

RESUMEN DE PRENSA DEL 17 DE NOVIEMBRE DE 2025

MERCADO HIPOTECARIO

EL SUPREMO, ATRAPADO EN EL IRPH

El día 11, el Tribunal Supremo (TS) dictó dos sentencias cuyos efectos pueden alcanzar a un millón de familias con hipotecas referenciadas al IRPH. Estas hipotecas siempre han sido más costosas que la mayoría, referenciadas al euríbor, por incluir las comisiones en el cálculo de los intereses. El sobrecoste oscila entre los 20.000 y 40.000 euros.

En este artículo, el periodista Andreu Missé recuerda que, en 1993, el Banco de España indicó la necesidad de aplicar un diferencial negativo a estas hipotecas “para que el coste de la operación para el cliente y el coste medio del mercado coincidan”. En 1994, aprobó la Circular en la que estableció que “sería necesario aplicar un diferencial negativo” porque la “simple utilización directa como tipos contractuales implicaría situar la tasa anual equivalente de la operación hipotecaria por encima del tipo practicado por el mercado”. En diciembre de 2017, el Supremo bendijo la utilización del IRPH. La sentencia, no obstante, contó con el voto particular del magistrado Javier Orduña, que fue respaldado por el magistrado Javier Arroyo, que estimó que estos préstamos no superaban el control de transparencia. En 2020, Arroyo presentó nuevos votos particulares, por considerar que el “banco no trató al consumidor de manera leal”. Los argumentos de Orduña y Arroyo han sido invocados por varios jueces en sus cuestiones prejudiciales ante el TJUE. Y han sido tomados como referenciales por la Comisión Europea y el magistrado Maciej Szpunar, jefe de los Abogados Generales del TJUE. Entre 2020 y 2024, el TJUE ha tenido que pronunciarse en seis ocasiones sobre el IRPH, debido a la resistencia del TS a aplicar plenamente su doctrina. Las sentencias del TJUE han ampliado derechos y establecido criterios precisos sobre la transparencia, la abusividad y la necesidad de aplicar un diferencial negativo en estos contratos.

Para el profesor Orduña, las recientes sentencias del Supremo “vulneran” claramente el contenido de las resoluciones del TJUE. “Facilitar ahora unos parámetros orientativos sobre el control de transparencia es una forma de desnaturalizar los criterios ya fijados por el TJUE”. Destaca que “la Circular de 1994 es una norma muy especializada dirigida a los bancos y que por tanto no se puede exigir a los consumidores”. Y precisa que “decir que bastará que en la información facilitada conste la mención a la Circular 5/1994 es un dislate. Porque mencionar no es informar. Se está desnaturalizando el deber de informar”. El enfoque del Supremo, sin embargo, puede tener efectos sorprendentes. Orduña apunta que “en sentido contrario habrá que presumir que las hipotecas con IRPH que no mencionan la circular no son transparentes”. Los abogados Maite Ortiz y Jose Mari Erasquin, abogados pioneros en esta causa, que intervinieron en el juicio en Luxemburgo de la sentencia de 2024, llegan a la misma conclusión. Subrayan que es excepcional la alusión a la Circular, 5/94 en las hipotecas que han visto, por lo que “aplicando el mismo criterio al resto de contratos, serán faltos de transparencia, el 99% de los mismos”. Comenta el autor de este artículo que el Supremo está atrapado en su laberinto. Un asunto en que la banca se juega hasta 40.000 millones de euros, según Asufin.

(El País. Página 26. Media página)

MERCADO INMOBILIARIO

EL GOBIERNO RECORTÓ EL AÑO PASADO UN 30% LA INVERSIÓN PARA FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA

En sus memorias sobre los 2.000 días que pasó en el Gobierno de España, la exvicepresidenta Nadia Calviño admitía como uno de los pocos asteriscos a lo que por otra parte presenta como una gestión casi impecable de la política económica el escaso despliegue de los fondos europeos destinados a rehabilitación y fomento de la vivienda. En este artículo se comenta que el problema está lejos de ser menor, no solo porque el Gobierno haya comprometido la puesta en el mercado de 184.000 viviendas asequibles sino por el déficit de 700.000 viviendas que arrastra el país, según los últimos datos proporcionados por el Banco de España.

