

RESUMEN DE PRENSA DEL 17 Y 18 DE OCTUBRE DE 2026

MERCADO HIPOTECARIO

QUÉ HIPOTECA CONTRATAR EN PLENO REPUNTE DEL EURÍBOR

El precio de las casas fue el origen del problema. El coste de las hipotecas lo está agravando. La crisis de la vivienda, que ha escalado hasta convertirse en la principal preocupación de los ciudadanos y monopolizar el debate político, abre otro frente: una financiación cada vez más cara y, en consecuencia, una menor capacidad de compra. Detrás de este nuevo escollo están las dos subidas de tipos que ha llevado a cabo este año el Banco Central Europeo (BCE).

Los compradores se están viendo forzados a suscribir hipotecas más elevadas para adquirir una casa. Pero, al mismo tiempo, el encarecimiento de la financiación obliga a buscar —o intentarlo— inmuebles más económicos. El importe medio de las hipotecas se situó en 180.785 euros, máximo histórico tras registrar un incremento anual del 10,9%, según la última estadística de julio del Instituto Nacional de Estadística (INE). En cambio, el valor medio de la vivienda para la que se solicita financiación ha pasado de 294.667 euros en el segundo trimestre a 268.333 euros en el tercero. Es decir, más de 26.000 euros menos en tres meses.

Por si fuera poco, octubre ha traído nuevos encarecimientos del crédito hipotecario tras un verano de escasos movimientos. ING ha encadenado tres subidas consecutivas en su hipoteca mixta, mientras que Bankinter ha subido de golpe el precio de sus modalidades fija, variable y mixta. Y Kutxabank ha elevado el tipo de interés de su hipoteca variable por segundo mes consecutivo. Todo ello coincide con un euríbor que cerró septiembre en el 3,247%, su nivel más alto desde 2024. Esto refleja que los inversores descuentan un escenario de tipos relativamente elevados durante más tiempo de lo que se pensaba a comienzos de año. Y reabre una pregunta que parecía resuelta para muchos compradores: ¿compensa asumir el riesgo de ligarse al euríbor o es mejor refugiarse para siempre en una fija?

Hace apenas una década, las variables eran abrumadoramente mayoritarias en España. Ya no. El 62,3% de las nuevas hipotecas firmadas en julio fueron a tipo fijo y el 37,7% a tipo variable, aunque esta última categoría incluye las mixtas. “En realidad, las variables puras no llegan ni al 10%”, señala Santos González, presidente de la Asociación Hipotecaria Española (AHE).

La razón es sencilla. Son mayoría los analistas que creen que la ventaja que tradicionalmente ofrecían las variables se ha estrechado de forma considerable. “Con los niveles actuales del euríbor y las ofertas que encontramos en el mercado, la fija sigue siendo la alternativa más competitiva para la mayoría de las familias”, señala Ricard Garriga, consejero delegado y cofundador de Trioteca, plataforma donde más del 90% de las hipotecas firmadas son fijas. Ese predominio de las fijas no impide que algunos expertos vean posibles cambios más adelante. El presidente de la AHE cree que podría producirse un punto de inflexión en los próximos meses. “Puede haber compradores que se planteen volver a una variable si las hipotecas fijas siguen encareciéndose y se acercan al 4,5% o al 5%, pensando que los tipos acabarán moderándose cuando la inflación vuelva al entorno del 2%”. Jorge González-Iglesias, consejero delegado de

Gibobs, no cree que sea el momento de tratar de adivinar dónde estarán los tipos dentro de seis meses para decidir. “Existe además el riesgo de que, si el mercado continúa anticipando tipos altos durante más tiempo, algunas de estas ofertas fijas se encarezcan”.

De momento, los nuevos hipotecados se refugian en productos con largos periodos de estabilidad. Las hipotecas fijas tienen otro atractivo y es que muchas de las ofertas fijas disponibles hoy parten de un tipo de interés inferior al de una variable: entre el 2% y el 3% TIN “Actualmente estamos consiguiendo hipotecas fijas en torno al 2,43% TIN con muy poca vinculación. Si comparamos ese dato con una hipoteca variable, tomando como referencia un euríbor del 3,23% y sumándole un diferencial habitual de entre medio punto y un punto porcentual, el interés efectivo estaría hoy entre el 3,73% y el 4,23%, sin tener en cuenta posibles campañas promocionales iniciales”, explica Garriga. Esto es hoy, porque la tendencia es al alza. “Si el coste de financiación de los bancos continúa aumentando, esa ventana puede estrecharse con bastante rapidez”, sostiene González-Iglesias.

Las hipotecas mixtas con un plazo fijo de cinco o diez años ofrecen condiciones especialmente competitivas durante los primeros años. Estos préstamos —que suponen el 20% de las contrataciones, apunta Santos González— tienen un tipo medio superior al 2,50% en el tramo fijo y de euríbor más 0,70% en el variable, pero algunas cuentan con un interés inicial de alrededor del 2%. “Puede ser una de las opciones más interesantes del mercado, ya que podríamos estar en torno a un 2% TIN con pocas vinculaciones durante 10 años lo cual es un plazo muy amplio”, creen en el comparador iAhorro.

El préstamo variable queda para quienes creen que el euríbor acabará dándoles la razón. Son compradores convencidos de que los tipos de interés se moderarán a medio plazo y que pueden asumir, entretanto, una mayor volatilidad en la cuota mensual, que se está encareciendo de forma considerable mes a mes. El interés medio se coloca en euríbor más 0,60% y algunas ofertas puntuales al 0,50%.

(El País. Suplemento Negocios. Página 8. Domingo 18)

LA BANCA FIRMARÁ UN RÉCORD DE 500.000 HIPOTECAS POR SEGUNDO AÑO

La subida en vertical de los precios de los pisos sigue reduciendo el número de privilegiados que consiguen acceder al mercado de la vivienda. Una parte de los compradores potenciales ya no pueden pagar lo que piden los vendedores. Aun así, la Asociación Hipotecaria Española (AHE) da por seguro que este año, al igual que el pasado, se cerrará con 500.000 hipotecas firmadas, la cifra más alta en casi veinte años. El cambio de tendencia llegará en 2027 por el ascenso de los tipos de interés en Europa. Algunos banqueros creen que alcanzarán el 4%.

