes con medidas intervencionistas.

(El Mundo. Página 29. 4 columnas)

LA CARENCIA DE REDES ELÉCTRICAS RETRASARÁ HASTA CUATRO AÑOS LA ENTREGA DE NUEVAS VIVIENDAS

El acceso a la vivienda es una de las grandes preocupaciones para los españoles. Cada vez más personas –sobre todo, jóvenes– tienen pesadillas con la posibilidad de conseguir un techo. Lo que nadie esperaba en estos momentos es que hubiera otras externalidades. Debido a los problemas de acceso a la red eléctrica, el sector promotor asegura que podrían darse retrasos de entre tres y cuatro años en la entrega de un piso.

En este momento hay un problema energético de primera magnitud: la red eléctrica está sobresaturada, cada vez hay menos accesos a dicha infraestructura y, de por medio, se está negociando el dinero que se paga a las empresas distribuidoras por las inversiones que hacen. Ante este escenario, el sector inmobiliario ha dado la voz de alarma. Según trasladan desde la asociación de promotores de Madrid (Asprima), no se trata de algo que no impacte sobre el sector, el acceso a la red se ha convertido en una preocupación real. Tanto, que ahora existe esa incertidumbre sobre algunas promociones que hay en marcha.

Desde Asprima aseguran que no quieren situar al sector de la vivienda enfrentado a otros ejes de la economía. Pero la realidad se impone. Los centros de datos, grandes consumidores de energía, quieren conexión a la red. Las industrias que actualmente usan el gas en sus procesos caloríficos quieren transformar su consumo y migrar a la electrificación. Eso supone, también, la necesidad de acceso a la red. También hay que sumar el avance de la electromovilidad y otros tantos sectores que quieren luz. El contexto actual de la red eléctrica española no está preparada para todos estos requerimientos.

Desde la patronal inmobiliaria dicen que “España necesita más vivienda y que esa vivienda sea asequible económicamente, sostenible, descarbonizada y eficiente energéticamente”. Por eso, sostienen, “el acceso y conexión a las redes eléctricas no puede ser un freno”. Sin embargo, el impacto energético en el sector del ladrillo también llega por la vía económica. Si el retraso en sí mismo ya puede suponer un impacto en el precio de la vivienda, hay otro factor que también

incide en unos sobrecostos que pueden llegar a sobrepasar los 10.000 euros por piso. Se trata de la potencia eléctrica que se obliga a poner.

(ABC. Página 29)

OFICINAS SIN USO: ¿SOLUCIÓN AL PROBLEMA DE LA VIVIENDA?

En un contexto marcado por la subida de precios por la escasez de vivienda y el progresivo desuso de muchos espacios de oficinas, transformar estos inmuebles en hogares se presenta como una vía eficaz para incrementar el valor de los activos y atender una necesidad social creciente. De hecho, la conversión de oficinas en viviendas ha dejado de ser una operación puntual para consolidarse como una estrategia en alza, especialmente en los principales mercados. En 2024, el número de operaciones de cambio de uso se duplicó frente al año anterior, con más de 390.000 metros cuadrados reconvertidos. Esto supuso un total de 900 millones de euros de inversión, el triple que en 2023, según datos de la tasadora Tecnitasa. El 60% provenía de antiguos edificios de oficinas. Madrid suma el 60% de estas operaciones. Le siguieron a mucha distancia Barcelona y Málaga, con un 7% cada una. Sevilla, Valencia, Alicante, Huelva, Bilbao, Palma de Mallorca o Zaragoza aportaron el resto.

El potencial existente para este tipo de operaciones es muy vasto. Madrid y Barcelona concentraban 2,5 millones de metros cuadrados de oficinas con potencial de reconversión ya en 2023, cuando se hizo la última estimación. Esto supondría 28.000 nuevas viviendas que podrían ser adquiridas o reconvertidas en un alquiler asequible, según Tecnitasa.

(La Razón. Página 37. 3 medias columnas)

“LOS FONDOS PREFIEREN INVERTIR EN GESTORAS QUE EN PROMOTORAS”

El mercado residencial español sigue siendo un negocio con un enorme potencial, aunque no exento de riesgos. El desequilibrio estructural entre la oferta y la demanda, que ha impulsado al alza los precios y dificultado el acceso a la vivienda, se ha convertido en el principal reto de esta industria, pero genera también una oportunidad para los que saben leer el ciclo. Bajo esta premisa Javier Gómez Fernández, fundador de Aelca, vuelve al ruedo junto a su socio José Juan Martín Montes con Aklea y un equipo avalado por un historial conjunto de más de 15.000 viviendas desarrolladas y 8.000 unidades entregadas en el mercado español.

