

RESUMEN DE PRENSA DEL 22 DE OCTUBRE DE 2026

MERCADO HIPOTECARIO

ASUFIN PROPONE HIPOTECAS VERDES CON REBAJAS DEL TIPO DEL INTERÉS PARA REFORMAR LA VIVIENDA

Reformar una vivienda para mejorar la eficiencia energética y conseguir una rebaja en el tipo de interés de la hipoteca. Esa es una de las principales propuestas que la Asociación de Usuarios Financieros (Asufin) ha enviado a los partidos políticos para que la consideren para la próxima legislatura en materia de vivienda. La asociación quiere facilitar el acceso a la financiación para rehabilitar viviendas y para ello ha encargado a un grupo de expertos un informe que plantea un paquete con siete medidas. Por ahora, según señalan desde Asufin, el PP ha aceptado reunirse para estudiar las propuestas.

Entre las medidas destaca la de facilitar a los propietarios la renegociación de su hipoteca cuando hagan obras que permitan reducir el consumo energético de la vivienda. La idea de Asufin es incluir en los contratos una cláusula que permita modificar el tipo de interés (a la baja), el plazo de devolución o el importe del préstamo. Esa cláusula se aplicaría tanto a las nuevas hipotecas como a las que ya están en vigor. De esta forma, quienes necesitan hacer una reforma podrían financiarla sin tener que contratar otro préstamo.

El problema que han detectado los firmantes del texto es que muchas viviendas necesitan una renovación importante y sus propietarios no siempre tienen ahorros suficientes. Las obras de rehabilitación total de la vivienda pueden oscilar entre 15.000 y 40.000 euros, indica el documento. Un desembolso que, sumado al precio de compra de la vivienda, puede complicar todavía más el acceso para muchas familias.

Para que la medida resulte más atractiva, Asufin también propone reducir los gastos que supone modificar una hipoteca. Por eso pide eliminar el impuesto sobre actos jurídicos documentados (AJD) en las novaciones vinculadas a rehabilitaciones energéticas. A ello suma una simplificación de los trámites notariales y registrales y la posibilidad de evitar una nueva tasación cuando no haya indicios de que el préstamo vaya a superar el 80% del valor del inmueble. La asociación reclama igualmente menores requisitos de capital para los bancos que concedan este tipo de financiación. Las hipotecas verdes no son un producto nuevo. Entidades como CaixaBank y Bankinter comercializan préstamos destinados a la compra o construcción de viviendas eficientes.

Entre otras propuestas del informe está ligar el pago de las obras a la vivienda, en lugar de hacerlo mediante un préstamo personal al uso. La fórmula sería que un inversor adelantase hasta el 100% del coste de la rehabilitación y, a cambio, el propietario pagaría un canon periódico. Si decidiera vender la vivienda antes de terminar de pagar, sería el nuevo propietario quien asumiría los cánones restantes.

(Cinco Días. Página 18. Media página)

LA JUSTICIA EXIME A LA BANCA LAS COSTAS SI EL CLIENTE LITIGA FRACCIONANDO LAS DEMANDAS

La fragmentación artificiosa de demandas sobre un mismo contrato hipotecario con el único propósito de multiplicar las costas contra la entidad bancaria constituye un abuso del derecho y un uso indebido del servicio público de justicia, según establece el Tribunal Supremo en sentencia de 9 de octubre de 2026.

La resolución dictada por el Pleno de la Sala de lo Civil consolida la noción del abuso del servicio público de justicia como una excepción al principio de vencimiento objetivo en la imposición de costas. El Pleno subraya que la nulidad de una cláusula abusiva no inmuniza al consumidor frente a las costas si su estrategia vulnera la buena fe procesal contemplada en los artículos 11 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 7 del Código Civil. La Sala fija así la doctrina general de que la división de acciones acumulables de nulidad de cláusulas en pleitos separados no debe ampararse cuando persigue generar honorarios.

Los hechos originarios del recurso se remontan al 10 de marzo de 2021, fecha en la que una prestataria presentó simultáneamente dos demandas contra la entidad bancaria ante los juzgados por un préstamo hipotecario. En el primer proceso solicitó la nulidad de la comisión de apertura y de la cesión de crédito con cuantía indeterminada, mientras que en el segundo demandó la nulidad de la cláusula de intereses de demora fijando la cuantía litigiosa en 48.688 euros. En Primera Instancia se declaró nula dicha cláusula de demora, que no había sido aplicada por falta de morosidad, pero no impuso las costas al banco al apreciar un uso abusivo del proceso. La Audiencia Provincial confirmó dicho fallo y ahora el Tribunal Supremo desestima íntegramente el recurso de casación imponiendo las costas procesales a la recurrente.

(El Economista. Página 39. 2 medias columnas)

MERCADO INMOBILIARIO

¿CUÁNTAS CASAS PUEDE CONSTRUIR ESPAÑA?

A España le faltan ya unas 750.000 viviendas para cubrir la demanda existente, según los cálculos del Banco de España. Y la brecha sigue creciendo: si se mantienen los actuales flujos migratorios y el ritmo de creación de hogares (más de 200.000 al año), el déficit podría alcanzar el millón de viviendas en 2030. Cubrir ese agujero recae en buena medida sobre el sector de la construcción y promoción, que pide agilizar trámites burocráticos y liberar más suelo, aunque duda sobre la capacidad de sus empresas para crecer. Problemas de financiación y escasez de mano de obra se interponen en esa misión.

Sobre el papel, existe poco desacuerdo sobre el diagnóstico. Promotores, constructores, entidades financieras y expertos coinciden en que el déficit de vivienda solo puede corregirse de forma sustancial aumentando la oferta mediante la construcción de nuevas casas, y que la tensión de los precios solo se rebajará si la mayoría de ellas son asequibles. Otras medidas pueden ayudar a aliviar parte de la presión. Entre ellas figura la movilización de la vivienda

vacía o la incorporación al mercado de las cerca de 61.500 viviendas procedentes de Sareb y de distintos organismos públicos, hoy integradas en Casa 47. Sin embargo, ninguna de estas actuaciones tendría un impacto comparable al de levantar nuevos edificios y desarrollar más suelo residencial.

El déficit, además, no se distribuye de forma uniforme por el territorio. La estadística apunta a que el problema no es solo cuántas viviendas construir, sino dónde. Para Xavier Vilajoana, presidente de la Asociación de Promotores Constructores de España (APCE), el déficit es generalizado, pero el verdadero problema radica en la disponibilidad de suelo y en la capacidad de las ciudades para absorber el crecimiento demográfico de los últimos años. A su juicio, solo hay dos maneras de construir más pisos: “En horizontal o en vertical”. La primera opción exige ocupar más territorio y acompañarlo de inversiones en infraestructuras y transporte. “Empezaremos a solucionar el problema de la vivienda cuando seamos capaces de calcular las distancias en minutos y no en kilómetros”, incide. La otra pasa por incrementar la altura de los edificios residenciales, una vía que avala también el Banco de España.

