

RESUMEN DE PRENSA DEL 2 DE ENERO DE 2026

MERCADO HIPOTECARIO

SANTOS GONZÁLEZ, PRESIDENTE DE LA AHE: "EL ESTADO NO PUEDE SER EL PROMOTOR DE VIVIENDA, SINO FACILITAR SU CONSTRUCCIÓN A PRECIO ASEQUIBLE"

La banca cierra un 2025 exultante en hipotecas, impulsadas por una compraventa de viviendas en máximos desde 2007. Frente a las alarmas sobre una supuesta irracionalidad de los precios, el presidente de la Asociación Hipotecaria Española (AHE), Santos González, defiende que el crédito es sólido y sensato, con márgenes ajustados pero sostenibles, y sitúa el foco del problema en la escasez de vivienda. Cuestiona la idea de que la Administración sea "el gran promotor" y aboga por un pacto de Estado que impulse la construcción de viviendas asequibles mediante la movilización de suelo más barato y reformas en urbanismo y fiscalidad.

En esta entrevista, comenta que "el mercado hipotecario cierra el año estupendamente. Nosotros no tenemos una vida propia, vamos detrás del mercado inmobiliario, que está explosivo. Y, aunque no todo se financia, creceremos en saldo gestionado, que no es muy frecuente, y en un entorno económico favorable, con tipos de interés reales negativos y expectativas de subida de precios que aceleran las decisiones de compra". Será la mayor cifra en más de una década. "Con más de 700.000 viviendas vendidas, estamos en un momento bastante bueno, aunque solo se financien entre el 60% y el 65% de las operaciones. Estaremos próximos a los 500.000 préstamos, cifra casi de récords. No es el más de un millón de hipotecas al año que se hicieron en las épocas históricas, pero desde 2010, y ya con la crisis en ciernes del 2012, no hemos tenido años tan importantes en número de contratación", explica.

González afirma que "no se va a producir ningún parón ni ninguna catástrofe, pero a lo mejor sí puede ocurrir que el mercado se estabilice. Si los precios suben porque no hay oferta suficiente de vivienda, la cantidad de gente que podrá acceder a la compra será menor, incluso, con los tipos de interés bajos. Es una relación pura de mercado: viviendas más caras implican hipotecas mayores y menos gente capaz de asumirlas. Eso no es una estrategia bancaria, es una cuestión de solvencia del comprador. Las posibilidades del mercado no es que se agoten, pero no puede subir a la misma velocidad que lo ha hecho este año y se tienen que estabilizar en la medida en que los precios suban".

Sobre la información de que algunos bancos hablan de hipotecas a precios muy bajos, incluso irracionales, el presidente de la AHE dice: "no creo que sean irracionales porque si no, los bancos no lo harían. Lo que sí hay que entender es que en el mercado español la hipoteca no es solo un crédito: es una herramienta importante de banca comercial para construir una relación a largo plazo con un individuo, con una familia... A lo mejor los bancos están cediendo un poquito de margen desde el punto de vista crediticio, pero se compensa con vinculación, esto son tarjetas, son seguros, fondos... No está la banca precisamente haciendo locuras. Yo creo que las cosas van bien". No considera que se hayan construido carteras deficitarias, "sobre todo, porque la nueva contratación es mayoritariamente a tipo fijo. Cuando una

entidad hace una estrategia de precios a 20, 25 o 30 años tiene su balance machado con coberturas de derivados y asigna un margen en función de unas expectativas de morosidad”.