En los siete primeros meses del año, el número de préstamos para compra de vivienda alcanzó las 303.000 operaciones, según los últimos datos disponibles del Instituto Nacional de Estadística (INE). Se trata de un 5,4% más respecto al mismo período del año anterior. Al mes se están suscribiendo 43.000 hipotecas de promedio. De un año para otro, el fuerte encarecimiento de los pisos ha provocado una subida de 17.000 euros de la hipoteca media. La hipoteca media ha pasado de 163.700 a 180.700 euros

El Banco de España asegura que no hay riesgo de burbuja porque la banca no ha relajado los criterios de concesión como lo hizo antes de la crisis financiera y porque el nivel de endeudamiento de los hogares no es preocupante. Según sus datos, los precios de la vivienda están en términos reales (descontada la inflación) un 18% por debajo de los vistos en 2007, cuando se llegaron a firmar más de un millón de hipotecas. En aquel momento, el país vivía una espiral especulativa, alimentada por un precio del dinero barato y una enorme liquidez en el sistema. Ahora, el problema es solo uno, pero enorme: la falta de oferta. El país roza los 50 millones de habitantes y necesita un millón más de pisos de los que hay.

Solo el 15% de los préstamos concedidos financian más del 80% del valor de tasación de la vivienda, muy lejos de los máximos alcanzados en pleno boom del crédito, asegura el Banco de España. En los seis bancos cotizados, esta cartera alcanza los 32.000 millones de euros.

El negocio hipotecario no es una actividad particularmente rentable para la banca, pero lleva aparejada una elevada contratación inducida de seguros y fondos de inversión porque suscribir estos productos bonifica el préstamo. El año pasado, los españoles con altas nóminas podían optar a préstamos al 2% TAE a tipo fijo, un precio muy por debajo del publicitado si sabían negociar. Actualmente no es así, pero se pueden encontrar ofertas al 2,75%-2,80%, aseguran fuentes financieras.

(Expansión. Página 31. 5 medias columnas)

EL EURÍBOR PODRÍA BAJAR TRAS TRES ALZAS SEGUIDAS

La media mensual provisional del euríbor a 12 meses, del que depende el coste de la letra mensual de las hipotecas variables y el de la nueva producción en todos los segmentos, llega al ecuador del mes de octubre en el 3,21%. Se sitúa ligeramente por debajo del máximo del año del 3,24% al que cerró septiembre. A tipo diario, el índice hipotecario cerró el viernes también en el 3,21%, por debajo del máximo del mes del 3,32%.

El mensaje del Banco Central Europeo (BCE), que defiende que una subida de tipos de interés moderada es la mejor medicina para combatir la subida de la inflación, a la vista de que el encarecimiento del coste de la vida no se está trasladando a los salarios, ha permitido una cierta relajación del euríbor desde máximos. Ahora, el mercado espera una primera subida de 25 puntos básicos del precio del dinero, que podría llegar en la reunión del BCE del próximo día 29 o como muy tarde en la de diciembre.

Se quiebre o no la serie de tres subidas consecutivas que acumula, la letra mensual de los hipotecados volverá a subir con fuerza, ya que en octubre del año pasado el indicador cerró en el 2,18%. El resultado es que, ahora, el coste de una hipoteca variable media de un importe de 150.000 euros contratada a un plazo de 25 años, con un diferencial del 1% sobre el euríbor y revisión anual, subiría unos 84 euros al mes, hasta alrededor de 810 euros mensuales. Con las mismas condiciones, un préstamo que se revisa cada seis meses se encarecería en unos 38 euros mensuales con el euríbor en este nivel.

Aunque se ha consolidado por encima del 3,2%, el consenso de los analistas apuesta por una relajación del índice hipotecario a 15 meses vista. La Fundación de Cajas de Ahorro (Funcas)

prevé a cierre de año un euríbor en el 2,92%, y que siga bajando hasta el 2,7% el año que viene. Bankinter cree que terminará este año entre el 2,65% y el 2,75%, para descender a un rango de entre el 2,55% y el 2,65% en 2027. CaixaBank ve el euríbor en el 2,47% al cierre de año y en 2,26% el año que viene.

El alza del euríbor se traslada también al precio de la nueva producción de hipotecas. Bankinter y Banco Sabadell han elevado este mes el coste de sus préstamos de manera significativa, en un proceso que según los expertos será continuado por el grueso de los competidores.

(Expansión. Página 31. 5 medias columnas)

LOS HOGARES YA DESTINAN MÁS DEL 38% DE SU RENTA A PAGAR LA HIPOTECA

El Banco de España mide el llamado esfuerzo teórico anual, que muestra el porcentaje de renta anual neta del hogar (la disponible para gastar, quitados impuestos, cotizaciones, etc.) que se dedica al importe de la cuota hipotecaria en un hogar mediano en el primer año tras la adquisición de una vivienda tipo financiada al 80% del valor. Esta es una de las métricas más utilizadas para medir si el endeudamiento de un ciudadano es saludable o no.

Lo que suelen recomendar tanto el Banco de España como las entidades financieras es que el esfuerzo teórico anual se sitúe como máximo en el 35%. A partir de ahí empieza a suponer un problema de endeudamiento que eleva el riesgo de impago y saltan las alarmas en la banca, que cierra el grifo del crédito a los perfiles que pueden estar más al límite.

Según se expone en este texto, “durante la era de Pedro Sánchez, desde mediados de 2018, el porcentaje se ha movido por debajo del 35% en buena parte del periodo, salvo en 2023 cuando las hipotecas se vieron muy afectadas por la subida abrupta del euríbor”. Ahora el problema se ha reproducido de nuevo en un contexto de subidas de tipos del Banco Central Europeo (BCE) y, por ende, del euríbor, pero se ha acentuado con la crisis de vivienda que vive España y bajo un clima en el que la renta no despega.

En el primer trimestre de 2026, el esfuerzo dedicado a pagar la hipoteca estaba ya en el 36,13%. Y en el segundo trimestre, en el 38,01%, pulverizando de largo el máximo recomendado tras una escalada de casi dos puntos porcentuales en tres meses, algo que no es nada habitual ya que cuesta mover la aguja tanto de un trimestre a otro.

El precio de la vivienda, que se dispara año a año a doble dígito, obliga al ciudadano a pedir hipotecas cada vez más elevadas, por plazos más largos y aportando más garantías. Una presión extra para ese esfuerzo anual si la única opción para comprar una casa pasa por un endeudamiento cada vez menos sano. En este sentido, el Banco de España da también otro dato preocupante: hacen falta 8,36 años de renta bruta para comprar una vivienda media. En niveles máximos desde 2011 y, en este caso, el crecimiento es sostenido desde 2024.

(ABC. Páginas 30 y 31. Sábado 17)

LAS HIPOTECAS ESPAÑOLAS DEJAN EL PODIO DE LAS MÁS BARATAS DE EUROPA, TRAS LA QUEJA DE LOS BANCOS

Las hipotecas españolas llevaban desde febrero de 2025 en el top 3 de las más baratas de la zona del euro de manera ininterrumpida... hasta ahora. En agosto, según los últimos datos del Banco Central Europeo (BCE), los nuevos préstamos para vivienda que ofreció la banca en España abandonaron esas posiciones en plena escalada de los tipos de interés. La posición que ocupan ahora en el ranking ha cedido dos puestos para colocarse entre las quintas más baratas.

