

RESUMEN DE PRENSA DEL 16 DE MARZO DE 2026

MERCADO HIPOTECARIO

PODEMOS EXIGE POR LEY UNA LIMITACIÓN A LAS HIPOTECAS VARIABLES

Podemos ha registrado una proposición de ley en el Congreso para poner un tope a las hipotecas variables ante la escalada del euríbor, el indicador del que dependen este tipo de créditos. Fuentes de la formación morada explican que la propuesta legislativa busca limitar temporalmente el interés de las hipotecas a tipo variable y facilitar que las familias cambien estos créditos por hipotecas a tipo fijo, habida cuenta que el euríbor sufrió su mayor subida diaria en 18 años el pasado martes debido a la incertidumbre por la guerra en Irán.

La idea de la propuesta es limitar el interés de las hipotecas a tipo variable al euríbor +0,1% durante un año. Además, las familias con hipotecas a tipo variable verían reconocido su derecho a cambiar a una hipoteca a tipo fijo en las mismas condiciones que se les ofrecen a los nuevos clientes de su entidad bancaria y sin posibilidad de penalización alguna. Las familias beneficiarias de esta medida serían aquellas con rentas inferiores a tres veces el IPREM, una cifra que se incrementaría en 0,3 veces por cada hijo a cargo.

(El Economista. Página 28. 2 medias columnas)

MERCADO INMOBILIARIO

EL MERCADO INMOBILIARIO SE RALENTIZA ANTE LOS ALTOS COSTES Y LA FALTA DE OFERTA

Las últimas cifras que arroja el mercado inmobiliario empiezan a reflejar un ligero cambio de tendencia. Aunque los precios, tanto en compra como en alquiler, siguen disparados y en máximos históricos, las estadísticas de los portales inmobiliarios y las de organismos como el Consejo General del Notariado o el Ministerio de Vivienda, empiezan a dibujar una ralentización del ritmo de compraventas en el sector. En el caso de los arrendamientos, los estudios ya reflejan fuertes subidas en ciudades y provincias más alejadas de grandes núcleos, como Madrid y Barcelona, mientras que en las grandes urbes la escalada de subidas tiende a moderarse. Los expertos apuntan a que la demanda está llegando a su máximo esfuerzo financiero en un contexto de falta de oferta estructural. El encarecimiento de los materiales y las hipotecas ante la reciente inestabilidad geopolítica se han convertido en un elemento más que lastrará el crecimiento del sector.

Los primeros síntomas de ralentización empezaron a aflorar a finales de 2025. Los datos de la estadística de compraventas del Ministerio de Vivienda muestran que en el último trimestre del año las ventas apenas crecieron un 0,57% en tasa interanual. “La compra de vivienda a finales de 2025 ya estaba viviendo un cierto cambio de dinámica con un incremento de los descuentos y los tiempos de venta que persiste en los primeros meses de este ejercicio”, asegura José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra. “Este cambio refleja un creciente desfase entre vendedores y compradores. Mientras los

propietarios siguen incorporando en los precios actuales la expectativa de que la vivienda continuará encareciéndose, muchos compradores se encuentran cerca del límite de la financiación que pueden obtener de los bancos”, explica.

La incertidumbre geopolítica por la guerra en Irán también puede condicionar la evolución del sector inmobiliario en 2026 si se traslada a los mercados financieros. El principal riesgo es una subida de los tipos de interés. El consejero delegado de CaixaBank, Gonzalo Gortázar, reconoció la semana pasada que la situación bélica está provocando “un mayor tensionamiento” en la curva de tipos lo que, junto a otros factores, como las expectativas sobre el gasto público, “hace pensar que los tipos de interés a largo plazo van a llevar a las hipotecas a niveles mayores”.

El euríbor, la tasa interbancaria a la que están referenciadas las hipotecas variables, registró esta semana su mayor subida diaria desde agosto de 2022. Este repunte está impulsado por la previsión del mercado de que el Banco Central Europeo (BCE) acometa la primera subida de tipos en su reunión de finales de abril.