“El paradigma del promotor tradicional ha cambiado, como ya ocurrió de 2008 a 2015 con la entrada de fondos de inversión. Tras las salidas al parqué que se produjeron en 2018 y 2019, y que no fueron todo lo exitosas que se esperaba, los grandes fondos optan más por buscar gestores que promotoras. Prefieren entrar en proyectos concretos con nombre y apellido en lugar de hacerlo en grandes carteras ante la penalización sufrida en Bolsa por el incumplimiento de expectativas”, asegura Gómez.

Javier Gómez Fernández y José Juan Martín Montes lanzaron Aelca en 2012 y la vendieron posteriormente al fondo Värde, desvinculándose de la empresa en 2019. Tras la salida, y una vez analizado el mercado, constataron que existía una oportunidad en la transformación y gestión del suelo ante la falta de parcelas finalistas. “Con una cartera ya comprada y viendo

como operaba el mercado, recuperamos parte del equipo de Aelca para lanzar la nueva gestora”, indica.

(Expansión. Página 16. Media página)

EL MERCADO INMOBILIARIO AUSTRALIANO-ESPAÑOL

Jorge Dolç, secretario general de la Asociación Española de Análisis de Valor, comenta en esta tribuna que identificar una burbuja antes de que se produzca una corrección de precios es complejo, pero existen señales cuando el valor de los activos se desvía de sus fundamentos. Recuerda que el último Informe de Estabilidad Financiera del Banco de España estimaba que el precio medio de la vivienda se situaba a finales de 2024 ligeramente por encima de su nivel de equilibrio de largo plazo. En el segundo trimestre de 2025, el crecimiento interanual de los precios residenciales a nivel nacional superó el 10%, rebasando otra señal de alerta: el umbral del 9% establecido en el procedimiento europeo de seguimiento del equilibrio macroeconómico.

Comenta también que Paloma Taltavull, de la Universidad de Alicante, ha desarrollado un indicador que permite representar gráficamente el ciclo inmobiliario español, combinando el volumen de transacciones y los precios por metro cuadrado. El resultado, explica, “es un gráfico tan preciso como evocador, cuyo perfil recuerda curiosamente al contorno de Australia. Su lectura, de izquierda a derecha, refleja con nitidez las cuatro fases del ciclo inmobiliario, que en España tiende a completarse cada 15 años: subida de precios (2004-2007), caída de transacciones (2007-2009), descenso de precios (2009-2014) y recuperación del volumen de compraventas (2014-2018). Desde 2019, el mercado ha entrado nuevamente en una fase de expansión de precios. Por ello, la situación actual podría compararse con la vivida en 2006, en pleno auge de actividad. No obstante, el ritmo de crecimiento es más moderado que el de hace dos décadas, y la oferta está reaccionando con menor intensidad, lo que añade complejidad al diagnóstico del ciclo. De repetirse, todavía quedaría un recorrido de aumento de precios”.

Y explica Dolç que “a partir de aquí pueden suceder dos cosas: que el pico del 10% sea estacional y los precios vuelvan a una senda consistente con sus principales determinantes –lo que marcaría una expansión significativa, pero no una burbuja–o bien que se mantenga la aceleración, en cuyo caso estaríamos ante una burbuja que, como fenómeno de corto plazo, tendería a deshacerse pronto”.

(Expansión. Página 54. 2 columnas)

FINANZAS

SEMANA CLAVE DE LA OPA BBVA-SABADELL

La Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) se enfrenta a una oleada de demandas por el precio equitativo en caso de una nueva oferta. El regulador de los mercados trabaja para determinar cómo calcular el precio equitativo al que el BBVA tendría que lanzar una segunda oferta sobre el Sabadell, en caso de que finalmente la aceptación de la opa se quede entre el

30% y el 50% cuando se conozca el resultado definitivo de la operación mañana. Frente a ello, *hedge funds*, inversores oportunistas y despachos de abogados se preparan para lanzar posibles demandas al regulador, en el caso de que el precio consignado sea inferior a sus pretensiones, según indican fuentes jurídicas.

A falta de un día para que se conozca el resultado de la opa lanzada por el BBVA sobre el Sabadell, algunos jugadores empiezan a mostrar sus cartas. El pasado viernes se conoció que los fondos activos del gigante estadounidense BlackRock aceptaron el canje de acciones. Ayer, la gestora Bestinver (propiedad del grupo Acciona) explicó que sus fondos optaron por vender los títulos que tenían del Sabadell antes de que concluyera el plazo de aceptación de la opa.