El interés medio de los créditos para vivienda en agosto aumentó hasta el 3,04%, desde el 2,89% de julio. El indicador utilizado, que proporciona el Banco de España, es el llamado tipo efectivo definición restringida (TEDR), que refleja el interés sin considerar los gastos asociados, tales como primas por seguros de amortización y comisiones; y viene a representar, el coste más puro de lo que cuesta un crédito por sí mismo, sin ningún añadido ni bonificación.

Ahora las hipotecas más económicas de toda el área euro se encuentran en Malta, con un interés del 1,91%; le sigue Bulgaria, con el 2,42%; Croacia, con el 2,91%, y Portugal, con el 3%. Tras ellos ya aparecen los préstamos españoles, con un 3,04% y después los que se conceden en Francia, a un tipo del 3,2%. Entre los países medianos y grandes, en Grecia están en el 3,3%; en Italia en el 3,55%; la media de la zona euro es del 3,6%; en Países Bajos, del 3,94%; y en Alemania, del 4,01%. Las más caras de toda la región están en Letonia en el 4,39%. Todas ellas cantidades superiores a las de España, pero poco a poco las diferencias se van estrechando.

La banca española acumula entre un año y medio y dos años concediendo hipotecas por debajo de los precios que se exigen en otros países porque el mercado nacional abarató bastante más los precios desde finales de 2023, al calor de las bajadas de tipos del BCE. En octubre de 2023 el interés era del 3,94%, y la media de la eurozona del 3,99%. En diciembre de 2025, en España el interés estaba en el 2,61% y la media europea en el 3,3%. En todo ese tiempo se agrandó la brecha entre países. Pero esa diferencia poco a poco se va cerrando en este nuevo ciclo de subidas de tipos de interés del BCE, que impactan de manera casi directa en el euríbor. En estos momentos el euríbor diario se mueve en el entorno del 3,2% en plena tendencia alcista empujado por las subidas de tipos.

Los precios de los préstamos para vivienda han ido al alza en toda Europa en 2026, al compás del encarecimiento del dinero. Nada hace pensar que vayan a bajar a corto plazo.

Fuentes financieras sostienen que el ciclo de tipos, así como del rendimiento de la deuda pública y el euríbor es al alza. Todos los indicadores apuntan a un encarecimiento de los préstamos, tanto los que les toque revisión como los nuevos que se vayan a firmar; vivienda, créditos a empresas o consumo.

(ABC. Página 32. Domingo 18)

LOS DESAHUCIOS CAEN UN 35,7% EN EL SEGUNDO TRIMESTRE

El número total de lanzamientos o desahucios practicados en el segundo trimestre de 2026 fue de 4.474, lo que supone un 35,7% menos respecto al mismo trimestre de 2025, de acuerdo con los datos publicados por el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ).

El 50,1% de los lanzamientos (2.244), fue consecuencia de procedimientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), es decir, por impago del alquiler, mientras que otros 1.109 (24,8%) derivaron de ejecuciones hipotecarias. Los 1.121 restantes obedecieron a otras causas, señala el CGPJ.

Los lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias disminuyeron un 8,9% respecto al segundo trimestre de 2025. Para los derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos, la reducción fue del 57,7%. Por el contrario, los lanzamientos por otras causas fueron más del doble (+152,5%), al pasar de 444 en el segundo trimestre de 2025 a 1.121 en el mismo periodo de este año.

(Más información sobre estos datos del CGPJ en apartado inmobiliario.

(El Economista. Página 46. Media página)

MERCADO INMOBILIARIO

LA VIVIENDA YA ES UNA AMENAZA PARA LA ECONOMÍA

El ritmo de crecimiento del precio de la vivienda en España supera el umbral crítico a partir del cual Bruselas considera que puede convertirse en un riesgo para el conjunto de una economía.

La Comisión Europea tiene establecido un Procedimiento de Desequilibrio Macroeconómico (PDM) compuesto por 13 indicadores principales que abarcan las áreas más relevantes de desequilibrios macroeconómicos, competitividad y problemas de ajuste para identificar de forma temprana situaciones de crisis. Uno de estos testigos es el crecimiento interanual del Índice de Precios de la Vivienda (IPV). Bruselas considera que, si avanza por encima del 9%, es preciso someter a una revisión más a fondo al país que lo supera para determinar si la subida responde a fundamentos económicos reales (como la escasez de oferta o la fortaleza del mercado laboral) o si existe un riesgo sistémico latente que requiera recomendaciones para aplicar políticas correctivas.

En el caso de España, ese umbral está siendo superado con holgura de forma sistemática. Según los datos de tasación de viviendas nuevas y usadas recopilados por Tinsa, entre agosto y septiembre sus precios se encarecieron un 0,7%, situando la tasa de crecimiento interanual en un 14,2%. La cifra, aunque supera en 8,8 puntos el nivel general de la inflación, consolida la desaceleración del ritmo de crecimiento de los precios residenciales, que se ha ido moderado mes tras mes desde el 15,6% registrado en junio. “En septiembre, el precio residencial ha continuado desacelerando su ritmo de crecimiento. Aun así, registra tasas interanuales contundentes en todos los grupos, por encima de la inflación y superiores al umbral del 9%

nominal establecido por la Comisión Europea para la vigilancia ante posibles desequilibrios macroeconómicos”, advierte Cristina Arias, Head of Research de Tinsa by Accumin.

La tasadora no es la única que ha constatado que el crecimiento de los precios de la vivienda supera ampliamente ese 9%. Según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), el Índice de Precios de la Vivienda (IPV) cerró el segundo trimestre del ejercicio con una subida interanual del 12,2%.

El indicador sobre la evolución de los precios de la vivienda cobró especial relevancia después de la Gran Recesión de 2008. Entonces, el colapso de varios mercados inmobiliarios en la Unión Europea demostró cómo las burbujas de la vivienda pueden desestabilizar la economía entera de la eurozona, por lo que ahora se vigilan de forma más estrecha y se establecieron mecanismos como el de no conceder de forma generalizada préstamos hipotecarios por más del 80% del valor de tasación de la vivienda para evitar el excesivo endeudamiento de las familias.

El Banco de España considera, precisamente, que la situación del crédito aleja por el momento al país de una hipotética burbuja inmobiliaria como la ocurrida entonces. Según el supervisor, el vertiginoso crecimiento de los precios no obedece a una concesión descontrolada de crédito sino a un fuerte desajuste estructural entre una oferta muy escasa y una fuerte demanda. Sin embargo, en lo que respecta a su posible impacto en la economía, sí que ha detectado riesgos. El Banco de España dice que los elevados esfuerzos para acceder a una vivienda derivados de sus altos precios “suponen un aumento de la proporción de hogares cuyo consumo se encuentra restringido por el gasto en vivienda”. El organismo alerta de cómo los problemas de acceso a una vivienda limitan también la movilidad de los trabajadores y reducen la llegada de trabajadores inmigrantes “en las áreas con mayores aumentos de los precios de la vivienda”.