“Si esta situación bélica deriva en tipos de interés más altos durante más tiempo o en un endurecimiento del crédito hipotecario, podríamos ver un enfriamiento puntual de la demanda de vivienda, especialmente en el segmento de compradores más sensibles a la financiación”, vaticina José María Alfaro, presidente de la Federación Nacional de Asociaciones Inmobiliarias. Por otro lado, el incremento del coste del petróleo y del gas tiene efectos sobre la inflación y puede elevar los costes de la construcción, lo que impactaría tanto en los promotores como en los compradores. “Si el poder adquisitivo de las familias se resiente, los procesos de compra de vivienda se ralentizarán y se encarecerán algunos desarrollos de obra nueva”, afirma Alfaro.

“El aumento de los precios de la energía restará varias décimas al crecimiento del PIB español, lo que afectará negativamente a la demanda de vivienda. Y un conflicto prolongado tendría un impacto sobre las expectativas de crecimiento del precio de la vivienda. Gran parte de la demanda de los últimos dos años está causada por unas expectativas muy altas del precio de los inmuebles que ha generado una urgencia por la compra por parte de las familias para evitar nuevos incrementos”, asegura García Montalvo, que también considera que una subida de los costes de construcción, un sector que es muy intensivo en el uso de energía, puede provocar que algunos proyectos marginalmente rentables no fueran viables por suponer unos precios finales muy altos para una familia media. “Y los viables podrían ver incrementados sus costes”, asegura.

A pesar de todo, el mercado residencial en España mantiene una fuerte demanda estructural, especialmente en las ciudades y zonas turísticas. “El mercado español no se encuentra hoy en una situación de sobreoferta, sino más bien al contrario. España arrastra desde hace años un déficit estructural de vivienda. Este desequilibrio entre oferta y demanda sigue siendo el factor que explica la evolución del sector. Por tanto, incluso en un escenario internacional complejo, la demanda residencial seguirá existiendo”, concluye Alfaro.

(El Economista. Página 28)

LA VIVIENDA EN LAS GRANDES CIUDADES SE ENCARECERÁ UN 7%, LA MITAD QUE EN 2025

Tras un año marcado por fuertes subidas en los precios de la vivienda, las previsiones apuntan a que el encarecimiento se moderará en 2026. Después de incrementos de dos dígitos en las principales ciudades (del 18,9% en Madrid y del 14,5% en Barcelona), el avance esperado se situará en torno al 7%, la mitad del ritmo registrado en 2025, según las estimaciones de la consultora Gloval Analytics. Concretamente, estima un aumento de entre el 5,6% y el 8,4% este año para el conjunto del mercado español. En el caso de Madrid, el incremento previsto se sitúa en torno al 6,9%, mientras que en Barcelona alcanzará aproximadamente el 7,1%. Estas previsiones se apoyan en un escenario macroeconómico relativamente estable, en línea con las expectativas del Banco de España sobre la actividad económica y el empleo.

El ajuste en el ritmo de subida de los precios llega después de un 2025 especialmente intenso para el mercado inmobiliario. Según el informe, la ciudad de Madrid cerró el año con un precio medio de 5.218 euros por metro cuadrado, lo que supone un incremento interanual del 18,9% y un avance trimestral del 2,8%. En su área metropolitana, el valor medio alcanzó los 3.468 euros por metro cuadrado, un 18,2% más que en el mismo periodo del año anterior. Barcelona también registró fuertes incrementos, aunque ligeramente inferiores a los de la capital. El precio medio de la vivienda se situó en 4.599 euros por metro cuadrado, con una subida interanual del 14,5% y un crecimiento trimestral del 1,5%. En el conjunto del área metropolitana, el valor medio alcanzó los 3.067 euros por metro cuadrado, lo que representa un aumento anual del 10,6%.

Una de las tendencias más notables del pasado año es que las subidas se han extendido a prácticamente todos los municipios analizados en ambas áreas metropolitanas. En Madrid, el encarecimiento ha sido especialmente intenso en algunas ciudades del cinturón metropolitano, donde los precios están creciendo a ritmos superiores incluso a los de la capital. “Los datos reflejan cómo la presión de la demanda está desplazándose hacia zonas periféricas ante el encarecimiento de la vivienda en el centro de la ciudad”, apunta el informe de Gloval.