Pau A. Montserrat, profesor de Economía Financiera de la Universitat de les Illes Balears (UIB), considera que “no se trata solo de construir, sino de ver dónde se tiene que construir y cómo comunicamos estas zonas con los puntos de trabajo”. El economista comenta además que “las casas de 100 metros cuadrados ahora mismo son casas de lujo”. “El estándar va a tener que ser una casa probablemente de 50 o 60 metros cuadrados”. La densificación de las ciudades emerge, así, como uno de los puntos de mayor consenso entre expertos y empresarios. Montserrat defiende que construir en altura permitiría aumentar la oferta sin seguir consumiendo suelo. Jorge Ginés, director general de Asprima, considera que el urbanismo español tendrá que asumir el reto de ciudades más compactas.

Donde aparecen más diferencias es al evaluar si el sector dispone de músculo suficiente para responder al déficit actual. Desde la Confederación Nacional de la Construcción (CNC), su presidente, Pedro Fernández Alén, reivindica la capacidad histórica de adaptación de la industria, y recuerda que durante los años del bum España llegó a construir 680.000 viviendas anuales. Pese a que entonces el sector contaba con una fuerza laboral de 2,7 millones de trabajadores, y que hoy no llega al millón y medio, se muestra confiado. “Cuanta más gente seamos capaces de atraer, más rápido se va a poder solucionar el problema de la vivienda”. Esta visión optimista es algo más cautelosa entre los promotores. Vilajoana admite que las empresas están lejos de los niveles máximos de actividad de antes de la crisis financiera, aunque cree que disponen de capacidad para adaptarse de forma progresiva al incremento de la demanda. También advierte de que el problema no es únicamente laboral: “Cuando hablamos de músculo, también nos referimos a músculo financiero”, señala, antes de lamentar que la inseguridad regulatoria reduzca el atractivo del sector para el capital privado. Aun así, considera que una respuesta gradual permitiría acompasar el crecimiento de la actividad a las nuevas necesidades del mercado. El director general de Asprima cree que el sector no está preparado para aumentar de forma inmediata la producción hasta niveles cercanos a los que algunos estudios consideran necesarios.

Artículo publicado también en *El País*.

(Cinco Días. Página 22)

PEQUEÑOS CASEROS Y FUTUROS INQUILINOS, LOS MÁS CASTIGADOS POR LOS DECRETOS DE VIVIENDA

Los decretos de vivienda que el Consejo de Ministros aprobó el pasado 6 de octubre, un día después de disolver las Cortes y convocar elecciones anticipadas, siguen cosechando críticas por sus efectos en el mercado residencial –especialmente en el del alquiler–, en lo relativo a la “contracción de la oferta y el endurecimiento de la selección” de inquilinos, factores que previsiblemente generarán aún más obstáculos para acceder al techo para los colectivos más perjudicados por la crisis de vivienda, como los jóvenes; y continuará favoreciendo el alza de precios. Esta es una de las conclusiones principales del análisis publicado ayer por la Fundación de Estudios de Economía Aplicada (Fedea) y firmado por Fernando Pinto, de la Universidad Rey Juan Carlos, y Santiago Calvo, de la Universidad de las Hespérides.

Además de la caída de la oferta de viviendas en alquiler, que ya se ha hecho ostensible durante las dos semanas de vigencia del primero de los decretos, el trabajo apunta a que la limitación de las subidas en los precios –del 2% o del 0%, dependiendo de si la renta se encuentra por encima o por debajo del índice de referencia del Ministerio de Vivienda– supone *de facto* una reducción del coste de los arrendamientos, teniendo en cuenta que los precios están subiendo a niveles muy superiores a los topes impuestos. “Con una inflación que el propio decreto sitúa por encima del 3%”, explican desde Fedea, “esto supone una reducción real de la renta de entre el 1% y el 2% por actualización y de entre el 2,9% y el 3,8% en las rentas congeladas”, algo que en la práctica constituye una “transferencia a los inquilinos actuales” y que provocaría, según los autores, un efecto perjudicial para los futuros arrendatarios, al obligar a los propietarios a imponer en los nuevos contratos “rentas iniciales más altas para descontar las actualizaciones futuras por debajo de la inflación”.

En lo respectivo a la nueva regulación del alquiler temporal y por habitaciones –donde el primer decreto impone la conversión automática de los contratos a alquiler habitual si el propietario no acredita la causa de su duración y limita el precio de la renta por la suma de las habitaciones al que tendría el piso ofrecido en conjunto–, el informe señala que la eliminación de “la prima que remunera el mobiliario, la gestión y el mayor riesgo de estas modalidades” provocará, previsiblemente, una reducción en la oferta; algo que será especialmente nocivo para los inquilinos que habitualmente se acogen a este tipo de contratos, como “los estudiantes, los trabajadores desplazados o los inmigrantes recientes”, quienes también sufrirían un incremento de precios.

El trabajo advierte de que el diseño de los préstamos a tipo cero de hasta 50.000 euros para la compra de la primera vivienda presenta deficiencias que podrían generar efectos diferentes a los que defiende el Gobierno. En su análisis, los académicos apuntan a “un elemento de subvención muy elevado” debido al periodo de carencia que se establece en los requisitos, que podrá ser del total de la duración de la hipoteca con un máximo de 30 años y un plazo de reembolso de diez años adicionales. Así, contando con un coste de financiación del 3,5%, la devolución sería de apenas el 30% de lo prestado si se descuenta la inflación prevista para las próximas cuatro décadas; por lo que, si se agota la dotación total de la línea gestionada por el ICO –de 10.000 millones de euros–, “la subvención equivalente rondaría los 7.000 millones”.

El decreto que se encuentra en vigor incluye medidas fiscales que, lejos de generar un efecto incentivador entre los propietarios para que reduzcan los precios de sus contratos, podría generarles un castigo fiscal en la declaración de la Renta, según este análisis.