Para evitar que los precios sigan escalando, aunque lo hagan a menor ritmo, el Fondo Monetario Internacional (FMI) cree que la solución es poner más oferta en el mercado.

(La Razón. Páginas 26 y 27. Sábado 17)

LA SOLUCIÓN A LA CRISIS DE VIVIENDA NO ES SOLO CONSTRUIR MÁS

Hay una generación de jóvenes, nacida alrededor del cambio de siglo, que prácticamente solo ha vivido de crisis en crisis. Y empieza a levantar la voz en todo lo mundo. Al sur de los Pirineos la razón es una profunda crisis inmobiliaria espoleada por el desahucio de una octogenaria, el caso Maricarmen, que ha provocado una convocatoria de huelga general y un adelanto electoral. La solución va para largo, pero las recetas se han colado en campaña. Las izquierdas proponen regular ante un fallo de mercado clamoroso, y ocho de cada 10 españoles quieren que el Estado intervenga. Las derechas plantean construir más. Regular no va a arreglarlo todo de un día para otro, pero construir lo suficiente para desatascar el problema es imposible a corto plazo.

La vivienda es una de las grandes lesiones económicas del último cuarto de siglo. En España ha generado dos crisis mayores: la Gran Recesión obligó a rescatar bancos y a aplicar una

devaluación interna dolorosa, y la crisis de la vivienda actual ha provocado una sacudida política. La palabra clave de esa historia, financiarización. Traducción: un activo que estaba a medio camino entre el libre mercado y los derechos constitucionales entró en una espiral especulativa y hoy es fuente de desigualdad.

Hay otras causas. La población ha aumentado en seis millones de personas en 20 años. Se ha reducido el tamaño medio de las familias; hacen falta más hogares. Y hay escasez donde se concentra el trabajo y la población: en las ciudades y en las zonas turísticas hace falta construir más, aunque sin la normativa adecuada eso no garantiza que la vivienda llegue a quien lo necesita. No hay suficiente parque protegido; apenas hay alquiler asequible. Y eso provoca que los jóvenes se marchen de casa a los 30 años, frente a los 21 de la media europea. La receta de que hay que construir mucho ha entusiasmado a los apóstoles del libre mercado. Pero tal vez no sea tan sencillo: España construyó entre 2004 y 2008 más de medio millón de viviendas con el boom de la construcción, la liberalización del suelo, el crédito fácil y las expectativas de revalorización de los precios. Cuando aquella burbuja estalló dejó miles de urbanizaciones zombis, 650.000 pisos sin vender y a muchas familias, empresas y bancos atrapados. El recuerdo del pinchazo sigue condicionando las decisiones de los agentes económicos.

“Hay que construir, pero no basta con eso y no es tan fácil ni rápido; faltan trabajadores, el sector quedó en suspenso durante década y media y la banca ha escatimado financiación para el parque público”, resumen fuentes del Ministerio de Vivienda. “Haría falta una nueva ley del suelo, pero las mayorías no son fáciles. Muchas comunidades han torpedeado las soluciones, jugando a favor de los fondos e incluso de los pisos turísticos ilegales. El mercado se nos ha ido de las manos”, admiten las mismas fuentes. España ha intervenido en el mercado inmobiliario, pero durante décadas orientó los recursos a facilitar la propiedad y abrió la puerta a que las VPO, pasados unos años, se incorporaran al mercado libre. El parque de VPO es de un 3% del total, tres veces menos que la media europea; el alquiler social no llega al 2%.

El caso Maricarmen ha acabado con la inacción. Javier Gil, del CSIC, sostiene que el epicentro del problema es que la vivienda se ha convertido “en un activo especulativo”. Reclama “viviendas a precios asequibles, de compra y de alquiler, y una regulación que no lo deje todo en manos del mercado”.

Sobre la mesa hay dos decretos con propuestas que antes parecían impensables. Carme Trilla, experta en vivienda, apuesta por la vivienda concertada como solución de emergencia, siguiendo la estela de la sanidad y la educación. “Construir va a ser lento, porque el sector ha estado hibernando 20 años, faltan trabajadores y hay lagunas de financiación. Y regular va a ser complicado porque este es un país imposible para los pactos políticos”, dice.

A diferencia de Gil y Trilla, Jorge Galindo, de EsadeEcPol, pone el acento en la construcción: “Es lo más importante, condición necesaria ante la entrada de migrantes y las dificultades de emancipación de los jóvenes”.

(El País. Página 38. Domingo 18)

HACIENDA SE ENCUENTRA CON QUE UNA DE CADA TRES VENTAS DE VIVIENDA EN ESPAÑA SE HACE A PÉRDIDAS

El 2024 no fue un año más para el mercado inmobiliario. Tras un 2023 en el que la evolución del precio de la vivienda empezó a mostrar los primeros síntomas de tensión y se aceleró un 8,4% según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), la tendencia se agudizó a lo largo del ejercicio hasta el punto de que los precios experimentaron un aumento del 12,7%, el más intenso en 18 años. Ese ejercicio se puede considerar como el punto de despegue de la actual espiral de precios de la vivienda y ahí ha situado la Agencia Tributaria el punto de arranque de una nueva estadística, que a partir de este año ofrecerá información sobre las transmisiones de vivienda declaradas en el IRPF, con detalle de las cuantías medias, las características de los inmuebles y el precio medio de esos traspasos por autonomías, provincias e incluso distritos, en el caso de las grandes ciudades.

La primera edición de la nueva Estadística de viviendas transmitidas en el IRPF revela que en 2024 se declararon 379.301 compraventas de inmuebles, de las cuales 362.616 tuvieron carácter oneroso y otras 16.685 tuvieron carácter lucrativo, en otras palabras: cesiones sin contraprestación económica derivadas de herencias, donaciones o regalos.

Uno de los datos más llamativos es que una de cada tres transacciones consignadas en la declaración de la Renta se hizo a pérdidas o, de otro modo, por una contraprestación económica por la venta del inmueble inferior al precio de adquisición. En datos concretos, de las 379.301 compraventas declaradas en el Impuesto sobre la Renta, 265.290 dejaron algún beneficio al vendedor, pero 117.649 acabaron con una pérdida patrimonial por venderse a un precio inferior al que fueron adquiridos.

Así, en 2024, en los primeros compases de la mayor escalada de los precios de la vivienda en España desde la burbuja aún había un porcentaje muy relevante de operaciones que no dejaron beneficios a sus titulares. Las diferencias son sustanciales entre territorios. En Baleares y Canarias el porcentaje de operaciones cerradas con pérdidas para el vendedor no alcanza el 20%, mientras en otros territorios con menor presión urbanística como Castilla y León, Castilla-La Mancha o La Rioja las transacciones a pérdidas son casi la mitad.