Este comportamiento del mercado se produce en un contexto económico que sigue siendo favorable para el sector inmobiliario con una evolución positiva del crédito hipotecario. Así, durante el último trimestre de 2025, las nuevas operaciones de financiación concedidas a hogares alcanzaron los 22.317 millones de euros, lo que supone un incremento del 18,57% interanual, mientras que en el conjunto del año el crecimiento superó el 21%.

No obstante, algunos indicadores del mercado muestran señales de desaceleración en la actividad. Concretamente, en el área metropolitana de Madrid, el número de viviendas transmitidas registró un descenso interanual del 9,62%, mientras que en el área de Barcelona la variación fue prácticamente plana, con una caída del 0,06%.

Para Roberto Rey, presidente y consejero delegado de Gloval, estos datos reflejan la fortaleza estructural del mercado residencial español. “Sigue mostrando una gran fortaleza. La demanda continúa muy por encima de la oferta disponible, lo que explica la persistencia del crecimiento de precios, especialmente en las grandes áreas urbanas”, señala.

En este contexto, los analistas prevén que el mercado entre en una fase de crecimiento más equilibrado. La escasez de vivienda disponible, especialmente en las grandes ciudades, seguirá presionando los precios al alza, aunque el ritmo de subida podría ir moderándose progresivamente a medida que el mercado se adapte a un entorno económico más estable.

(El Economista. Primera página. Página 27. Editorial en página 3)

EL GOBIERNO VALENCIANO BUSCA LIBERAR SUELO MUNICIPAL SIN USO PARA 120.000 VIVIENDAS

La vivienda se ha convertido en el centro del debate político en la Comunidad Valenciana y ha llevado al Gobierno que preside Juanfran Pérez Llorca (PP) a abrir una nueva vía para sacar al mercado suelo en las ciudades con menos oferta. La intención de la Generalitat es modificar la normativa autonómica para permitir que terrenos que desde hace años están destinados a uso dotacional municipal pero que no tienen uso puedan ser destinados a nuevas viviendas.

Para hacerlo posible la Administración autonómica trabaja en el desarrollo de una nueva herramienta, denominada Proyectos Habitacionales Locales (PHL). Esa fórmula tiene el objetivo de que los ayuntamientos de las tres provincias puedan liberar parcelas que se reservaron para equipamiento dotacional en los planes urbanísticos, pero en los que no se ha construido durante años o que figuran como patrimonio municipal. Con la modificación se podrán redirigir a la construcción de casas ante la falta de oferta que padecen especialmente zonas como las áreas metropolitanas de Valencia y Alicante. Según las cifras que maneja la Generalitat Valenciana, alrededor de 8 millones de metros cuadrados de terrenos sin uso se encuentran actualmente en esa situación en todo el territorio. En principio, la Administración autonómica plantea que la medida pueda aplicarse a la mitad de ese suelo, unos cuatro millones de metros cuadrados, en las poblaciones con menos disponibilidad de vivienda. Una materia prima con la que estima que se podría asegurar el desarrollo de cerca de 120.000 unidades en los próximos años.

Se informa también que en los poco más de 100 días de Pérez Llorca al frente de la Generalitat ha centrado en la vivienda buena parte de sus anuncios. Entre ellos se encuentra el aumento en un 50% de los avales del Gobierno autonómico, a través del Instituto Valenciano de Finanzas, a la compra de casas por parte de menores de 45 años. Ha aumentado hasta 30 millones de euros la partida global y ha elevado el importe para cada aval del 15% al 20% del precio del inmueble.