Expansión destaca que los fondos de inversión españoles toman una doble vía para sus acciones de Sabadell. Los gestores con participaciones en el capital del banco catalán han optado por vender sus títulos, o parte de ellos, en el mercado antes de acudir al canje del pasado viernes, y otros aguardan a una segunda opa, esperando a la condición del pago en efectivo o a la posibilidad de canjear su inversión a un precio mayor.

Las acciones de BBVA y Sabadell compartieron ayer la senda bajista, pero fue la entidad presidida por Carlos Torres la que cayó en Bolsa con más fuerza. BBVA cedió el 1,25%, hasta 15,78 euros por acción. Los títulos de Sabadell se depreciaron un 0,92%, hasta 3,226 euros, en una jornada anodina en lo referido a la opa. Desde que trascendió el interés de BBVA en una fusión, el banco comprador sube el 54,9%, mientras que Sabadell despunta el 106,80% en el mismo periodo. El mercado sigue a la espera de conocer el resultado final del periodo de aceptación, que finalizó el pasado viernes 10

LA JUR REIVINDICA LA RESOLUCIÓN DE POPULAR: “ES NUESTRO GRAN ÉXITO”

Dominique Laboureix, presidente de la Junta Única de Resolución (JUR), reivindicó ayer la resolución de Banco Popular llevada a cabo en 2017. Una operación que supuso la venta de la entidad a Santander por un euro.

La JUR celebró ayer una conferencia en Bruselas por su décimo aniversario y los responsables del organismo han aprovechado la cita para hacer un repaso de los logros conseguidos y de los retos de futuro.

“Banco Popular y Sberbank son nuestros grandes éxitos”, explicó Laboureix, en referencia a las dos únicas decisiones de resolución llevadas a cabo por el organismo europeo. “¿Solo dos? Afortunadamente, las crisis de grandes bancos son lo bastante infrecuentes. Pero en esas raras ocasiones, no nos podemos permitir cometer ningún error”, explicó.

El presidente del Banco Central Europeo (BCE), Luis de Guindos, también valoró como un desenlace positivo el de la resolución de Popular.

También Héctor Grisi, CEO de Santander, que participó en la conferencia de la JUR, alabó la resolución de Popular. “Fuimos participantes. El sistema funcionó: clientes y contribuyentes fueron salvados”, matizó. (*Expansión*. Página 29, 4 medias columnas)

SANTANDER FUSIONA SU NEGOCIO DE CONSUMO EN EUROPA CON EL BANCO DIGITAL OPENBANK

El Santander avanza en sus planes de transformación digital. Ayer anunció la fusión de Openbank y Santander Consumer Finance (SCF) en una única entidad jurídica, con el objetivo de que todos sus negocios europeos de financiación al consumo operen progresivamente bajo la marca Openbank. Alemania será el primer mercado en integrarse, al que seguirán otros países próximamente,

La integración de Openbank y SCF se enmarca en la estrategia de simplificación del negocio en la que la entidad presidida por Ana Botín lleva inmersa desde hace tres años, con el propósito de aprovechar de su escala global para reducir costes y mejorar su eficiencia. Información también en *Expansión*, *Cinco Días* y *ABC*.

(El Economista. Primera página. Página 8. 4 medias columnas)

LA GRAN BANCA DE WALL STREET DISPARA SUS BENEFICIOS Y SUPERA LAS PREVISIONES

Las principales entidades bancarias de Wall Street han presentado resultados esta semana. Han disparado sus beneficios y superado todas las previsiones de los analistas. El sector está viviendo una época dorada, gracias en gran medida a la exuberancia de la Bolsa, y pese a la incertidumbre y las dudas sobre la economía estadounidense, también por el auge de las operaciones corporativas. El valor de las transacciones globales ha superado el billón de dólares en un tercer trimestre por segunda vez desde que se tienen registros, según datos recopilados por Bloomberg.

Los mercados bursátiles, en máximos históricos, también impulsaron un aumento en las operaciones de los mercados de renta variable y el endeudamiento de los fondos para comprar aún más valores.

Tanto *Cinco Días* como *Expansión* publican los resultados de JP Morgan, Morgan Stanley, Citigroup, Wells Fargo y el fondo BlackRock.

(Cinco Días. Página 9. Media página)

JEROME POWELL MUESTRA SU APOYO A MÁS REBAJAS DE TIPOS

El mercado laboral estadounidense muestra nuevos indicios de dificultades, advirtió el presidente de la Fed, Jerome Powell, que indicó que podría dar su apoyo a otro recorte de tipos de interés a finales de este mes.

(Expansión. Página 33. 4 medias columnas)