También hay un marcado perfil temporal, que atestigua que los españoles que adquirieron una vivienda en lo peor de la burbuja inmobiliaria, entre 2006 y 2009, no hicieron un buen negocio. Más de la mitad de las 57.289 ventas de inmuebles adquiridos en ese periodo que se realizaron el año pasado se cerraron sin que los propietarios pudieran recuperar la inversión que realizaron en su momento. En concreto, 26.194 operaciones se cerraron con beneficios y 31.095, con pérdidas. Solo en las zonas donde los precios de la vivienda han experimentado un mayor incremento porcentual, principalmente en grandes zonas urbanas y en los territorios insulares, los activos inmobiliarios adquiridos entre 2006 y 2009 parecen haber recuperado valor. En el resto de España las viviendas adquiridas en esa fase se venden mayoritariamente a pérdidas.

(ABC. Página 31. 3 columnas. Sábado 17)

LOS DESAHUCIOS POR EL IMPAGO DEL ALQUILER SE REDUCEN UN 60% EN EL AÑO

En medio de las protestas por la crisis de la vivienda tras el desahucio y fallecimiento de Maricarmen Abascal, los datos consolidan una tendencia a la baja en los lanzamientos por impago del alquiler. Según las cifras publicadas este viernes por el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ), estos procedimientos descendieron un 59% interanual en el primer semestre del año, hasta los 4.499 lanzamientos.

Las cifras no se corresponden en su totalidad con viviendas, ya que la estadística agrupa bienes inmuebles (viviendas, fincas, locales, trasteros...). En todo caso, protagonizan una parte relevante. Fuentes del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana señalan que en la anterior crisis de vivienda, al estallar la burbuja y los años posteriores, se acabó con muchos desahucios y ahora, “aunque haya una crisis de acceso, hay menos casos que acaben en desahucio judicial”. Aquí se destaca el escudo social activado en la pandemia, que dio mayor protección en casos de vulnerabilidad sin alternativa habitacional y estuvo activo casi hasta marzo. A modo de comparativa, antes de la pandemia se tocaban los 20.000 procedimientos semestrales, cifra que ha caído notablemente en los años siguientes. Si bien siguen dándose casos dramáticos, se está en mínimos de la serie histórica del CGPJ, que se remonta al 2013.

Los esfuerzos del Gobierno por prolongar el escudo este año, incluidos los movimientos previos a la convocatoria de elecciones, no salieron adelante, pero la falta de protección durante varios meses no ha provocado un incremento de los desahucios. Arantxa Goenaga, abogada especializada en Derecho inmobiliario y profesora de Esade y la UOC, señala que en la caída influyen factores como la entrada en vigor en el 2025 de la ley que obliga a una negociación extrajudicial en demandas civiles, lo que puede hacer que se llegue a un acuerdo entre propietarios e inquilinos antes de ir al juzgado; o la normalización de procedimientos suspendidos durante la pandemia, que provocaron un incremento en los semestres siguientes. Asimismo, señala que al alargarse los procesos por la saturación de los juzgados los propietarios se abren a llegar a acuerdos con los inquilinos. Otro punto que mencionan los economistas es que los inquilinos actuales cuentan con mejores condiciones que en el pasado, al revisar los caseros con más detalle los requisitos y exigir mejores perfiles tras las regulaciones en materia de vivienda que se han dado los últimos años. Así, más solventes, no dan pie a tantos litigios.

El descenso es generalizado en todas las autonomías. Catalunya se mantiene como la comunidad donde más desahucios por el alquiler se producen. Hasta junio sumó 945 procedimientos, con una caída cercana al 70%. Pese a la fuerte contracción, todavía concentra uno de cada cinco desahucios a nivel nacional. Le sigue la Comunidad Valenciana con 874 procesos, un 25% menos que en el mismo periodo del año pasado. La estadística detalla también la cifra de desahucios frenados. En el primer semestre, por vía civil se suspendieron casi 1.000 lanzamientos dentro de los procedimientos “por especial vulnerabilidad”.

(La Vanguardia. Página 54. Sábado 17)

RADIOGRAFÍA DEL MERCADO DE ALQUILER: ASÍ ESTÁN LOS PRECIOS EN LAS CAPITALES

Los decretos de vivienda aprobados por el Gobierno han puesto el alquiler en el punto de mira. La mayor parte de las medidas buscan intervenir, limitando las subidas de la renta y prorrogando los contratos. ¿En qué punto se encuentra este mercado? ¿Cómo le puede afectar realmente la nueva legislación?

El precio del alquiler cerró el tercer trimestre con un aumento interanual del 3%, según los datos de Fotocasa. Este dato continúa en línea con la moderación iniciada en el segundo trimestre, cuando la subida fue del 2,9%, y se aleja de tasas más altas como el 9,1% de los tres primeros meses del año. “El alquiler comenzó a desacelerarse durante 2026 después de varios años de incrementos extraordinariamente intensos. Nuestra preocupación es que la tregua que estamos empezando a observar en los precios pueda ser limitada si continúa reduciéndose la oferta disponible. Cualquier medida que genere mayor incertidumbre entre los propietarios y provoque que parte de ellos retire su vivienda, endurezca los requisitos de acceso o se desplace hacia otras modalidades introducirá nuevamente presión sobre los precios”, explica María Matos, directora de Estudios de Fotocasa.

Todavía es pronto para ver el impacto real de las nuevas medidas en los precios, pero desde la Federación de Agencias Inmobiliarias (FAI) alertan de la caída de pisos para arrendar. Según sus cálculos, 4.235 viviendas habían salido del mercado del alquiler en sólo diez días y 1.523 firmas se han visto bloqueadas por la inseguridad jurídica generada por los decretos.

A esto se suma un segundo elemento, que es el encarecimiento de las hipotecas. Este endurecimiento de la financiación tendrá también sus efectos en el mercado del arrendamiento. Cuando una parte de los hogares pierde capacidad para acceder a la compra, permanece más tiempo en el alquiler, incrementando más la demanda. Por ello, si coinciden una reducción de la oferta de alquiler y un incremento de la demanda procedente de la compraventa, existe un riesgo claro de que los precios vuelvan a tensionarse.

Y aunque la subida de la renta se moderó en el tercer trimestre, el precio, con 14,10 euros por metro cuadrado al mes, sigue estando muy cerca del máximo alcanzado en junio (14,79/m² al mes). En estos momentos, alquilar un piso de 80 metros cuadrados cuesta de media en España 1.128 euros al mes.