Y respecto a que el Banco de España estudie fijar límites en la concesión de hipotecas para evitar burbujas o riesgos excesivos como han hecho otros países, dice: “sabemos que se está analizando, pero sin conocer exactamente de qué hablamos no puedo opinar. Cualquier medida que mejore el sistema del Banco de España o de la EBA será bienvenida, pero lanzar mensajes de restricción puede generar la percepción equivocada de que se nos están yendo las cosas de las manos. Y con una morosidad inferior al 2% y con una parte de la población que no puede acceder a la vivienda al tener trabajos que no se lo permiten, no sé si hay que frenar el crédito promotor. El mercado se está construyendo con unos indicadores de fortaleza muy serios: se tasa además adecuadamente, los tipos están en niveles históricamente bajos y contratados a fijo, lo que juega a favor del cliente porque la inflación mejorará su tasa de reembolso. Se está produciendo además una enorme contradicción, como siempre ocurre con el mercado de financiación de la vivienda: estamos, por un lado, diciendo que tenemos que atar las cosas porque se nos va y, por otro lado, que tenemos que echar una mano porque los jóvenes no ahorran, tienen dificultades y hay que ayudarles más en el crédito. Va a llegar un momento en el que nos tendremos que organizar y decir: ¿Qué es lo que queremos hacer?”

Por otro lado, comenta que en el acceso a la vivienda “hay dos variables fundamentales: la capacidad de reembolso, y eso tiene que ver con las rentas, y la solvencia. Y se nos está diciendo que nos cuidemos de dar créditos contra la solvencia, contra el valor de la garantía. El aval del ICO seguramente es perfectible, pero el problema de acceso a la vivienda es de rentas. Financiar el 100% no soluciona nada si no hay ingresos suficientes para pagarlo y además estaríamos financiando más de lo que deberías, además de poder meter en un problema de capacidad de reembolso a los ciudadanos”. Plantea que para solucionar el problema hay que tener “más empleo y mejor remunerado”,

Califica como muy grave el problema de la vivienda y explica: “Hoy vendemos 700.000 viviendas, la tasa más alta desde 2006 o 2007 pero hay una necesidad de vivienda que no está representada ahí porque corresponde a jóvenes y no tan jóvenes sin capacidad para comprar. Necesitamos muchísimas viviendas asequibles, de 150.000 euros y de esas no hay ni una. No hay capital para construirlas porque no hay suelo. Los jóvenes se tienen que emancipar, tenemos una inmigración que nos tiene que llegar, y el mercado debe evolucionar por la parte de rentas más bajas. España ha subido en 10 millones de personas la población, lo razonable es pensar que van a venir otros tantos millones en los próximos años y la promoción consume muchos años. Las viviendas para dentro de 20 años hay que empezar a hacerlas en suelo ya”. “Hay que actuar sobre la oferta: tiene que haber mucho más suelo y más barato; un tratamiento urbanístico distinto y una fiscalidad más racional, no podemos tener un 25% de impuestos en una vivienda porque repercute en el precio. Todo el que quiera colaborar en hacer viviendas será bienvenido, pero la Administración, el Estado, no puede ser el gran promotor de la vivienda, tiene que facilitar que el mercado inversor, el promotor y la construcción sean capaces de hacer muchas a los precios que se necesitan. La administración debería centrarse en llegar donde el mercado por sí mismo no llega”.

(El Economista. Página 8)

MERCADO INMOBILIARIO

EL PRECIO DE LA VIVIENDA CRECE EN ESPAÑA EL DOBLE QUE LA MEDIA DE LA UNIÓN EUROPEA

Durante los últimos trimestres, las viviendas se han encarecido en España a un ritmo superior al 10% interanual, doblando la media europea y a mucha mayor velocidad que las grandes potencias económicas del continente. Funcas ha fijado el incremento del precio de la vivienda como el “dato del año” de 2025, el mayor en dos décadas. Según el servicio de análisis, el precio de la vivienda creció durante el tercer trimestre un 12,1% interanual mientras que la media europea lo hizo un 5,4%. España es, de entre las grandes economías continentales, donde la velocidad del precio de la vivienda ha alcanzado niveles de inflación galopante. En Alemania e Italia los niveles se encuentran por debajo del 4% y en Francia están prácticamente estancados. Solo Finlandia ve una disminución dentro de la UE. Fuera del bloque comunitario, Estados Unidos y Reino Unido han visto decrecer sus precios más de medio punto.