(El Economista. Página 31. 4 columnas)

CATALUÑA. LAS NECESIDADES DE VPO SON SEIS VECES SUPERIORES A LA PRODUCCIÓN ACTUAL

La producción de vivienda de protección oficial (VPO) en Catalunya lleva una década bajo mínimos. El sector no ha logrado recuperarse de la decisión del Gobierno central en medio de la crisis del 2008 de recortar el presupuesto en esta materia y ha condicionado la generación de este tipo de oferta. Un estudio elaborado por los economistas Miquel Morell, Agustí Jover y

Nil Ragàs, de Promo Assessors Consultors, apunta que para enfrentarse a las necesidades de los próximos años y suplir el déficit acumulado es necesario multiplicar por seis la actual capacidad de producción en la comunidad autónoma. “El reto de presente y futuro es de grandes dimensiones, pero arrastramos un déficit estructural. Es un problema de pasado, presente y futuro”, explica Morell, que además es miembro de la comisión territorial y de urbanismo del Col·legi d’economistes de Catalunya (CEC).

La producción de VPO en Catalunya se situó en 2025 en 3.517 unidades y, si se toma la media de los últimos diez años, está en torno a las 1.400 unidades anuales. “En la década anterior, la media se situó sobre las 5.000 unidades anuales. Por lo que hemos sufrido una caída del 70%”, señala. La razón de la bajada es el plan estatal de vivienda de 2013-2016, que redujo al mínimo las partidas en VPO. “Lo más importante no eran las ayudas al promotor, sino las dirigidas a los compradores. En el momento en que el Estado deja de subsidiar estas operaciones, los promotores dejan de construir porque la demanda no puede pagar el piso”, comenta Jover, que forma parte de la misma comisión del CEC. Dadas las necesidades de la comunidad autónoma, estos economistas estiman que el déficit acumulado es de 93.000 viviendas.

Para estimar las necesidades futuras de VPO, el cálculo de estos economistas toma la referencia incluida en el Pla Territorial Sectorial d’habitatge. El documento apunta que en la comunidad autónoma habrá 355.000 familias que quedarán excluidas de la vivienda en condicione de mercado y apunta que las necesidades de VPO se situarán en 220.000 unidades. La diferencia entre una cifra y la otra, unas 135.000 unidades, son familias que encontrarán otros mecanismos para conseguir una vivienda. De esta forma, el déficit acumulado de 93.000 unidades se debe sumar a las necesidades futuras. Para hacer frente a este desfase, es necesario producir unas 20.000 VPO por año.

(La Vanguardia. Página 59. 4 columnas)

LA CRISIS DEL ALQUILER SE ENQUISTA CON UNA OFERTA ESCASA Y RETROCESO DE INVERSORES

El tope de precios al alquiler en Catalunya cumple hoy dos años y entra por tanto en el último ejercicio de aplicación teórico. La ley de Vivienda establece que la regulación de precios tiene una vigencia máxima de tres años, aunque contempla prórrogas anuales siempre que se sigan dando al menos una de estas dos circunstancias: que los hogares destinen más del 30% de los ingresos medios a pagar rentas y suministros o que los precios hayan subido tres puntos porcentuales por encima del IPC en el acumulado de los últimos cinco años.

En el Govern empiezan a hacer estimaciones y dan por descontado que tendrán que prorrogar el tope de precios como mínimo un año. “Haremos una revisión de la situación de las zonas tensionadas; puede que haya municipios que salgan de ellas en el 2027, pero es probable que una parte importante tenga que seguir bajo la regulación”, sostiene la consellera de Territori i Habitatge, Sílvia Paneque. La también portavoz del Govern explica que, aunque el porcentaje de renta que destinan los hogares a pagar el alquiler ha disminuido y se acerca poco a poco a la media europea (inferior al 30% de los ingresos medios), continúa siendo elevada como para levantar los topes. Es así porque, pese a que los precios se han contenido, la demanda de pisos de alquiler sigue desbordando el mercado y no hay oferta suficiente para cubrirla.

Desde Territori confían en que el plan para incorporar 50.000 pisos de alquiler públicos para 2030 ayude a descongestionar este shock de demanda que sufre Catalunya. En este sentido, Paneque subraya que solo en el año 2025 la Generalitat adquirió 3.000 viviendas mediante derecho de compra preferente (tanteo y retracto) para destinarlas a alquiler asequible y este 2026 se espera finalizar 4.000 pisos financiados con fondos Next Generation. En paralelo, el Govern impulsa la construcción público-privada a través de la reserva de solares con los primeros concursos.