A pesar de la moderación general, se aprecia una evolución a distintas velocidades al analizar los precios por capitales. Las rentas subieron en el tercer trimestre en la mayoría de las ciudades, pero hay zonas muy calientes todavía (con subidas de doble dígito) frente a otras que ya se están ajustando. Hasta siete ciudades registraron incrementos por encima del 10%. A la cabeza se situó Palencia (21,4%). Se trata de un mercado pequeño, lo que le hace muy sensible ante cualquier cambio. También hubo subidas destacadas en Tarragona (21,2%), Valencia (16,4%), Huelva (12,9%), Segovia (12,2%), Santander (12,1%) y Zaragoza (10,8%). En estos enclaves, el desequilibrio entre oferta y demanda continúa siendo muy acusado y los precios mantienen subidas intensas. Por su parte, en los dos principales mercados, Madrid y Barcelona, la escalada de los alquileres se ha frenado en el último año. Arrendar un piso en la capital subió apenas un 0,1% interanual en el tercer trimestre y en la Ciudad Condal se redujo

un 0,7%. Estas cifras evidencian que ambas ciudades se encuentran en un momento similar de estabilización de los precios del alquiler. Son dos mercados especialmente maduros en este ciclo porque llevan años situándose en máximos y, además, son las capitales más caras. En definitiva, en estas urbes, el precio podría haber tocado techo.

(Expansión. Páginas 40 y 41)

INVERTIR EN VIVIENDA PARA ALQUILAR NO ES SIEMPRE LO MÁS RENTABLE

Comprar hoy una casa para alquilarla durante unos años es la cuenta de la vieja más extendida entre los españoles para exprimir sus ahorros a largo plazo: consiguen una renta mensual; mejoran su patrimonio; y, dado el caso, vuelven a poner en el mercado el inmueble por un precio mayor al que lo adquirieron. Pero estos cálculos no tienen siempre por qué salir bien. La volatilidad de la propia vivienda, los impuestos y gastos que hay que pagar por cada paso que se da con un inmueble o las alternativas para ahorrar a largo plazo son algunas de las variables que no todos los ciudadanos tienen al planear su futuro.

El reguero de medidas y anuncios que han ido afectando a los inmuebles está ligado a la merma que buena parte de los pisos y casas han sufrido en los años de Gobierno de Sánchez, se expone en este artículo. Desde 2018, la rentabilidad del alquiler ha caído más de un 25%, según el Banco de España. Un informe del Observatorio del Ministerio de Vivienda muestra cómo la rentabilidad de poner un piso en el mercado del arrendamiento permanece en caída desde 2015 y a cierre del año pasado apenas se situaba en el 3%, claramente por debajo de otras inversiones a largo plazo como la deuda pública, la Bolsa o los fondos de inversión.

El alquiler de oficinas es el verdaderamente rentable, junto al de los garajes. En vivienda, a medida que el precio de los inmuebles es más elevado, o directamente se encuentra disparado, la rentabilidad va descendiendo. Por ejemplo, San Sebastián, una de las zonas más caras de España, es la ciudad con menor rentabilidad bruta, cifrada en el 3,3%.

Esta merma se explica por variables como los impuestos. Cuando se adquiere un inmueble, hay que pagar el IVA (si es de nueva construcción) o Transmisiones Patrimoniales (si es de segunda mano). Cuando se vende con ganancias, se paga el Impuesto de la Renta (IRPF). Si se dona o hereda, el de Sucesiones. Y, en todos los casos, hay que abonar el IBI. También es necesario incluir otros cargos como la hipoteca, las reformas... Todo un reguero de conceptos que van restando interés a la inversión inmobiliaria.

(ABC. Página 32. Sábado 17)

CARLOS CUERPO VICEPRESIDENTE ECONÓMICO: “QUEREMOS QUE ALQUILAR BIEN SALGA A CUENTA”

En una extensa entrevista a Carlos Cuerpo, vicepresidente primero del Gobierno y ministro de Economía, Comercio y Empresa, se trata entre otros temas de la vivienda. A la pregunta de si con los decretos de vivienda aprobados hay peligro de enfrentar a propietarios con inquilinos, contesta: “Al contrario, estas medidas están tomadas para que no haya una confrontación

entre pequeños propietarios e inquilinos. Lo que hacemos son deducciones para los inquilinos y a la vez ahorro fiscal para los propietarios. ¿Quién la paga? El Estado. El Estado está pagando que, por ejemplo, un propietario que le baja el 5% el precio a un inquilino acabe ganando más que si le subiera el precio. El Estado está pagando esas deducciones al alquiler a un inquilino que tiene, por ejemplo, 22.000 euros de renta y que está pagando 950 euros al mes, pues se va a poder deducir hasta 1.100 o 1.100 y poco, es decir, más de una mensualidad. Y no es a costa del propietario, no estamos enfrentando a nadie, al contrario. Por eso digo que alquilar bien salga a cuenta, tanto para los inquilinos como para los pequeños propietarios. Tenemos muchos pequeños propietarios que están haciendo ese esfuerzo de no actualizar las rentas o dar un alivio a sus inquilinos. Pues en este caso, ese tipo de actitudes ahora las incentivamos a través de estos beneficios fiscales”.

Comenta Cuerpo que “ha habido bastantes medidas que hemos llevado adelante. Ha habido otras que, efectivamente, la división o la falta de mayoría en el Parlamento han impedido llevar adelante, pese a que muchas veces incluso se decía que estas medidas eran necesarias, como es, por ejemplo, el caso de la ley del Suelo, o como ha sido el último real decreto ley que finalmente acabó no convalidándose”.

Sobre el hecho de que la vivienda sea el tema central de la convocatoria de la huelga general, dice: “nosotros respetamos la decisión de los sindicatos, ellos la justifican efectivamente en base a la situación de la vivienda y el impacto que esta vivienda tiene, las condiciones laborales y las condiciones de vida y salariales de los trabajadores”.

Entre los temas que se tratan en la entrevista está la cuenta para inversión. Dice que “este producto va a volar”. “Me está llegando mucho interés y mucha curiosidad porque es algo que ha faltado. Aquí estamos hablando de que para el pequeño ahorrador, porque lo hacemos así, de 0 a 150.000 euros de ahorro, pues para ese pequeño ahorrador que tenga unos ahorros de 15.000, 10.000, 20.000 euros, y que los mantenga en esta cuenta durante cinco años, las ganancias no van a tributar. Y esto, de nuevo, puede suponer una diferencia”. Y tras apuntar que “muchas veces” en España se suele dejar los ahorros en una cuenta corriente, “donde pierde dinero” se puede “intentar buscar alternativas como pueda ser el ahorro en vivienda”.