El precio de la vivienda libre según los datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana citados por Funcas superó en el tercer trimestre de año los 2.150 euros el metro cuadrado, niveles superiores al pico de la burbuja inmobiliaria. En el primer cuarto de 2008, el precio del metro cuadrado cerró en 2.100 euros. La aceleración de los precios en España ha alcanzado la misma velocidad a la que crecían en 2005, justo en el corazón de la burbuja inmobiliaria.

Los datos del Consejo General del Notariado suponen el mejor dato adelantado del precio de la vivienda y arrojan una cifra algo más baja, aunque igual de inquietante. Según datos de su portal estadístico, los precios del metro cuadrado en España se encuentran rozando los 1.900 euros, con un precio medio de vivienda de 212.000 euros. Desde 2014 se han encarecido un 54% mientras que el IPC general lo ha hecho un 27%, según cifras del Instituto Nacional de Estadística (INE).

El problema de la escasez de vivienda disponible está suponiendo una coyuntura sobre la que cada vez hay más alarmas. El Banco de España estima que hay un déficit de 700.000 viviendas que, con los niveles actuales de producción y demanda, se incrementará cada año en 100.000 unidades más y ha señalado que a corto y largo plazo implicará un lastre para la creación de empleo y la economía. Las medidas que plantean los diferentes actores son múltiples: aumentar la construcción, promocionar las rehabilitaciones y reconversiones, constreñir los alquileres vacacionales, vetar la compra de múltiples viviendas, aumentar los impuestos sobre viviendas vacías... Los ciudadanos parecen no tener clara la receta, pero sí que piensan que las administraciones no están haciendo suficiente. Según una encuesta de Fotocasa Research, casi el 80% de los españoles considera insuficiente el actual parque de vivienda pública y reclaman más inversión a las diferentes administraciones.

Un reciente estudio de la Federación de Asociaciones Inmobiliarias (FAI) ha revelado que más de tres de cada cuatro compradores (76,5%) se ven obligados a comprarse una casa en un lugar distinto al que habían planeado, decisión motivada principalmente por motivos económicos o por la escasez de oferta.

(El Economista. Página 27)

SUBIDAS Y BAJADAS DE PRECIO: LA VIVIENDA MARCA EL RITMO DE UNA ECONOMÍA EN PAUSA

La inflación ya no es el problema de hace unos años. Décima arriba, décima abajo, el IPC se ha situado en torno al 3%. Una situación que refleja cierta calma con los precios. Y así apunta que será en 2026, aunque con una importante salvedad: la vivienda.

La vivienda volverá a ser uno de los asuntos calientes en 2026 y otra vez serán los altos precios y la escasez de producto lo que caracterizará al mercado. Expertos del sector vaticinan una subida aproximada del 10% en la vivienda de obra nueva y del 8% en la de segunda mano.

Para quienes tampoco hay grandes esperanzas es para los inquilinos, que tendrán que afrontar alquileres más caros en un año que estará marcado por 'la gran revisión' por la expiración de los más de 300.000 contratos de alquiler que se firmaron tras lo peor del covid.

(ABC. Página 32)

FINANZAS

EL GOBIERNO LIMITARÁ ESTE MES LOS INTERESES DE LOS CRÉDITOS AL CONSUMO

El ministro de Economía, Comercio y Empresa, Carlos Cuerpo, ha anunciado que el Gobierno aprobará este mes de enero una nueva norma para limitar los intereses de los créditos al consumo.

La medida, según explicó ayer en una entrevista en la Cadena Ser, busca incrementar la transparencia en las condiciones de este tipo de financiación y proteger a los consumidores, estableciendo además un plazo mínimo de 24 horas para que puedan aceptar la oferta de crédito con la debida información y reflexión.