El tope de precios, según explica Paneque, funciona como una pieza más de las medidas para promover la vivienda pública. “El tope a los precios funciona como torniquete para frenar el alza descontrolada mientras, en paralelo, se aplican medidas correctoras para ampliar la oferta y limitar el fraude”, afirma al respecto Isabel Rodríguez, ministra de Vivienda. Pero, a pesar de estos esfuerzos, la sensación entre la población es que acceder a un piso, especialmente de alquiler, resulta cada vez más difícil. La vivienda se ha situado como la primera preocupación de la población y los inversores se están retirando de forma progresiva del mercado del alquiler, han alertado los últimos días el Colegio de Notarios y diferentes consultoras.

Tanto Montserrat Junyent, presidenta de los agentes de la propiedad colegiados catalanes (API), como Óscar Gorgues, gerente de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, coinciden en que las múltiples regulaciones están “estancando el mercado” y reclaman una colaboración público-privada para mejorar la oferta. “Los propietarios de pisos y los inversores no son el enemigo, necesitamos un pacto transversal en el que estén todos los agentes”, defiende Junyent. Otros agentes, sin embargo, no ven este hecho como negativo. Jaime Palomera, investigador del instituto IDRA que ha colaborado en la comisión para limitar la compra de vivienda a los grandes tenedores, resalta que de esta manera la propiedad se irá trasladando a personas que necesitan los pisos para vivir, no para hacer negocio.

En cuanto a la efectividad del tope de precios, Carles Donat, codirector del Observatori Metropolità de l’habitatge de Barcelona, indica en que sí ha servido para frenar el fuerte incremento previo a la entrada en vigor de la regulación, cuando aumentaban sobre el 7% y el 8% anual. Desde marzo del 2024 la subida ha sido solo del 0,8%. En cuanto a la caída del saldo de contratos desde que se toparon las rentas (la diferencia entre altas y bajas se encoge), puntualiza que se debe a una mayor estabilidad del mercado y contratos más largos. El catedrático de Economía José García Montalvo considera en cambio que este menor crecimiento del stock de pisos de alquiler sí es preocupante. “Es una señal de que la oferta no da abasto para cubrir la demanda, en Barcelona, de hecho, el saldo ya es negativo”.

(La Vanguardia. Páginas 58 y 59)

DOS AÑOS DE CONTROL DEL ALQUILER: LA OFERTA SE REDUCE HASTA UN 51%, CON REBAJA DE PRECIOS FICTICIA

Este lunes se cumplen dos años desde la entrada en vigor del control de precios del alquiler que el Gobierno planteó como solución a la crisis de acceso a la vivienda. El Instituto Juan de Mariana ha realizado un estudio sobre el impacto que está teniendo esta intervención en el mercado en ciudades tensionadas como Barcelona, Pamplona o La Coruña, y la conclusión a la

que llega es que la caída de precios ha sido inexistente cuando se descuenta la subida que se produjo justo antes de la entrada en vigor de las restricciones, además de que se ha producido un fuerte descenso de la oferta de vivienda disponible para alquiler.

Para el caso de Cataluña, donde 140 municipios, incluida Barcelona, se vieron afectados por los topes en los precios, el servicio de estudios explica que “la caída aparente de estos se explica, en gran medida, por efectos estadísticos”. Asegura que la renta media pasó en Barcelona de 1.193 euros mensuales en el primer trimestre de 2024 a 1.087 euros en el primer trimestre de 2025 (-8,9%), mientras que en Navarra descendió de 849 a 774 euros entre el segundo y el cuarto trimestre de 2025 (-8,8%). Pero puntualiza que, si se comparan periodos equivalentes, “ajustando el llamado efecto anticipación, el descenso es testimonial”. Esto se debe, señalan, a que los propietarios subieron precios antes de la entrada en vigor de la norma, para anticipar el posterior impacto de la regulación.