(La Vanguardia. Páginas 88 y 89. Domingo 18)

ALQUILAR CON EL REGISTRO: COMPROBAR ANTES DE FIRMAR, INSCRIBIR DESPUÉS

“¿Es realmente dueño quien me alquila la casa? Y después: ¿qué ocurre con mi contrato si la vivienda se vende o se ejecuta la hipoteca? Las dos respuestas están en el Registro de la Propiedad”, explica en esta tribuna María del Rosario Jiménez Rubio, decana del Colegio de Registradores de España. Subraya que “el Registro es la única fuente oficial que acredita quién es el titular de una vivienda y qué cargas tiene. Una nota simple, que se pide por internet o en cualquier oficina registral, indica el propietario, la descripción de la finca y si está hipotecada o embargada. Basta comparar ese nombre con el documento de identidad de quien ofrece la vivienda. Si no coinciden, se debe acreditar por qué esa persona puede alquilarla”.

(La Razón. Página 36. Domingo 18)

FINANZAS

EL 29-N TUMBA DE NUEVO LA CREACIÓN DE LA AUTORIDAD DE DEFENSA DEL CLIENTE FINANCIERO

La creación de un nuevo organismo regulador que se encargue de dirimir las reclamaciones de los clientes a los bancos ha tropezado dos veces con la misma piedra. El proyecto fue propuesto por Nadia Calviño en 2022 y su puesta en marcha naufragó cuando estaba a punto de ver la luz por el adelanto electoral del 23 de julio de 2023. Carlos Cuerpo lo intentó recuperar en esta legislatura, pero tras años languideciendo por el bloqueo parlamentario del Congreso de los Diputados una nueva convocatoria anticipada de elecciones ha puesto fin de nuevo a este proyecto. La misma suerte ha corrido otra regulación financiera, como la de digitalización o la de crédito al consumo.

Este organismo fue concebido como una ventanilla única para que los clientes financieros pudiesen reclamar a bancos, aseguradoras y firmas de inversión, centralizando funciones que actualmente ostentan el Banco de España, la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) y la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones (DGSFP). Resolvería las reclamaciones en menos de 90 días y su decisión será vinculante, sin necesidad de acudir a otras autoridades, en litigios de una cuantía inferior a los 20.000 euros. Entre las cuestiones a dirimir estaban posibles incumplimientos de normas de conducta, buenas prácticas y usos financieros o la abusividad de las cláusulas de contratos financieros.

El proyecto parece gafado y ha contado con críticas de un lado y otro. Los bancos – capitaneados por las patronales, la Asociación Española de Banca (AEB) y la que agrupa a las antiguas cajas de ahorros, CECA– se han quejado abiertamente de tener que rendir cuentas ante un supervisor más. Aprecian este nuevo organismo como una nueva complejidad extra a su operativa diaria, así como un posible nuevo foco de litigiosidad tras las disputas enfrentadas por la comercialización de productos como las hipotecas con cláusula suelo o las preferentes. También han criticado la financiación de este, a través de una tasa de 250 euros por reclamación que tendrán que abonar los bancos.

La creación de este organismo tampoco fue bien vista por otros reguladores, de los que se detraerían recursos. De un lado, ven cómo puede suponer la reducción de funciones y ven con mejores ojos la creación de un sistema de supervisión conocido en la jerga como *twin peaks*. Es decir, un organismo encargado de vigilar la conducta de las entidades financieras y protección de la clientela y otro de solvencia.

Información también en la edición del sábado de *El País*.

(Cinco Días. Primera página. Página 3. Editorial en página 2)

LA CONCENTRACIÓN BANCARIA SE CONGELA TRAS UN AÑO DEL FRACASO DE LA OPA DEL BBVA AL SABADELL

Hace justo un año, Banco Sabadell ganaba al BBVA y podía seguir independiente. El 17 de octubre de 2025, el día después de conocerse la noticia, el Sabadell hizo una fiesta. Pero lo que

ocurría era que las cartas de la consolidación se volvían a barajar. Todo el mundo conocía los naipes y las reglas del juego. Los ases eran tres, como son los tres grandes bancos del mercado español, Santander, BBVA y CaixaBank. Las reglas de competencia harían muy difícil una combinación entre ellos o del tercero, el mayor banco del mercado español, con cualquier otro. Después está el Sabadell, una carta de tamaño medio, que puede ser engullida por un as, pero también ganar bazas a otros bancos más pequeños, como Unicaja, Abanca, Ibercaja o Kutxabank.

Las cartas estaban repartidas, pero nadie se ha atrevido a iniciar la partida en estos 12 meses. Por razones múltiples. “No veo nada pasando en el corto plazo. Hay que recordar que venimos de un intenso proceso de consolidación bancaria en España tras la crisis, cuando desaparecieron muchas entidades. Este proceso ha sido más profundo que en otros países europeos a los que llevamos ventaja. Tampoco acompaña el buen momento de la banca, con beneficios récord, que permite sostener los proyectos en solitario de las entidades y abordar los desafíos del sector, en tecnología y ciberseguridad”, dice un asesor de varios bancos en este tipo de procesos.

Un ejecutivo bancario añade otros motivos. “Hay pocos nombres y todos tienen motivos de peso para no embarcarse en una aventura así”, explica. Tanto Unicaja como Abanca e Ibercaja son “bancos con dueño”, que podrían unirse entre sí con el Sabadell, pero supondría conciliar los intereses de sus principales accionistas: la Fundación Unicaja –acompañada de los empresarios Mayoral y Tomás Olivo y la aseguradora Santalucía– en el banco andaluz; el empresario venezolano Juan Carlos Escotet, en el gallego; y la Fundación Ibercaja, en el aragonés. Ninguno ha dado muestras de querer ahora una fusión y, de hecho, Unicaja y Abanca ya han explorado transacciones con el Sabadell, que se vería forzado a aceptar un primer accionista de la entidad comprada, pero sin éxito.

En este extenso reportaje se pone de relieve que al BBVA y al Sabadell les ha ido bien en solitario. Los primeros han subido un 47% (un 55% teniendo en cuenta los dividendos) desde el fin de la opa en Bolsa y cotizan en máximos históricos. El Sabadell, que sufrió en las primeras presentaciones de resultados desfondado tras la opa, suma en Bolsa desde entonces un 12% (un 30% contando dividendos) y ha cambiado de consejero delegado, dejando César González-Bueno el puesto a Marc Armengol.

Algo se movió, eso sí, hace unas pocas semanas, coincidiendo con el adelanto de las elecciones para el 29 de noviembre. Unos días después de que el presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, anunciase la noticia un informe del banco de inversión estadounidense Citi agitaba el mercado español. En él ponía negro sobre blanco la posibilidad de que, si los comicios provocan un cambio de gobierno hacia uno pilotado por el PP y Vox, el BBVA podría retomar desde cero una nueva opa sobre el Sabadell. Sería la tercera ocasión, tras el pinchazo del año pasado y los intentos infructuosos de fraguar una fusión en 2020, en pleno covid-19, cuando el Sabadell estaba quizás en el momento más delicado de sus más de 100 años de historia.