El Ministerio de Vivienda optó por separar del primer decreto la prórroga automática de los alquileres en periodos de cinco años con sanciones para los caseros que decidan no renovar sus contratos tras el vencimiento debido a las dificultades para aprobarlo. El análisis de Fedea también analiza los posibles efectos económicos para los propietarios –especialmente, para los pequeños tenedores– si finalmente este texto fuera convalidado en la Diputación Permanente el próximo 12 de noviembre. El segundo decreto establece una indemnización de un mínimo de doce meses de renta en un piso de condiciones similares al que debe abandonar el inquilino si los caseros deciden no renovar el contrato automáticamente. Ello, con un mínimo de una mensualidad por año de residencia, lo que elevaría las compensaciones a medida que el contrato superase los doce años de vigencia. El trabajo cifra en unos 15.500 euros la indemnización media que deberían pagar los propietarios si deciden no renovar sus contratos una vez finalice su periodo inicial de vigencia, lo que equivale al 5,2% del valor de la vivienda, “un orden de magnitud comparable al de los impuestos sobre transmisiones” que se pagan en la compra de un inmueble. La proporción sería incluso mayor si el inquilino llevase 20 años residiendo en el inmueble, en cuyo caso el casero debería abonarle más de 25.800 euros, el equivalente al 8,6% del valor del piso. Estas indemnizaciones, comparan los académicos, son muy superiores a las establecidas por despido improcedente, pudiendo superar incluso los dos meses por año de residencia si el contrato no se renueva tras los primeros cinco años. De este análisis de Fedea informa también *La Razón*, *El Mundo*.

(Expansión. Página 28. Editorial, página 2)

EL GOBIERNO LLEVA AL LÍMITE LA CONVALIDACIÓN DE LOS DECRETOS

Después de aprobar los dos decretos de vivienda el pasado 6 de octubre, apenas unos días después de que el Pleno del Congreso de los Diputados los derogase, el Gobierno busca alargar al máximo la votación sobre su convalidación en la Diputación Permanente del Congreso para acercarla a las elecciones.

Según confirman fuentes parlamentarias, las intenciones del Ejecutivo pasan por llevar la votación al 12 de noviembre, un día después de la huelga general convocada por los sindicatos para, precisamente, protestar por la crisis de vivienda que ha provocado el adelanto electoral. Ese día coincidiría además con la víspera del arranque oficial de la campaña para los comicios generales del 29 de noviembre, y también es la fecha límite para que la Diputación Permanente del Congreso de los Diputados decida si convalida o deroga los decretos de vivienda.

También *El Economista* informa que el Gobierno baraja que la convalidación de los decretos de vivienda se vote tras la huelga general

(Expansión. Página 29. Media página)

EL PLAN DE FEIJÓO: REBAJAS FISCALES, LEY DEL SUELO Y 'DESOKUPACIÓN' EXPRÉS

La crisis de vivienda que ha desatado la convocatoria anticipada de elecciones generales será también uno de los principales temas de la campaña electoral. Frente a la propuesta socialista, basada en los dos decretos de vivienda que Sánchez aprobó tras disolver las Cortes, el presidente del PP y candidato de los populares a los comicios del 29 de noviembre, Alberto Núñez Feijóo, dio ayer más pistas sobre las medidas que pondrá sobre la mesa si es investido presidente.

En un acto en Sevilla, Feijóo se comprometió a construir un millón de viviendas en la próxima legislatura, para lo cual prometió aprobar, durante sus primeros cien días en Moncloa, la Ley del Suelo que ha permanecido bloqueada durante años en el Congreso de los Diputados, y que serviría para agilizar los permisos y trámites burocráticos relacionados con la construcción de vivienda; o la puesta “a disposición de todo el suelo disponible” para nuevas promociones, habida cuenta de que el déficit residencial se está ensanchando en más de 100.000 unidades anuales y llegaría a superar el millón en 2028, según los últimos datos del Banco de España.

El candidato del PP mostró sus intenciones de implicar a los presidentes autonómicos y a la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) en la liberación de suelo para la construcción de nuevas promociones. También anunció “la mayor ayuda de la historia” para los jóvenes que compran su primera vivienda, con avales de hasta el 100% del inmueble y rebajas del 60% en el IVA y en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) para menores de 40 años. Asimismo, recuperó su propuesta de crear una cuenta de ahorro para este colectivo que estaría exenta de impuestos y cuyos rendimientos deberían destinarse a la adquisición de vivienda. Con estas medidas, el PP calcula que una persona menor de 40 años que se compre tras cinco años de trabajo una vivienda de 250.000 euros podría ahorrarse 25.000 en impuestos y necesitaría 50.000 menos para firmar su primera hipoteca.

En paralelo, el plan de Feijóo para solucionar la crisis habitacional incluye una reforma para desalojar *okupas* en 48 horas, una medida con la que espera dinamizar la oferta de arrendamientos. “Cuando el propietario se siente seguro, alquila. Y se fía del inquilino. Más seguridad supone más pisos en alquiler. Y más pisos en alquiler supone mejores precios para los inquilinos”, argumentó.

El papel central de las propuestas de vivienda en las elecciones generales del 29N volvió a escenificarse por la tarde, cuando el director de campaña del PP, Miguel Tellado, remitió una carta a la sede del PSOE en la calle Ferraz dirigida a la responsable de estrategia de los socialistas, María Jesús Montero, en la que reclamó un cara a cara entre la ministra de Vivienda, Isabel Rodríguez, y el vicesecretario de Hacienda y Vivienda de los populares, Juan Bravo, para confrontar las posturas de ambos partidos.

Del programa del PP en materia de vivienda informan también *El Economista*, *El Mundo*, *ABC*, *La Vanguardia* y *La Razón*.

(Expansión. Página 29. Media página)

EL PRECIO DE LAS CASAS EN ESPAÑA: DE 57.000 EUROS EN PUERTOLLANO A 981.000 EN CALVIÁ

Vivir en la comarca de la sierra de Tramontana (Mallorca) tiene su precio. En concreto, casi un millón de euros. Calviá, con algo más de 50.000 habitantes, es el municipio con el precio de la vivienda más alto de toda España: cuesta, de media, 981.485 euros, según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE). El precio por metro en esta localidad supera los 6.000 euros y se sitúa muy por encima de ciudades como Pozuelo de Alarcón (Madrid), que por tercer año consecutivo lidera las ciudades con mayor renta per cápita de España. El municipio más rico del país es el segundo con la vivienda más cara, pero entre los dos hay 80.000 euros de diferencia. De media cuesta 907.270 euros y el metro cuadrado está en 4.229 euros.

Entre los 800.000 y 900.000 euros de media están Santa Eulària des Riu y Sant Josep de sa Talaia, ambas en Baleares; y Boadilla del Monte, en Madrid. En el lado opuesto, de los 432 municipios de más de 20.000 habitantes analizados, el precio medio de la vivienda no alcanza los 100.000 euros. Comprar en Puertollano (Ciudad Real) es lo más barato y cuesta de media 57.698 euros. Le siguen Mieres y Langreo, ambas en Asturias, con un precio medio de 61.000 y 62.000 euros.

Incluso siendo la localidad manchega la más barata para comprar vivienda, su precio es ahora, en plena crisis de la vivienda, un 40% más bajo que en 2013. El INE utiliza esta referencia por los bajos precios tras la anterior crisis inmobiliaria y desde entonces las mayores subidas se han experimentado en Tías (Canarias), Marratxí (Baleares) y Torremolinos (Málaga), donde la vivienda se ha encarecido un 180%. En el caso de Calviá, en los últimos diez años el precio medio ha pasado de 495.000 euros, apenas mil euros por debajo de Pozuelo, al millón actual.