Para acometer este problema social y económico, el Gobierno lleva varios años comprometiendo créditos presupuestarios sin precedentes –apoyados en fondos europeos–, que en 2024 por ejemplo superaron los 4.000 millones de euros cuando en 2018 apenas superaban los 500 millones. Pero una cosa es lo que se pinta en los Presupuestos y otra muy diferente es lo que se gasta de manera efectiva. Hacienda acaba de hacer públicos los datos definitivos de gasto presupuestario correspondientes a 2024 y lo que revelan es que de los 4.173 millones que el Gobierno puso en el capítulo de ‘acceso a la vivienda y fomento de la edificación’, al cierre del ejercicio solo se ejecutaron 1.364 millones, apenas una tercera parte. Pero es que, además, si esa partida se limpia de gastos no directamente relacionados con esa política de gasto, el gasto real cae a 1.179 millones de euros. La cifra supone un recorte del 31% respecto a la efectivamente aplicada a esta política en el ejercicio de 2023. Según los datos oficiales del Ministerio de Hacienda, dos de cada tres euros inicialmente previstos para esta política quedaron sin aplicar.

España se acerca al vagón de cola de esfuerzo presupuestario destinado a la materia a nivel europeo. Según Eurostat, el país destina solo el 0,2% de su PIB a políticas públicas de vivienda (datos correspondientes a 2023), cifra tres veces menor a la media europea del 0,7% y que significa la mitad de los esfuerzos de Francia (0,4% del PIB) y muy por debajo de Italia (3,9%). Ese déficit de inversión pública en vivienda está siendo sostenido por la inversión privada, donde España obtiene claramente una mejor posición. Según el servicio estadístico de la Unión Europea, la exposición al mercado residencial (sumando sector público y privado) significó el año pasado el 5,8% del total del PIB español, ajustándose a la media de los países comunitarios, pero por debajo de las otras grandes economías como Italia (7,5%), Alemania (6,6%) y Francia (6,4%).

Con todo, España se prepara para otro pequeño ‘boom’ constructor que le podría permitir obtener una mejor posición estadística. Con la banca volviendo a abrir el grifo a los promotores y los visados para obra nueva repuntando, la construcción promete elevarse durante los próximos años. Del lado público también habrá movimiento, pero por debajo de lo que los agentes del sector estiman necesario. El Plan Estatal de Vivienda, por ejemplo, movilizará 7.000 millones durante el próximo lustro, cuatro veces más que los 1.717 millones del actual plan.

(ABC, Páginas 28 y 29)

EL MINISTERIO DICE TENER MOVILIZADAS 120.000 CASAS DEL PLAN DE SÁNCHEZ

El Ministerio de Vivienda dice haber puesto ya casi toda la carne en el asador en el Plan de Vivienda en Alquiler Asequible (PVAA) de 184.000 viviendas que el presidente de Gobierno, Pedro Sánchez, anunció en 2023. Tras el anuncio el año pasado de la creación de la empresa estatal de vivienda –cuya responsabilidad ha asumido Sepes–, el departamento de Isabel Rodríguez ha revolucionado la hoja de ruta que se inició con la exministra de Transportes, Raquel Sánchez, y deja en manos de la entidad de suelo la promoción de la mayor parte del plan. Bajo el nuevo esquema, Vivienda asegura que Sepes tiene ya movilizados 68.355 alquileres asequibles del total de 120.749 que el ministerio asegura que ya están entregados o en fase de construcción.