Cuerpo dijo que la nueva regulación reforzará la protección de los consumidores "en tres dimensiones". La primera será la transparencia, obligando a que, cuando se promocionen créditos rápidos, microcréditos o tarjetas *revolving*, la publicidad no ponga el foco solo en la rapidez de acceso al dinero, sino que incluya el resto de las condiciones para evitar engaños por la inmediatez. Además, se exigirá que entre una oferta vinculante y su aceptación transcurra un mínimo de 24 horas, con el fin de frenar decisiones impulsivas sobre productos financieros complejos. "Y luego, otro elemento esencial es, efectivamente, el ser capaces de poner un tope, unos límites a los costes de este tipo de productos", comentó.

Información también en *El Mundo*, *El País* y *La Razón*.

(Expansión. Página 9. 1 columna)

EL IBEX SUBE UN 49% EN SU MEJOR AÑO DESDE 1993 Y APUNTA AL 19.000

La Bolsa española ha puesto un broche de oro a 2025. El Ibex ha subido un 5,72% en diciembre, su mejor último mes del año desde 2016, y ha terminado en los 17.307,80 puntos, récord, tras

subir el 49,27%, al cierre del 31 de diciembre. Los analistas estiran el rally del Ibex para 2026 hasta los 19.000 puntos en los casos más optimistas. Supone un alza del 9,77% respecto al cierre del año pasado. Esperan que siga el buen tono de la banca, aunque con subidas menos espectaculares, confían en las energéticas y que se sumen al festival alcista compañías del sector de salud y otros rezagados.

El índice español ha cerrado su mejor año desde 1993, cuando se disparó un 54,2% como consecuencia de la subida de los tipos de interés y de la devaluación de la peseta. Es la segunda mayor subida de la historia del selectivo.

Por otro lado, el Ibex con dividendos se elevó un 55,33% en 2025.

Las empresas del Ibex han aumentado su capitalización bursátil en 329.786 millones de euros y cierran el ejercicio con un valor conjunto de más de un billón de euros (1,0698 billones). Inditex, Santander, Iberdrola y BBVA encabezan el ranking con un valor en Bolsa de entre 115.554 y 175.592 millones. Sólo estas cuatro compañías han sumado cerca de 203.000 millones de capitalización desde enero.

Las compras han calado en 29 de los 35 valores del Ibex, y 21 compañías han marcado cotas históricas. Destaca Indra, que ha subido un 184,19% y cierra con una capitalización bursátil de 8.575 millones de euros siendo el mejor valor del Ibex.

También los bancos españoles, que han registrado subidas históricas de entre el 79,28% de Banco Sabadell y el 125,56% de Santander. El banco presidido por Ana Botín terminó 2025 con un valor en Bolsa de 149.895 millones de euros, el mayor de la zona euro y solo por detrás del británico HSBC en Europa.

Los bancos españoles viven un año espléndido en Bolsa y siguen entre los favoritos de los expertos para 2026, ya que confían en su capacidad para seguir con beneficios récord con tipos de interés estables.

El índice español ha sacado partido de su elevado peso del sector bancario, que ha tirado con fuerza y le ha hecho sobreponerse a las incertidumbres que han zarandeado los mercados. La llegada de Donald Trump a la presidencia de Estados Unidos, la guerra comercial, los conflictos armados, la tensión geopolítica, las dudas sobre la evolución de la política monetaria de los grandes bancos centrales y el temor a una sobrevaloración bursátil en el sector de la inteligencia artificial (IA) han tenido más impacto en el resto de los índices. En cambio, el español se ha beneficiado de las buenas previsiones económicas para España, la diversificación geográfica y de negocio de sus cotizadas y del elevado peso de la banca en el índice, más del 45%.

Los bancos españoles suben desde 2021 un 366%, de media. Sabadell está en cabeza con un 850%. El rally de cinco años se inició tras levantar el Banco Central Europeo (BCE) las restricciones al pago de dividendos que impuso por el coronavirus y continuó gracias al incremento de los tipos de interés, que disparó sus márgenes y rentabilidad hasta conseguir

resultados récord. Estas cifras y una política de retribución a los accionistas histórica, vía dividendos y recompras de acciones, han disparado el atractivo del sector.