(ABC. Página 33. Media página)

FONDOS Y GRANDES PROPIETARIOS SOLO EXPLICAN EL 20% DE LA SUBIDA DEL ALQUILER

Los multipropietarios con viviendas en alquiler suben más los precios que los arrendadores que solo tienen un piso, pero no son los principales responsables del aumento generalizado del valor de los arrendamientos, como se apunta desde algunos colectivos de inquilinos. Son dos de las conclusiones del informe *Concentración de la Propiedad y precios del alquiler en España* elaborado por EsadeEcPol, el *think tank* de la escuela de negocios Esade. Según el documento, solo una quinta parte de lo que subió el precio del alquiler en España entre 2019 y 2023 se puede atribuir a la actividad de lo que el autor del informe, Jorge Galindo, denomina como “multiarrendadores”.

El análisis realizado en base a datos de las viviendas en alquiler declaradas en el IRPF en las comunidades autónomas (salvo País Vasco y Navarra) entre 2019 y 2023 trata de dilucidar si los arrendadores con varias viviendas cobran más que los que tienen una sola. El texto asegura que la contribución de estos propietarios al encarecimiento del alquiler “existe”, pero es “pequeña”. Concretamente le atribuye un 1,6 de los 8,8 puntos que subió el precio medio entre 2019 y 2023, lo que representa un 18% de la subida. El resto del aumento se habría producido por la propia evolución del mercado en el que ha existido un grave desajuste entre

oferta y demanda. En todo caso, según EsadeEcPol la contribución a la subida del alquiler por parte de los “multiarrendadores” no se debe a que su cuota en el parque de vivienda en alquiler haya aumentado en ese periodo.

Lo que sí reconoce el documento es que los “multiarrendadores” suben más el precio del alquiler comparado a los propietarios con solo una vivienda. La diferencia del precio entre ambas, en la misma sección censal, pasa del 0,8% en 2019 al 3,5% en 2023, una diferencia “significativa”. Además, cuando se monitoriza la misma vivienda a lo largo del tiempo se comprueba como el precio de los pisos de propietarios de más de una vivienda crece en el periodo analizado entre un 3,1% y un 4,0% más. La diferencia también se hace patente al renovar los contratos del alquiler: los caseros de varias viviendas suben un 5,2% el precio frente al 3,8%, pero aclaran que la distancia solo es significativa a partir de la cuarta vivienda.

El análisis también distingue la incidencia que tiene en la subida de precio los propietarios que tienen su cartera de viviendas en el mismo barrio respecto a los que la tienen dispersa a nivel geográfico, una característica que encaja más con los fondos. En este sentido, el informe apunta a que la prima –la distancia entre “monoarrendadores” y “multiarrendadores” en torno al precio de mercado–, encaja más con el perfil del arrendador que con su capacidad de influir en un mercado local. “El patrón encaja mal con la capacidad de influir sobre un mercado, y mejor con rasgos del arrendador difíciles de separar entre sí” como la rapidez con la que ajusta el precio, la selección del inquilino y de la vivienda, o su capacidad de negociación.

El informe también analiza las consecuencias de las distintas intervenciones en el mercado del alquiler, entre ellas la de la creación de zonas tensionadas. En este sentido, alerta de que implantar medidas que puedan limitar la salida de más oferta de pisos al mercado podría agravar el problema que pretende solucionar. Añade que existe un riesgo adicional con los “multiarrendadores” porque si estos propietarios fueran también quienes más viviendas compren para destinarlas al alquiler –algo que no se analiza en el estudio–, penalizarlos de forma generalizada podría moderar las rentas a costa de reducir el parque disponible. Como alternativa, el informe plantea medidas como los incentivos fiscales del IRPF para favorecer las subidas moderadas de las rentas y que estos también alcancen a las renovaciones de los contratos ahora que muchos de los alquileres que se firmaron después de la pandemia están llegando a su fin.

Del estudio de EsadeEcPol informan *El Mundo*, *La Razón*, *La Vanguardia*. En este último diario se informa también que se analiza el mercado de Barcelona y Madrid, aunque advierte que la muestra de datos a nivel provincial es reducida y, por tanto, las conclusiones no son del todo científicas. No obstante, en una aproximación al alquiler en ambas ciudades, Esadeecpol concluye que los precios en Barcelona subieron entre 2019 y - 2023 un 11%. Los grandes caseros fueron responsables de 0,8 puntos del alza (el 7,5% del total). En Madrid el alquiler subió un 8,6% en el mismo periodo, siendo los grandes propietarios responsables de 1,7 puntos (el 19%). En resumen, el impacto de los grandes caseros en los alquileres es casi el triple en Madrid que en Barcelona.

(ABC. Página 33. Media página)

EL GOBIERNO VASCO COMPRA 510 VIVIENDAS A BLACKSTONE PARA MANTENERLAS COMO PROTEGIDAS

Medio millar de familias del barrio Benta Berri de San Sebastián han vivido los últimos meses bajo la amenaza de verse obligados a abandonar sus hogares. Son inquilinos que residen en viviendas de protección oficial que iban a perder esta calificación social en noviembre de 2028 y habían recibido notificaciones del propietario, la compañía inmobiliaria Testa (filial del fondo de inversiones Blackstone), advirtiéndoles de que sus pisos pasaban al mercado libre desde esa fecha. Si ahora estaban pagando un alquiler de 800 a 1.000 euros mensuales, la pérdida del régimen de protección abría la puerta a encarecer muchísimo esa renta. El Gobierno vasco ha venido a rescatar a los vecinos con una operación de compra de las 510 viviendas afectadas por 100 millones de euros. Es la primera vez que una Administración pública en España adquiere un paquete de pisos de estas dimensiones a un fondo de inversiones, con lo que podrá prolongar el régimen de protección de las casas.

El Departamento de Vivienda del Ejecutivo de Vitoria ha alcanzado un principio de acuerdo con Testa para la compra de la totalidad del derecho de superficie sobre las 510 viviendas sociales de Benta Berri. Esto permitirá, en palabras del consejero Denis Itxaso, “preservar de forma permanente el carácter protegido y social de estas viviendas”. La operación, explicó, “garantiza el alquiler a sus residentes en un entorno urbano consolidado”. Testa es, hasta la firma del acuerdo (a finales de este año), la titular del derecho de superficie de las tres manzanas afectadas, vigente hasta 2069, mientras que el Gobierno vasco es el propietario del suelo donde están construidas.

Información también en *Expansión*, *El País* y *La Vanguardia*.