Vivienda no disgrega cuántas casas del plan están ya habitadas y dibuja un escenario de muchos avances pese a que se están incumpliendo los plazos de algunas promociones clave para el cumplimiento del PVAA, afirma en este artículo el diario ABC. El renacido ministerio en la presente legislatura señala que la entidad estatal de vivienda tiene 21.241 casas en construcción de las aproximadamente 36.000 que el plan de Sánchez le encomendó en un primer momento, aunque tampoco diferencia en qué fase de edificación se encuentran. En total, Vivienda cuantifica como movilizadas por Sepes otras 47.084 casas pendientes de incorporar a Patrimonio del Estado, pero que serán gestionadas por la entidad estatal, la mayoría de ellas –unas 40.000– procedentes de la Sareb. También con el banco malo como origen, Vivienda reconoce la llegada de 2.400 suelos con los que se aspira a levantar otros 55.000 arrendamientos con precios por debajo de mercado.

De las otras viviendas que dice tener movilizadas el ministerio, 24.687 son atribuidas al Plan de Recuperación europeo, pese a que en un primer momento se habló de una cifra de 20.000. Siguiendo en orden decreciente, en el esquema de viviendas movilizadas en el PVAA aparecen 9.489 del Fondo Social de Vivienda (casas en propiedad de los bancos) del total de 11.000 que se espera que sean aportadas al plan por esta entidad; otras 8.300 corresponden a las dos últimas ediciones del Plan Estatal de Vivienda correspondientes a los trienios 2018-201 y 2022-2025; mientras que la lista la cierran 6.102 alquileres promovidos mediante subvención directa (sin más aclaración) y 3.396 pertenecen al plan de préstamos ICO para promotores a cargo de financiación europea, una cifra muy pobre teniendo en cuenta que se esperan levantar 43.000 pisos con esta línea que, si nada lo remedia, caduca el 1 de junio de 2026.

(ABC. Páginas 29. 3 medias columnas)

LOS TÁRRAGA, DOS GENERACIONES ANTE LA VIVIENDA: “TE OBLIGAN A VIVIR CON TUS PADRES”

Reportaje en el que se aborda el problema del acceso a la vivienda a partir de los comentarios de los Tarrega, familia de médicos. Los dos hijos, en torno a los 30 años, hablan de los problemas para acceder a una casa e independizarse. Con los pisos cada vez más caros, los jóvenes han sido prácticamente desterrados del mercado. Solo un tercio de los hogares encabezados por menores de 35 años tiene casa propia, cuando hace un decenio había un 70% que se podía permitir una vivienda en propiedad.

La vivienda ha sido tradicionalmente el principal vehículo de riqueza en España y la expulsión de los jóvenes por los precios y la falta de capacidad de ahorro ya se nota en su patrimonio, es decir, en lo que genera estabilidad financiera en el futuro, seguridad para sus nuevas familias y el alcance de metas a largo plazo (como la jubilación). “Si no compartes piso o vives con tus padres, es difícil ir ahorrando para tener un colchón”, lamenta Pedro Tarrega (26 años)

En 2022, la riqueza bruta mediana de los hogares más jóvenes se había hundido un 75% respecto a la que tenían los de su misma edad en 2002; un descenso muy superior al del 15% para el grupo de 35 a 44 años y que choca con único aumento que se dio en el patrimonio de los mayores de 55 años. Estos datos pertenecen al informe *Radiografía de la evolución del patrimonio de los hogares españoles: la dificultad del ahorro para las nuevas generaciones* del Observatorio del Ahorro, promovido por Fundación Mutualidad y la Escola Superior d'Administració i Direcció d'Empreses (Esade), que analiza los resultados de la *Encuesta Financiera de las Familias* realizada por el Banco de España, la *Encuesta de Condiciones de Vida* del Instituto Nacional de Estadística (INE) y el *Panel de Hogares* del Instituto de Estudios Fiscales.