Santander, líder en las subidas de 2025, se mantiene como uno de los más recomendados, junto a BBVA, que gana brillo tras tirar la toalla en la opa sobre Sabadell.

Información en *La Razón*, *El Mundo*, *ABC* (en estos dos últimos en las ediciones del jueves 1)

(Expansión. Primera página. Páginas 12 y 13)

LA BANCA EUROPEA ESTÁ AÚN AL 30% DE SU MÁXIMA VALORACIÓN HISTÓRICA

Con el año cerrado, el balance en bolsa es fácil de hacer: ha sido un año excelente para el mercado europeo y, mucha culpa de ello lo ha tenido uno de los sectores clave para la economía y que a la vez sirve como un buen termómetro de la salud financiera, como es el bancario, el cual se ha revalorizado en Europa un 80% en 2025, alcanzando máximos no vistos desde 2008, cuando estalló la gran crisis financiera, aunque aún lejos de los niveles más altos que se han tocado, que fueron los de 2007.

El buen momento que ha protagonizado el sector en los últimos tiempos se explica, primero, por un entorno de tipos más altos que en la década reciente, lo cual ha permitido expandir los márgenes del negocio bancario. Sin embargo, una vez que el BCE ha comenzado a reducir el precio del dinero al dar por controlada la inflación, la banca ha demostrado que puede seguir teniendo un negocio muy rentable gracias a las mejoras de eficiencia realizadas en estos años y a unos volúmenes de crédito que siguen creciendo y compensan la caída del margen de interés. Tanto, que de cara al final del ejercicio el consenso espera que hayan logrado ganancias un 10% superiores a las de 2024 pese a contar con tipos medios más bajos. Y este mismo consenso prevé que en 2026, lejos de reducirse el beneficio, crezca un 7,5% adicional hasta los 25,44 euros por acción, una cifra que casi iguala la obtenida en 2008 y que alarga, por tanto, el momento dulce por el que está pasando el sector.

No obstante, el inversor que no esté ya posicionado en banca puede pensar que se ha perdido toda la subida y que ahora se encuentra con un sector sin recorrido al alza de cara a 2026. Pero, alejando un poco la lupa para ganar contexto histórico, se aprecia que, aunque las valoraciones actuales pueden ser exigentes ya que se encuentran por encima de la media histórica, todavía habría un potencial de más del 30% hasta los múltiplos máximos alcanzados, en este caso en 2014, que son de 13,5 veces PER mientras que ahora se encuentra en 10,5 veces aproximadamente.

Dentro de la banca europea la española ha sido, junto a la italiana, la más atractiva para los inversores en 2025 con un repunte de casi el 110% en el conjunto del ejercicio. Los seis valores cotizados del sector acumulan revalorizaciones históricas, provocando el encarecimiento de sus títulos en el mercado, todos ellos ya por encima del PER de doble dígito y solo Sabadell todavía cotizando con algo de descuento frente a su media histórica, que es de 12,3 veces.

(El Economista. Primera página, Página 17. Editorial en página 3)

LA BANCA EUROPEA SE PREPARA PARA TEST DE ESTRÉS INVERSOS

Las entidades bancarias europeas ultiman los trabajos de la mano de firmas de consultoría para estar listas de cara a los novedosos test de estrés que prepara el Banco Central Europeo (BCE) y que está previsto que comiencen durante las primeras semanas de 2026. Se espera que el supervisor publique la metodología definitiva de manera inminente. A partir de ese momento, cada banco tendrá que “documentar su escenario elegido y el análisis de impacto”, explica en un documento la auditora KPMG. A pesar de la falta de detalles, supervisores y bancos llevan meses preparando los test de estrés que examinarán al sector este año y que girarán en torno a los riesgos geopolíticos. Al tratarse de un ámbito tan amplio y complejo, el BCE ya adelantó el pasado verano que empleará una nueva metodología “inversa” para las pruebas de resistencia.