(Cinco Días. Página 24. 4 medias columnas)

MADRID: SOL RECURRIRÁ EN EL SUPREMO EL ÚLTIMO “CASTIGO” DE MONCLOA: CONSIDERA “DISCRIMINATORIA” LA FINANCIACIÓN EXTRA PARA REGIONES CON ZONAS TENSIONADAS

La Comunidad de Madrid interpondrá un recurso ante el Tribunal Supremo contra el Real Decreto aprobado el martes por el Consejo de Ministros que prevé una financiación extra para las comunidades autónomas que hayan declarado zonas donde el mercado de la vivienda esté tensionado.

Los fondos, 180 millones de euros repartidos de forma proporcional en 317 municipios (la mayoría ubicados en Cataluña), se tendrán que usar para la promoción o rehabilitación de viviendas para alquiler asequible o social, la adquisición de suelo para construir vivienda o soluciones residenciales de emergencia por parte de administraciones públicas. El Gobierno madrileño, que no ha declarado ninguna zona tensionada, considera que este reparto es “discriminatorio” y perjudica los intereses de los ciudadanos madrileños.

(La Razón. Madrid. Página 5. 4 medias columnas)

MADRID. UNA CALLE DE CARABANCHEL, UN CASERO PÚBLICO Y 18 PISOS CERRADOS

Reportaje en el que se informa que el Gobierno de la Comunidad de Madrid mantiene casas cerradas desde hace años en una calle cercana a Madrid Río, un fenómeno que se repite en otros barrios.

Camino Alto de San Isidro es una calle peatonal de Carabanchel. Los vecinos hablan, entre otros temas, del problema de los pisos vacíos, cerrados con puertas de acero. Todo el mundo los ha visto en esta colonia de 28 bloques, una de las principales reservas de vivienda pública de la región, donde no es raro que diez o doce personas compartan un mismo hogar. *El País* ha recorrido los edificios uno a uno y ha contado 18 pisos cerrados. Pertenecen al mismo casero: la Comunidad de Madrid. Su gestión corre a cargo de la Agencia de la Vivienda Social (AVS), que se dedica a facilitar techo a colectivos necesitados. El Gobierno de Isabel Díaz Ayuso ha intensificado una campaña contra los *okupas* para desalojar a familias en situación irregular con la idea declarada de premiar a quien espera en lista. Sin embargo, completado el desahucio y colocada la puerta “antivandálica”, la entrada de nuevos inquilinos dista mucho de ser una urgencia y se demora durante años. “Vienen, chapan la puerta y ahí se queda para los restos”, dice Soledad Álvarez, una vecina activista que siente incredulidad y frustración, como tantos otros entrevistados. Los 18 pisos son 18 oportunidades perdidas, se apunta. Si se adjudicaran a familias de cuatro miembros, podrían dar techo de inmediato a 72 personas.

El problema no se reduce a esta calle. La Comunidad, el mayor casero de la región con casi 25.000 viviendas sociales, mantiene pisos vacíos durante largos periodos en otros barrios, según grupos de activistas y la oposición de izquierdas. La Comunidad se excusa diciendo que las viviendas no están abandonadas, sino en distintas fases de reparación, acondicionamiento o preparación para su posterior adjudicación. La AVS no informa en su memoria de actividades de 108 páginas de cuántas viviendas tiene vacías, o de cuál es el tiempo medio de baja de estos inmuebles. Por medio de una solicitud de acceso a la información, un proceso reglado por ley y que obliga a la administración a responder, el periódico ha sabido que la AVS tenía 817 pisos vacíos en mayo.

Activistas y políticos también han denunciado casos de viviendas vacías que afectan a otras administraciones. El Sindicato de Inquilinas ha señalado al Gobierno central por mantener 800 viviendas vacías a nombre de la Seguridad Social, que las heredó de la antigua Sociedad Pública del Alquiler. Hace unas semanas se acordó que ese parque pasará a la nueva Casa 47. También la Sareb acumula miles de viviendas sin ocupar. Ambas entidades defienden que su situación es distinta a la AVS, porque su función es desprenderse de esos activos, no gestionar una lista de solicitantes de alquiler.

La polémica también ha alcanzado al Ayuntamiento de Madrid, que gestiona casi 10.000 viviendas propias. El PSOE sostiene que hay 1.300 vacías, mientras que el Gobierno municipal replica que se trata de pisos “en gestión”, una categoría que incluye inmuebles pendientes de licencia, reforma o adjudicación y que, según el consistorio, permanecen desocupados solo durante meses.

(El País. Página 27)

MADRID IMPULSA LAS PRIMERAS 700 VIVIENDAS DE ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA EN LOS BERROCALES

Las viviendas de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo (EMVS Madrid) ya no solo se podrán alquilar, sino también comprar. El Ayuntamiento de Madrid, anunció ayer el alcalde, José Luis Martínez-Almeida, sacará a concurso la próxima semana ocho parcelas municipales en Los Berrocales destinadas a este fin. En ellas, se podrán levantar hasta 700 pisos que, después de siete años de arrendamiento, podrán ser adquiridos por los inquilinos.

El objetivo de esta nueva medida es “promover en la medida de lo posible desde las administraciones públicas la capacidad de adquisición de viviendas y, por tanto, la adquisición de la condición de propietarios”, señala el alcalde.

El adjudicatario queda obligado a reservar al menos un 50% de estos pisos en cada una de las parcelas para alquiler a menores de 35 años “en unas condiciones muy razonables”. El precio de una vivienda tipo de tres dormitorios y 90 metros cuadrados construidos oscilaría los 949,5 euros al mes. En el momento de producirse la venta, una similar podría adquirirse por unos 300.000 euros, más de un 30% por debajo del mercado, a lo que se podría restar la capitalización si la hubiera.

(ABC. Página 47)

GIRONA. CAMPAÑA PARA PONER PISOS VACÍOS EN ALQUILER ASEQUIBLE

La Fundació SERGI, una entidad que desde hace 25 años trabaja en pro de la vivienda, y siete ayuntamientos de la provincia de Girona (Llagostera, Celrà, Platja d’aro, Calonge, Vidreres, Sils y Banyoles) han impulsado una campaña para movilizar pisos vacíos y destinarlos al alquiler. La iniciativa pretende animar a pequeños propietarios de viviendas en desuso para que venzan sus reticencias y dudas y cedan sus inmuebles para familias y personas con dificultades. La entidad garantiza el cobro del alquiler y ofrece otras ventajas como un seguro multirriesgo o la tramitación de la certificación energética y cédula de habitabilidad. “

(La Vanguardia. Página 33. 2 columnas)

BARRIOS MUY LLENOS PARA LA CONVIVENCIA, MUY VACÍOS PARA LA CRISIS DE VIVIENDA

Dos hipótesis opuestas explican el caos residencial según el criterio de la densidad. Uno: la población está demasiado concentrada. Dos: hay que redensificar los nuevos desarrollos

El *Informe Anual 2025* del Banco de España trata sobre la densidad de población de las ciudades españolas en dos apartados del capítulo dedicado al colapso de la vivienda. Y, al hacerlo, sintetiza las dos hipótesis que se han formado en la discusión pública. Hipótesis número uno: el mercado de la vivienda en España es disfuncional, porque la demanda está concentradísima en pocos municipios, mientras el resto de España se queda vacío. Dicho de otra manera: ¿no encuentra piso en A Coruña? Busque en Ferrol y saque un abono de tren.