La percepción general es que la vivienda en propiedad siempre ha sido cara... pero no tanto como ahora. ¿Tuvo la generación anterior más facilidades de acceso? Tárraga viene de una familia de médicos. Su padre, de quien recibió el nombre, Pedro Tárraga López (65 años) vivió con sus padres hasta que se casó con 30 años y pudo comprar una casa a través de una hipoteca. “Era carísimo... bueno, si lo comparas con ahora no, pero a lo mejor los pisos valían ocho millones de las antiguas pesetas”, recuerda. Lo más duro eran las hipotecas, que podían llegar al 15% y que durante los primeros años apenas permitían amortizar capital. Comprar tampoco era sencillo entonces, pero el informe indica que en generaciones anteriores el acceso a la vivienda estaba prácticamente generalizado, al superar el 80% y acercándose al 90% en las edades mayores. Mientras tanto, las generaciones más jóvenes (menores de 35 años) han visto cómo este porcentaje se desploma, pasando del 70 % en 2002 a apenas algo más del 30 % dos décadas después.

La barrera actual ya no está en los intereses del préstamo —que ahora están alrededor del 2%— sino en el coste de entrada de la vivienda, que se ha disparado mientras los salarios avanzan con mucha más lentitud. En 2008, un joven de 16 a 29 años ganaba de media casi 14.000 euros al año, frente a los 13.500 euros de 2024 en términos reales, lo que indica que su poder adquisitivo ha caído en 500 euros anuales teniendo en cuenta la inflación. Mientras tanto, los mayores de 65 años han pasado a tener cerca de 2.500 euros más en el mismo periodo.

Un piso de 100,5 metros cuadrados cuesta ya en España 226.285 euros de media, mientras que los salarios se situaron en 19.185 euros brutos anuales en 2023. Si se sigue el método de 50/30/20, que indica que se debe ahorrar un 20%, los jóvenes necesitarían casi 20 años para poder pedir una hipoteca, según calcula iAhorro. El esfuerzo que se dedica a la vivienda es una de las tareas pendientes del Gobierno, que prevé destinar el 30% del Plan de Vivienda a ayudas.

(El Mundo. Páginas 2 y 3)

EL SECTOR INMOBILIARIO PREVE UN AUMENTO DEL 43% EN INVERSIONES PARA 2030

La inversión en promoción inmobiliaria podría superar los 50.000 millones de euros en 2030, lo que supone un incremento del 43% con respecto al año pasado, según el observatorio de la financiación del sector promotor elaborado por Urbanitae y KPMG. En este escenario se prevé que en 2030 la financiación bancaria descienda hasta un porcentaje de entre el 51% y el 53%, y que los financiadores alternativos alcancen una cuota de mercado de entre el 37% y el 40%, lo que supondría entre 18.500 y 20.000 millones de euros, con 1.000 millones procedentes del segmento *crowd* (financiación colectiva). Esto implicaría un incremento de cinco puntos porcentuales respecto al peso actual de la financiación alternativa. En 2024, la inversión en promoción inmobiliaria alcanzó los 35.000 millones. Del total invertido, entre el 76% y el 78% procedió de financiación mediante deuda, canalizada a través de bancos e inversores alternativos, y entre un 22% y un 24% correspondió a aportaciones de capital, incluyendo tanto el de los promotores como el de financiadores alternativos.

Por tipo de inversor, la banca mantuvo el liderazgo con una participación de entre el 56% y el 58%. Los financiadores alternativos representaron entre el 30% y el 32%, repartidos entre *equity capital* (11%-13%) y deuda (18%-20%). Entre un 9% y un 11% del volumen total fue aportado directamente por los promotores.

Entre los instrumentos más extendidos se encuentran los préstamos puente, los fondos de deuda y las plataformas de crowdfunding inmobiliario, que han mostrado un desarrollo especialmente acelerado desde su introducción en España en 2017, apunta el consejero delegado (CEO) y fundador de Urbanitae, Diego Bestard, quien destaca su capacidad para consolidarse como recurso complementario. El socio de KPMG Carlos Cuatrecasas agrega que, aunque su peso aún es reducido frente a la banca, la financiación alternativa ha crecido de forma significativa y continuará haciéndolo, especialmente en segmentos donde la banca es menos activa, como la adquisición de suelo, fases iniciales o proyectos con más riesgo.