El Instituto relata que la calidad de las viviendas disponibles para alquiler también se ha visto dañada, y no solamente en el precio por metro cuadrado. Así, en Barcelona, la superficie media ha pasado de 75 metros en 2019 a 71,4 m² en la actualidad. De hecho, el precio por metro cuadrado alcanzó máximos históricos de 16,8 euros en el tercer trimestre de 2025. En Navarra ocurre un fenómeno similar: el precio por metro cuadrado no baja de 9,29,3 euros y la superficie media cae a 84,3 metros.

La oferta de vivienda en alquiler se ha contraído de forma significativa en las zonas reguladas, dice el trabajo del Instituto Juan de Mariana, del que también informa *La Razón*.

(ABC. Página 30. Media página)

MADRID. LA CAPITAL, LÍDER EN INVERSIÓN DE ALTA GAMA

Por segundo año consecutivo, Madrid es la ciudad número uno mundial en inversión inmobiliaria de lujo, por delante de ciudades como Dubái, Miami o Milán, según el informe Barnes City Index 2026. La capital se consolida como la urbe más atractiva del mundo para los grandes patrimonios. El informe ha sido elaborado a partir del análisis de más de 25.000 clientes y colaboradores internacionales de la red Barnes, empresa especializada en gestionar propiedades exclusivas.

Entre 2018 y 2022, Madrid captó aproximadamente el 71% de la inversión extranjera en España, mientras que la siguiente región, Cataluña, atrajo el 11%. Otro ejemplo de la intensa actividad que muestra el segmento del lujo en la capital es que la facturación de Barnes Madrid aumentó un 40% durante el pasado año. La tendencia de precios se mantiene al alza en las ubicaciones más exclusivas y ya alcanza los 19.000 euros el metro cuadrado en el barrio de Salamanca. Además de Madrid, Marbella protagoniza la mayor escalada del año al pasar del puesto 35 al 5º lugar a nivel mundial de la clasificación, ya que ha atraído a una nueva generación de compradores, con un 50% de *millennials* y miembros de la Generación Z en operaciones superiores a los tres millones de euros.

(El Mundo. Madrid. Página 3. 2 columnas)

FINANZAS

LA FED Y EL BCE INCLUYEN LA GUERRA ESTA SEMANA EN SU 'CUADRO MACRO'

La guerra de Irán ha trastocado el escenario para los futuros movimientos en los tipos de interés, tanto en la zona euro, como en Estados Unidos, y esta semana es un momento clave para ver cómo están examinando la situación económica, tanto la Reserva Federal, como el Banco Central Europeo (BCE), tras el estallido del conflicto y la subida de los precios de las materias primas energéticas.

El encarecimiento del gas y del petróleo tienen potencial para presionar al alza la inflación de forma general, algo que cambia por completo los planes de los principales bancos centrales. Así, en las dos reuniones que van a tener lugar esta semana, el miércoles para la Fed, y el jueves para el BCE, la actualización del cuadro de previsiones macroeconómicas de los dos organismos cobra especial importancia. Y más, teniendo en cuenta que ambas instituciones llevan ya meses insistiendo en la importancia de que sean los datos macroeconómicos los que guíen su política. En el caso del BCE, porque, hasta el inicio de la guerra de Irán, era muy complicado saber si el próximo movimiento sería un recorte de tipos, o un aumento, ya que la situación de inflación en la eurozona se encuentra en un momento de equilibrio. Si se moviese al alza, el banco central se inclinaría por subir tipos y al contrario si la inflación empezase a dar señales de debilidad. El caso de la Fed es más complejo, ya que Jerome Powell, presidente de la Fed, ha hecho hincapié en ser “dependiente de los datos” para defenderse de las acusaciones de Donald Trump, que insiste en que la Fed debe bajar tipos y mantiene un discurso de acoso constante contra Powell, quien se defiende con la única arma posible: los datos.

La gran pregunta que tienen ahora los mercados y que querrán que resuelvan el BCE y la Fed es cómo ha cambiado el escenario de tipos tras el inicio de la guerra y las subidas que ha generado en el precio del petróleo y del gas natural. En dos semanas, el revuelo que ha generado el conflicto ha cambiado el guion que esperaban los inversores para los próximos meses.

(El Economista. Primera página. Página 22)