La hipótesis número dos dice lo contrario: que las políticas urbanísticas de las ciudades españolas han fracasado en su misión de proveer de vivienda porque han sido diseñadas con densidades demasiado bajas: “En las áreas urbanas de Valencia, Zaragoza y Sevilla, las áreas consolidadas serían en torno a 1,7 veces más densas que las planificadas en las áreas de desarrollo. Esa ratio se sitúa en un rango entre 2 y 2,5 veces mayor para las áreas de Barcelona, Madrid o Málaga”, dice el informe del Banco de España. En resumen: si el nuevo suelo urbano se densifica en la proporción de las ciudades consolidadas, “se podrían construir un rango de entre un millón y 1,2 millones de viviendas adicionales en las seis grandes áreas urbanas”.

Más datos. Primero: 20 de los 25 kilómetros cuadrados más densamente poblados de la Unión Europea están en España. 15 de ellos están en el área metropolitana de Barcelona: Badalona Sud/Llefià, El Raval, Sants/Les Corts y Poble Sec... Todos esos barrios tienen más de 40.000 habitantes por kilómetro cuadrado y hasta L'Eixample tiene una densidad de 35.000 habitantes. Sólo en París hay algunos kilómetros cuadrados comparables a los de España. Y segundo: ese tipo de ciudad saturada y de rentas bajas que parecía obsoleta ha disparado su población: San Diego, en Madrid, pasó de 41.000 a 48.000 habitantes. Salt, en Girona, de 28.000 a 35.000. Sants, en Barcelona, de 41.000 a 47.000 y el Distrito IV de L'Hospitalet, de 42.000 a 50.000 personas. Y así, se han convertido en los escenarios del malestar urbano del siglo XXI: nueva marginalidad, servicios desbordados, xenofobia, contenedores de basura saqueados, inseguridad, infravivienda...

(El Mundo. Páginas 2 y 3)

FINANZAS

IBERCAJA YA CUMPLE TODOS LOS OBJETIVOS FINANCIEROS DEL PLAN ESTRATÉGICO

Los directivos de Ibercaja enfilan la recta final del plan estratégico 2024-2026 con mucha tranquilidad y con los deberes hechos. La economía española ha crecido por encima del escenario que dibujó la cúpula y eso ha permitido cumplir todos los objetivos financieros con un adelanto de seis meses sobre diciembre, la fecha prevista de finalización.

Al igual que en 2025, el PIB español es el que más aumentará este año de todos grandes países de la economía europea y eso es un bálsamo para la actividad bancaria, que es muy cíclica. Gracias a la gestión y a esta favorable coyuntura, el banco aragonés ha alcanzado las ocho métricas clave en términos de solvencia, liquidez y calidad de activos definidas en el plan de negocio, tal y como atestiguaron los datos a cierre del primer semestre. En algunos casos, con mucha holgura. Ibercaja cerrará el tercer y último año del plan de negocio con un beneficio claramente superior a los 300 millones establecidos. A la altura de junio ganaba 184 millones de euros. El compromiso era llegar a diciembre con una rentabilidad sobre capital tangible (Rote) superior al 10% y actualmente se encuentra en el 12,6%. La actividad de fondos de inversión y de seguros representa hasta un 40% de sus ingresos recurrentes, mucho más que en sus competidores, y eso ha sido determinante.

La alta generación de beneficios y el bajo nivel de distribución de dividendos (reparte el 40% de las ganancias) ha sido fundamental para mantener elevado el nivel de capital. La ratio *CET1* es

del 14,2%, con datos a 30 de junio. El objetivo era que se moviera entre el 13,5% y el 14%. Por tanto, objetivo conseguido. Los gastos de explotación también están a raya. Ibercaja gasta 53 euros por cada 100 euros de ingresos. El banco cumple también en este caso, porque está por debajo de los 54 euros (mejor cuanto más bajo).

La entidad se ha liberado de prácticamente toda la herencia inmobiliaria heredada de la crisis de 2008. Lo poco que le queda en balance está tan provisionado que las ventas no generan minusvalías. La ratio de créditos morosos e inmuebles sobre la cartera total es la mitad del 3,5% que se había marcado la cúpula como tope.

(Expansión. Página 21. 2 medias columnas)

UNICAJA SE BLINDA ANTE AL ALZA DE TIPOS DEL BCE CON DOS MACROCOBERTURAS Y MÁS DERIVADOS

Los movimientos en los tipos del Banco Central Europeo (BCE) están obligando a las entidades a prepararse. Si bien una subida puede mejorar su negocio, también existe el riesgo de que reduzcan la rentabilidad de productos ya contratados. En este contexto, muchos bancos están optando por construir un muro de protección financiera. Uno de los que más han avanzado en esta estrategia es Unicaja, especialmente a través de dos grandes acuerdos con bancos europeos.

El banco andaluz ha cerrado en los últimos meses dos acuerdos de macrocobertura a través de terceras entidades. El primero consiste en una macrocobertura sobre 3.960 millones de euros para proteger sus depósitos. Se trata de una operación completamente nueva, centrada en el pasivo de su balance. Unicaja ya tenía contratada otra macrocobertura en el lado del activo, concretamente sobre su cartera de préstamos. Sin embargo, para reforzar la protección, ha ampliado este instrumento en otros 2.200 millones de euros, hasta alcanzar 4.330 millones.

Estas no son las únicas operaciones que ha realizado Unicaja. La entidad también ha incrementado sobre 1.795 millones de euros las coberturas mediante interest rate swaps (IRS) sobre su cartera de bonos, con el objetivo de proteger sus títulos de deuda frente a las fluctuaciones de los tipos de interés. Con este aumento del 16,5%, el importe total protegido en esta cartera asciende a unos 12.664 millones. En conjunto, Unicaja ha incrementado sobre 10.569 millones de euros sus derivados de cobertura, un 27,7% más de diciembre a junio. En total tiene unos 48.678 millones.