(El Economista. Página 8. Media página)

FINANZAS

LAS PETICIONES BANCARIAS AL BCE EN OCTUBRE FUERON CASI MÍNIMAS HISTÓRICAS

Las peticiones de fondos de la banca española al Banco Central Europeo (BCE) ascendieron en octubre a 13 millones de euros, 5 millones más que en agosto y que en septiembre, en que con 8 millones registraron su volumen más bajo de la historia, siendo las de octubre las segundas más bajas. Esta reducida demanda se debe a que las necesidades de liquidez a largo plazo de las entidades de crédito españolas son cada vez más bajas. Según los datos provisionales publicados por el Banco de España, la cifra de octubre es un 62,5% mayor que las de agosto y septiembre, aunque respecto a un año antes, en que en octubre de 2024 la demanda de los bancos españoles al BCE fue de 175 millones, han sido un 92,5% inferiores.

En el área del euro, las solicitudes de fondos descendieron un 11,6% en octubre, hasta 10.880 millones frente a 12.310 millones de septiembre. En comparación de un año antes, en que las peticiones de fondos alcanzaron los 39.892 millones, éstas han caído un 72,7%.

(El Economista. Página 8. Media columna)

BOTÍN VE EN LOS “ACUERDOS AMISTOSOS” EL ÉXITO PARA EL ‘M&A’ BANCARIO

La presidenta de Banco Santander, Ana Botín, considera que los “acuerdos amistosos” entre las entidades bancarias son “el camino a seguir” para lograr el éxito en los procesos de fusiones y adquisiciones (M&A por sus siglas en inglés) en el sector bancario en todo el mundo.

La primera ejecutiva de Santander cree que es la única vía real para que triunfen los procesos de concentración bancaria porque “los gobiernos defienden a sus países y la regulación es la que es”, aseveró en el programa *Wall Street Week* de Bloomberg TV.

Botín aprovechó su intervención para señalar que la regulación y la carga impositiva al sector bancario europeo le resta competitividad frente a Estados Unidos. A su juicio, el trabajo en Europa debería estar centrado en apuntalar el crecimiento económico. Botín cree que hay que reducir la regulación bancaria,

Considera que los bancos podrían impulsar más las economías si se les diese mayor flexibilidad para otorgar préstamos.

(Expansión. Página 17. 1 columna)

SANTANDER, BBVA Y CAIXABANK DISPARAN LAS COMISIONES DE FONDOS Y SEGUROS

Las comisiones por la venta de fondos de inversión, seguros y planes de pensiones de Santander, BBVA y CaixaBank han crecido casi un 12% en los nueve primeros meses. Más del doble del alza del 5% del total de estos ingresos.

Los tres grandes han contabilizado 5.314 millones de euros por la venta en sus redes de esta oferta, más de la cuarta parte (27%) de las comisiones totales obtenidas en este periodo (20.000 millones).

Estas entradas han suavizado la caída del margen de intereses registrada por la mayor parte de las entidades debido a la caída de los tipos.

(Expansión. Primera página. Página 17. 5 columnas)

REHN ALERTA SOBRE LA INFLACIÓN Y UNA CORRECCIÓN EN LOS MERCADOS

El gobernador del Banco de Finlandia, Olli Rehn, considera que no debería subestimarse el riesgo de una desaceleración de la inflación y una corrección en los mercados. “Los bajos precios de la energía, un euro más fuerte y la moderación de la inflación salarial y de los

servicios plantean el riesgo de que la inflación se ralentice excesivamente en relación con nuestro objetivo del 2%", señaló en una entrevista.

"No hay que subestimar este riesgo", añadió al ser preguntado por la posibilidad de que el Banco Central Europeo (BCE) vuelva a bajar los tipos de interés. El también miembro del Consejo de Gobierno del BCE advirtió de que hay riesgo de inflación al alza que se deben tener en cuenta, aunque la economía europea y los precios han mostrado su resiliencia frente a factores como la guerra comercial.

El mercado no espera cambios en el precio del dinero en la reunión del mes que viene del BCE. Se mantendría en el 2%, después de haber registrado ocho recortes en el último ciclo de bajadas, desde el 4%.

(Expansión. Página 19. 1 columna)