Como cada entidad tiene un perfil de riesgo único, el área de Supervisión del BCE, dirigida por Claudia Buch, aplicará un enfoque nuevo para tratar de averiguar qué tipo de amenazas geopolíticas pueden impactar más en el capital de cada banco.

En la metodología habitual, son los supervisores (BCE y la Autoridad Bancaria Europea) quienes establecen unos escenarios más probables y severos y cada entidad calcula cuál sería el impacto en capital de aplicarlos. Pero el nuevo método cambia el orden de los factores y en 2026 serán las autoridades las que impongan un determinado impacto en capital y tendrán que ser los bancos quienes expliquen qué tipos de riesgos geopolíticos podrían provocar esos efectos negativos. “Los test de estrés inversos proporcionan una perspectiva diferente a los exámenes estándar: en vez de evaluar cómo un banco se comportaría bajo un escenario común, se le pregunta qué tipo de shock llevaría a una fuerte reducción de la solvencia de cada entidad”, según explicó Buch al anunciar los planes del BCE.

Los bancos tendrán que revisar las principales debilidades de sus modelos de negocios. “Esto podría incluir una concentración de préstamos en sectores expuestos a riesgos geopolíticos, o una dependencia de servicios o infraestructuras localizadas en geografías potencialmente inestables”, añade KPMG, que puntualiza que, en cualquier caso, los escenarios planteados por las entidades tendrán que ser “plausibles”.

El BCE ya dio algunos detalles iniciales sobre cómo planea llevar a cabo en la práctica estos nuevos test de estrés inversos. El supervisor prevé apalancarse en esta ocasión en las herramientas de gestión de riesgos internas de los propios bancos (más que en los anteriores test de estrés). Estos sistemas “proporcionarán información sobre las vulnerabilidades específicas a los riesgos geopolíticos”, anticipó el BCE ante las autoridades comunitarias. También el Parlamento Europeo ha analizado los planes del BCE para realizar unas pruebas de resistencia novedosas. El nuevo enfoque no solo “equipará a los supervisores” con escenarios específicos para cada banco sobre potenciales daños a la solvencia, sino que proporcionará un grado de “autoconsciencia” sin precedentes al sector sobre sus vulnerabilidades, advierten en un reciente informe los expertos independientes que asesoran a los eurodiputados.

(Expansión. Página 10. 5 columnas)

EL BANCO SANTANDER ENTRA EN LA LISTA DE LAS 100 MAYORES EMPRESAS DEL MUNDO

Las megacorporaciones más grandes del planeta en general —y entre otras, en particular, el Banco Santander— cierran un año con muchos motivos para la celebración. De las 100 mayores compañías cotizadas del mundo, la inmensa mayoría, 86, han acabado 2025 con revalorizaciones. En este selecto club las tecnológicas son las que más han brillado, de la mano de la fiebre por la IA, y las petroleras han quedado como las principales rezagadas. Por territorios, el mercado ha premiado al pez gordo en China, en EE UU y en Europa, con las grandes firmas subiendo con fuerza. Y, de la mano de ese tirón y de sus resultados, el Banco Santander ha logrado irrumpir en el Olimpo de las 100 mayores cotizadas del globo.

En los últimos años, esta clasificación solo incluía a una firma española: Inditex, que también ha cerrado un buen año subiendo un 13,5%. Con un fuerte crecimiento, con sus acciones rondando máximos históricos y un valor de mercado que ha superado los 175.000 millones de euros, el gigante textil fundado por Amancio Ortega se eleva al puesto 81, ocho más que en 2024 y por encima de PepsiCo, Walt Disney o Airbus.

Mientras los focos del sector bancario no se apartaban de la segunda opa del BBVA sobre el Banco Sabadell, el Santander marcaba un año histórico en Bolsa y, aunque fuera en el penúltimo puesto, se ha colado como miembro de pleno derecho en el ranking de las 100 mayores empresas del planeta. La entidad se ha disparado un 125% en 2025, ha alcanzado su récord de valoración en 150.000 millones y ha ascendido 172 puestos.

(El País. Página 26)