(El Economista. Página 20. 4 medias columnas)

LA FUNDACIÓN UNICAJA ASPIRA A NOMBRAR A UN PRESIDENTE EN LA CASA EN LA CÚPULA DEL BANCO

La tensión interna vuelve a planear sobre Unicaja. Hace escasas semanas el presidente de la entidad, José Sevilla, comunicó al consejo de administración su intención de no renovar en el cargo, lo que ha activado el proceso de búsqueda de sucesor. En este contexto, el primer accionista de la entidad, la Fundación Unicaja, aspira a nombrar en el banco a un presidente en

consonancia al modelo de entidad que tienen en mente, cercano al terreno y a la empresa andaluza, según indican fuentes financieras.

El proceso para nombrar a un nuevo presidente en Unicaja aún no ha arrancado y todavía queda tiempo para ello. Sevilla anunció que se mantendrá al frente de la entidad hasta primavera, cuando caduca su plazo de tres años como presidente. Entonces se celebrará la junta de accionistas en la que se votará su sustituto, que deberá ser propuesto por el consejo de administración al menos un mes antes. El proceso, por tanto, está aún en su fase inicial. La entidad ha contratado a un cazatalentos para que lo pilote y todavía no existe una terna de candidatos al puesto. En este momento, eso sí, se busca el alineamiento de posturas. Para empezar, el primer accionista, la Fundación Unicaja, aspira a recuperar influencia en la presidencia de la entidad después del mandato de Sevilla, un banquero madrileño al que los accionistas afeaban su poca sintonía con la empresa y la realidad andaluza.

(Cinco Días. Primera página. Página 9)

EL 80% DE CLIENTES ESTÁ DISPUESTO A CAMBIAR DE BANCO

El 80% de los españoles está dispuesto a cambiar de banco, según un estudio realizado por el comparador de productos financieros HelpMyCash. Hace tres años este porcentaje era un 63%.

(Expansión. Página 21. Breve)

LA BANCA AFRONTA UNA FACTURA MILLONARIA AL TENER QUE DEVOLVER EL DINERO A LAS VÍCTIMAS DE FRAUDE

La justicia europea ha puesto el punto final a las disputas entre las entidades y las víctimas de fraudes, incluso aunque hayan cometido una negligencia grave, como llevar anotada la clave en la tarjeta de crédito, dictar por teléfono el código de un solo uso o instalar una aplicación de control remoto en el ordenador a solicitud de un desconocido. De entrada, las entidades financieras no podrán aducir ese motivo para denegar la devolución del dinero, como hacían hasta ahora, de acuerdo con una reciente sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE). Los bancos tendrán que reclamarle, a posteriori, el dinero al cliente.

La resolución abre un frente económico para el sector, tanto por los fraudes futuros como por las reclamaciones anteriores que todavía puedan reabrirse. El importe de las estafas en el Espacio Económico Europeo (los Veintisiete, más Islandia, Liechtenstein y Noruega) alcanzó los 4.200 millones, con más de 300 millones solo en España en 2024, según los últimos datos del Banco Central Europeo (BCE), la Autoridad Bancaria Europea (EBA) y el Banco de España.

El importe potencial para las entidades españolas puede rozar los 1.000 millones, según fuentes del sector, por reclamaciones de hasta cinco años, aunque no llegará a la cuantía de las devoluciones por las cláusulas suelo (de 2.300 millones de euros). “La cantidad es muy relevante, y daña la última línea de la cuenta de resultados de las entidades financieras”, explica una fuente financiera conocedora del procedimiento. Y esto, además, tiene un fuerte

impacto de cara al futuro. “Tienen que tener en cuenta que deberán reponer ese dinero de inmediato”, añaden.

Hasta el momento, las entidades han tratado de sacudirse las responsabilidades y, de hecho, el 80% de los importes de fraudes por transferencias corren a cargo del cliente. En las tarjetas, los bancos asumen casi el 60%, y en las retiradas en efectivo, la responsabilidad se reparte casi a partes iguales. El último informe del BCE y la EBA revela que las transferencias lideran las fórmulas con las que se estafa a los clientes (153 millones), seguidas de las tarjetas (141 millones) y las retiradas de efectivo (17 millones).

En el conjunto del Espacio Económico Europeo, los 4.200 millones defraudados en 2024 representan un incremento del 17% respecto al año anterior. De esa cantidad, el 61% correspondió a transferencias y el 31% a tarjetas. Los usuarios asumieron la mayor parte, con cerca de 2.500 millones, frente a los 830 millones que asumieron las entidades y los 450 millones de otros implicados (esencialmente, plataformas tecnológicas). El tribunal europeo marca jurisprudencia y ya no hay dudas de que la entidad debe devolver sin dilación el dinero al cliente, en un contexto en el que el número de engaños evoluciona al alza, junto al importe defraudado. En los supuestos en los que existan sospechas de fraude cometido por el propio cliente, el banco deberá reclamar el dinero posteriormente.

La sentencia llega en un contexto en el que los engaños son cada vez más sofisticados. El Banco de España apunta que el importe medio de las transferencias fraudulentas aumentó un 42% durante el primer semestre de 2025, hasta los 2.347 euros por operación, según su última memoria de supervisión. Las campañas de los bancos conminando al cliente a tomar medidas para evitar el fraude, son cada vez más intensas.

Artículo publicado también en *El País*.

(Cinco Días. Primera página. Página 16)

BASILEA HACE CAMBIOS PARA EVITAR QUE LA BANCA MAQUILLE DATOS

Basilea considera probado que los bancos maquillan sus datos para rebajar su importancia y reducir así los requerimientos regulatorios que les corresponden, y ha decidido poner coto a esta práctica. Lo ha hecho con la oposición en pleno del sector, que ahora dispone de un manual detallado de cómo tiene que hacer las mediciones para evitar cualquier manipulación.

El Comité de Supervisión Bancaria de Basilea es responsable de la regulación financiera mundial y lleva años sospechando que las entidades no son todo lo sinceras que deberían a la hora de remitir sus informes. Sobre todo en el que sirve para determinar si entran o no en la lista de los 30 bancos del mundo que se consideran demasiado grandes para caer. Ahora, asegura que tiene “pruebas que indican que algunos bancos adoptan medidas para reducir temporalmente los valores de determinados indicadores al cierre del ejercicio, lo que da lugar a una subestimación de su importancia sistémica”.

Basilea ha establecido nuevas medidas para cada dato. Los bancos más grandes (que sean o hayan sido sistémicos o que estén cerca de serlo) tendrán que proporcionar referencias de los

cierres trimestrales, mensuales e incluso diarios en algunos casos, lo que elimina la posibilidad de manipulación. Para el resto de los bancos basta una toma trimestral en todas las categorías y es una buena noticia para el sector, porque la propuesta inicial de Basilea es que todo fuera diario.