(Cinco Días. Página 4)

LA INVERSIÓN EN ACCIONES DEL BBVA SE REVALORIZA UN 56% DESDE LA OPA

La revalorización de la inversión en acciones del BBVA tras el fin de la opa sobre el Sabadell hace un año ha sido del 55,6% con el dato de cierre de cotización del viernes teniendo en cuenta los dividendos entregados. Son 26 puntos más que en el caso del banco catalán, para el que la revalorización desde el 16 de octubre del 2025 es del 29,8%.

Cuando se cumple el primer aniversario del fin de la operación empresarial, los inversores analizan el impacto en los pequeños accionistas de la decisión de seguir en una u otra entidad. En la gestión de la batalla empresarial la promesa de dividendos fue un elemento central en la estrategia. Teniendo en cuenta esos pagos efectuados, cada euro invertido en el BBVA el 16 de octubre del año pasado por un inversor, se ha convertido hoy en 1,56 euros. Son casi 20 céntimos más que el rendimiento obtenido por ese mismo euro invertido en acciones del Sabadell en el mismo periodo.

El mejor comportamiento del BBVA es fruto de su mayor subida en bolsa (+47,5%) en estos 12 meses. Es casi cuatro veces más que el crecimiento en el mercado de valores del Sabadell (+12,1%). En cuanto al dividendo, las dos entidades han hecho varios pagos en los últimos meses. Para los accionistas del BBVA –cuyos títulos cerraron el viernes pasado a 23,18 euros, en zona de máximos históricos– el abono total fue de 1,29 euros. En el caso del Sabadell –que cotiza a 3,62 euros–, la entrega de dividendos fue de 0,57 euros.

Tras la opa, el BBVA retomó sus planes de retribución al accionista. Ese plan pasa no solamente por la entrega de dividendos a los accionistas, sino también por la recompra de títulos. Con la adquisición de acciones propias, los títulos en manos de los inversores acaban ganando valor y revalorizándose. La mejora del BBVA es superior a la del conjunto del índice bancario europeo, que ronda el 40% en ese periodo. El sector bancario en general se está beneficiando de un entorno de morosidad excepcionalmente baja que llega en un momento en el que ha habido una subida de tipos mientras se mantiene la política de comisiones.

(La Vanguardia. Página 90. Media página. Domingo 18)

SANTANDER Y BBVA ELEVAN LA SOLVENCIA Y LOS DIVIDENDOS

Los dividendos al alza y las recompras millonarias están empezando a pasar factura a las ratios de capital de los bancos europeos. La media de solvencia de las 58 principales entidades de la zona euro se redujo a cierre de junio por segundo trimestre consecutivo, pero Santander y BBVA van a contracorriente. Son ahora más solventes que el año pasado.

Santander tiene un capital de máxima calidad (CET1) del 14,02%. Son 56 puntos básicos más que en 2025 y eso que ya recoge el impacto de la compra de TSB, que se ha llevado casi 60 puntos básicos de solvencia. El banco ha estado haciendo acopio porque este año tiene que afrontar dos grandes adquisiciones. La de TSB en Reino Unido ha llegado primero y ya se ha reflejado en las cuentas, pero en el tercer trimestre se ha sumado la de Webster en Estados Unidos y eso supondrá restar otro punto y medio al CET1, según las estimaciones. Esa merma dejará el capital por debajo del nivel del año pasado, pero el objetivo de Santander es

recuperar el 13% antes de que termine 2026 e incluso superar ese umbral con holgura a partir del ejercicio que viene. Así se lo ha comunicado el banco a los analistas, que ven cada vez más factible que Santander pueda hacer un reparto extraordinario de solvencia a sus accionistas, a pesar de su intensa agenda de adquisiciones. La fecha más probable es en 2028, cuando se acerque el final del plan estratégico trianual de la entidad, según señalan fuentes financieras. El 13% es la cifra mágica para eso. Santander considera ese nivel su capital óptimo operativo y está dispuesto a repartir el exceso con un dividendo extraordinario o una recompra de acciones.

Para BBVA esa cota es del 12%. Ese es el punto que determina el reparto de su capital. Cada vez que lo supera, anuncia nuevas distribuciones, pero está generando más solvencia de la que gasta. En la primera mitad del año, BBVA ha sumado 20 puntos básicos de capital hasta llegar al 12,9%, pese a los repartos. El banco ha anunciado inmediatamente un nuevo programa de recompra de acciones por 2.000 millones que dejará su *CET1* en el 12,41%, una cifra que todavía está por encima del 12% de referencia y que solo tiene en cuenta lo que se va a gastar con la retribución extraordinaria, no el capital que ya está generando.

CaixaBank y Sabadell también van en contra de la tendencia europea, aunque un poco menos. El primero ha cedido cinco puntos básicos de capital en el primer semestre y se sitúa en el 12,54%, que implica una ligera ganancia con respecto al dato de cierre de marzo. Sabadell está en el 13,11%, el mismo nivel que tenía cuando terminó 2025.

(Expansión. Página 31. 4 columnas)

LA BANCA ABRE UN POTENCIAL DE HASTA EL 15% CON EL 'TERRENO DE JUEGO' INCLINADO A SU FAVOR

Para el sector bancario europeo este año se ha configurado unas condiciones de juego idóneas en las que tanto el terreno como el contexto juega a su favor. La ventaja es clara para los bancos mientras los tipos de interés, que ya están altos sigan estándolo y el crecimiento económico no se deteriore, como así está sucediendo. Sin embargo, en el mercado se han generado algunas dudas en las últimas semanas y el sector ha corregido parte de esta subida. En lo que va de año la banca del Ibex todavía repunta un 17% tras ceder un 8% desde máximos.

Teniendo en cuenta que el terreno de juego está inclinado a su favor, ¿es una oportunidad de entrada en la banca? Los analistas ponen sobre la mesa un 2026 y un 2027 en el que la banca seguirá creciendo en beneficios gracias al margen de interés a la morosidad contenida, al resto de los negocios adyacentes y a la contención del coste del pasivo, que, aunque está creciendo todavía no se ha disparado. Así, con estas buenas perspectivas la corrección de las últimas semanas ha abierto un potencial alcista en la banca española de hasta el 15%, algo que en los últimos meses de subidas continuas no se había dado.

Esto se da a las puertas del inicio de la temporada de resultados que precisamente estará marcada por los mensajes en torno al aumento del coste del pasivo. “Esperamos que el margen de intereses mantenga un tono positivo en comparativa trimestral y un incremento interanual del 8,2% impulsado por la aportación de los volúmenes que deberían confirmar un

ritmo de avance de dígito medio interanual y el proceso de reprecación del activo, que permitirá mitigar el mayor ritmo de avance en el coste del pasivo”, explican en Renta 4. El repunte de la rentabilidad de la deuda también tendrá un reflejo en los balances de las entidades consumiendo entre 10 y 15 puntos de capital, según los expertos.

(El Economista. Suplemento Ecobolsa. Página 9)