(Expansión. Página 23. 3 columnas)

LAS BOLSAS GANAN AL RITMO DE LOS RESULTADOS

Las bolsas rebotaron en la sesión de ayer impulsadas por un buen día de resultados trimestrales. Este factor permitió al mercado desviar su atención de la inestabilidad geopolítica y la presión sobre la deuda. Los índices europeos cerraron en positivo. El Dax fue el mejor, con una subida del 1,35%. Le siguieron el Ftse Mib, que avanzó un 1,17%; el Cac 40, un 1,06%; y el Ftse 100, un 0,19%. Todo ello a pesar de un escenario que auguraba todo lo contrario por los ataques en el estrecho de Ormuz y el aumento de la rentabilidad de los bonos europeos.

El principal indicador de la Bolsa española se alzó ayer un 1,21%, hasta llegar a los 19.323 puntos. En la banca también pesaron más los resultados que el escenario macroeconómico: el Ibex Banks subió el 1,73%. Santander lideró el alza anotándose el 2,06%. Le siguió Bankinter, que ganó el 2%; y CaixaBank, el 1,59%.

La subida del Ibex conduce al indicador a su cuarto año consecutivo de ganancias, periodo en el que se revaloriza un 134,82%. El principal motor ha sido la banca, que de media se ha anotado el 289,19% en el mismo periodo.

(Expansión. Página 24)

LA BANCA EUROPEA, CON COLCHÓN PARA MEJORAR EL DIVIDENDO

La banca europea mantiene una posición de solvencia sólida pese al récord de dividendos repartido con cargo a 2025 (81.000 millones), las recompras de acciones, el crecimiento del crédito y el aumento de las operaciones corporativas.

Un informe de Morningstar DBRS señala que las principales entidades del continente afrontan esta etapa con recursos suficientes para absorber posibles perturbaciones económicas y geopolíticas, aunque el margen disponible para responder a nuevos riesgos se está reduciendo progresivamente. El estudio constata que el sector conservó su fortaleza durante el primer semestre de 2026, respaldado por una rentabilidad resistente, una gestión activa del capital y un deterioro contenido de la calidad de los activos.

La ratio media de capital ordinario de nivel 1 (CET1), el indicador que mide los recursos propios de máxima calidad en relación con los activos ponderados por riesgo, se mantuvo por encima del 15%. Además, las entidades conservaron un colchón medio de unos 450 puntos básicos sobre los requisitos regulatorios mínimos, una protección que les permite afrontar pérdidas inesperadas sin tener que recurrir inmediatamente a medidas extraordinarias para reforzar sus balances, según Morningstar DBRS. Sin embargo, esta firma advierte de que los pagos a los

accionistas, las adquisiciones y el aumento de algunos requerimientos regulatorios están reduciendo gradualmente ese margen de seguridad.

De cara a los próximos doce meses entre los bancos con mayor rentabilidad por dividendo prevista por los analistas están Banco Sabadell, Banca Monte dei Paschi, Intesa Sanpaolo y BPER Banca, que superan el 7%. También superan el 5% grandes bancos como BNP Paribas, Crédit Agricole y UniCredit y españoles como Unicaja y BBVA.

Morningstar DBRS prevé que la remuneración al accionista siga siendo elevada, pero prevé crezca a un ritmo más lento a medida que se modere la rentabilidad y las entidades se acerquen a sus objetivos internos de capital. Aunque los bancos pueden mantener unas retribuciones generosas eso no implica que los dividendos y las recompras vayan a crecer al mismo ritmo que en los últimos años. Su evolución dependerá de la capacidad de generar beneficios, de las necesidades de financiación del negocio y de las oportunidades de inversión.

(Expansión. Página 26. 3 columnas)

EL ALZA DE LA DEUDA AMENAZA LAS RECOMPRAS DE LA BANCA ESPAÑOLA

La cuenta atrás ha comenzado. La banca llega al arranque de la temporada de resultados con una paradoja sobre la mesa: mientras el negocio sigue mostrando señales de fortaleza, el foco del mercado se ha desplazado hacia la deuda. Con las rentabilidades de los bonos soberanos en máximos de dos décadas y sus efectos sobre la política monetaria y el balance de las entidades bajo escrutinio, hoy el sector dará el pistoletazo de salida a la presentación de las cuentas del tercer trimestre en España.

Los analistas esperan que las entidades vuelvan a exhibir unos resultados sólidos, apoyadas en el crecimiento del crédito, la resistencia de la calidad de los activos y unos márgenes todavía favorecidos por los elevados tipos de interés. Sin embargo, Barclays y Jefferies advierten de que el reciente repunte de las rentabilidades está reduciendo el valor de las carteras de deuda de los bancos. Aunque el impacto se considera transitorio, puede presionar temporalmente el capital y limitar el margen para elevar la retribución al accionista mediante nuevas recompras de acciones. Por ello, Barclays cree que el mercado prestará menos atención a unas cuentas que se prevén sólidas y más a las pistas que ofrezcan los bancos sobre capital, remuneración al accionista y perspectivas de beneficios.

Pese a que el repunte de la deuda se ha convertido en el principal foco de preocupación para el sector, los expertos de Barclays quitan hierro a las turbulencias de las últimas semanas. La firma considera que la corrección sufrida por la banca responde más al nerviosismo de los inversores ante la perspectiva de unos tipos elevados durante más tiempo y a la creciente cautela del mercado que a un deterioro real del negocio. Mientras las tensiones en la deuda no terminen trasladándose a la economía o encareciendo de forma duradera la financiación, sostienen, las caídas pueden acabar representando una oportunidad para entrar en el sector.

A la espera de que los bancos españoles publiquen sus cifras y previsiones, las firmas de análisis ya han tomado posiciones. Mientras Barclays ve en el Santander y CaixaBank las

mayores oportunidades de inversión, Citi apuesta por el BBVA y Bankinter. Jefferies coincide con esta visión y sitúa al BBVA como su favorito entre los bancos con exposición internacional y a Bankinter como la opción más atractiva dentro del negocio doméstico.

(Cinco Días. Página 18. 4 medias columnas)

LA BANCA BRITÁNICA SE QUEJA DE QUE PAGA LOS IMPUESTOS MÁS ALTOS

En plena cuenta atrás para conocer los primeros presupuestos de Andy Burnham como primer ministro, la banca británica ha publicado un informe en el que concluye que el sector “afronta una tasa total más alta que otros centros financieros internacionales”. Según el estudio publicado por UK Finance –organización que agrupa a unas 300 firmas del sector financiero, entre las que figura Santander UK– y elaborado por PwC, el tipo impositivo ascendió al 46,2%, frente al 42,2% de Ámsterdam, el 39,1% de Fráncfort y el 29% de Dublín. Todavía queda más lejos el 27,9% de Nueva York.

La citada tasa se refiere a la proporción que suponen todos los gravámenes pagados por la banca respecto del beneficio comercial antes de impuestos y corresponde al ejercicio fiscal terminado el pasado marzo. El sector emplea a medio millón de personas y el 56% está fuera de Londres.

(Expansión. Página 23. 3 columnas)