

RESUMEN DE PRENSA DEL 23 DE OCTUBRE DE 2026

MERCADO HIPOTECARIO

BANKINTER GANA EL 11% MÁS Y VUELVE A CRECER EN NUEVAS HIPOTECAS POR PORTUGAL E IRLANDA

Bankinter ganó 901 millones de euros entre enero y septiembre, lo que supone un aumento del 11% interanual.

El banco volvió a crecer en el tercer trimestre en concesión hipotecaria, con alzas del 8% interanuales frente al desplome del 22% acusado en marzo y del 16% en junio. La inflexión se explica en que la producción ha despegado un 20% en Portugal y un 40% en Irlanda, mientras que en España aún cae un 9%.

Más información sobre los resultados de Bankinter en apartado Finanzas.

(El Economista. Página 12. Media página)

ANÁLISIS, BANKINTER PONE RUMBO AL EXTERIOR PARA DAR ALAS A SUS HIPOTECAS

Bankinter se vuelca en el extranjero para acelerar en hipotecas. La nueva producción en este segmento avanza a velocidad de crucero tanto en Portugal como en Irlanda, con un incremento interanual del 20% y del 40% en el tercer trimestre, respectivamente. Del total del nuevo volumen concedido en este período por el grupo –algo más de 1.500 millones de euros, más de la mitad vinieron del exterior. Es precisamente este impulso lo que permite al banco retomar la senda del crecimiento en la nueva producción hipotecaria del conjunto del grupo –subió un 9% entre julio y septiembre después de caer un 16% en la primera mitad del año– y que compensa la reducción “deseada” en la nueva concesión en España. El banco lleva más de un año pisando el freno en el mercado doméstico. No por falta de oportunidades, sino por una cuestión de rentabilidad, por efecto de una elevada competencia que hace que los precios sean a veces “irracionales”, según anotó la CEO del grupo, Gloria Ortiz, en múltiples ocasiones. Entre sus argumentos, la banquera insistía en que conceder una hipoteca a tipos demasiados bajos conlleva el riesgo de construir carteras deficitarias, algo que no sale rentable a lo largo del tiempo. Los datos reflejan el resultado de esta estrategia. La entidad arrancó el ejercicio con un desplome del 40% en la nueva producción en España ante una comparativa más desfavorable que contaba con mayores volúmenes en 2024. La caída se ha ido suavizando a lo largo del año, hasta un 28% en el segundo trimestre y un 9% en el tercer trimestre, gracias a unas bases inferiores. Pero la apuesta de Bankinter sigue estando fuera de España.

Portugal e Irlanda ya aportan cada vez más volumen y Países Bajos se prepara para ser una nueva palanca de expansión. Tras anunciar en junio la adquisición de Tulp, Bankinter prevé empezar a producir hipotecas financiadas directamente por el banco en noviembre. La estimación para 2027 es que la nueva producción se sitúe entre 800 y 1.000 millones.

(Expansión. Página 17. Media página)

EL SANTANDER VENDE UNA CARTERA DE 370 MILLONES DE HIPOTECAS 'SANAS' A MORGAN STANLEY

Banco Santander vuelve a transferir créditos sanos para crecer más y con mayor rentabilidad. El grupo ha vendido una cartera de 368 millones de euros en hipotecas a Morgan Stanley y un coinversor. El portfolio, bautizado como *Proyecto Carabela*, integra préstamos al corriente de pago, según fuentes del mercado.

La transacción encaja en la apuesta de la entidad cántabra de movilizar riesgos que transfiere a terceros para “liberar” recursos propios, consiguiendo munición extra para conceder nuevas financiaciones o destinarla a negocios o filiales que ofrecen mayores oportunidades de empujar el crecimiento con mejores réditos.

Morgan Stanley, por su parte, aumenta su exposición al crédito inmobiliario en el mercado nacional. En 2024 ya negoció una operación de mayor envergadura (900 millones de euros, aproximadamente) también con Banco Santander, si bien en este caso su interés se centraba en créditos *reperforming*, es decir, financiaciones sanas pero sometidas a alguna reestructuración o impago en el último año.

(El Economista. Página 13. 4 medias columnas)

MERCADO INMOBILIARIO

LA VIVIENDA A LA VENTA SOLO CRECIÓ EN SIETE CAPITALES DE PROVINCIA EN EL TERCER TRIMESTRE

La oferta de viviendas a la venta solo creció en siete capitales de provincia en el tercer trimestre de 2026 en tasa interanual, según datos de idealista. En el conjunto del mercado, el portal inmobiliario estima que los inmuebles residenciales disponibles para la compraventa cayeron hasta un 9% durante ese periodo de tiempo.

La mayor subida de la oferta se ha producido en la ciudad de Valencia (un 15%). Le siguen Madrid (14%), San Sebastián (8%), Ávila (7%), Santa Cruz de Tenerife (3%), Sevilla (2%) y Barcelona (1%).

Todas las demás capitales tienen menos viviendas en venta que hace un año. La mayor caída se ha producido en Palencia, con un desplome de la oferta que ha llegado al 43%. Le siguen Ceuta (-39%), Melilla (-37%), Ourense (-32%), Zamora (-32%) y Jaén (-31%). Con caídas inferiores al 30% se encuentran Salamanca (-24%), Valladolid (23%), Cáceres, Huesca y Segovia (22%).

El portavoz de idealista, Francisco Iñareta, explica que “la oferta de vivienda en venta sigue reduciéndose en la mayor parte del país y el ritmo de caída se ha acentuado”. Asimismo, apunta que los grandes mercados, registran crecimientos, “mientras las ciudades medianas y pequeñas siguen perdiendo oferta a un ritmo elevado”. Según indica, esta dualidad muestra que “los fuertes incrementos de precio en las grandes ciudades están alejando a compradores

que no pueden asumir esos niveles, lo que reduce la presión sobre el stock disponible y podría favorecer una cierta moderación de precios en esos mercados a medio plazo”.

La caída de la oferta se produce en un contexto en el que el precio tasado de la vivienda continúa creciendo. El coste de la vivienda nueva y usada se encareció un 14,2% en tasa interanual, según el último informe de Tinsa. La cifra supera en 8,8 puntos el nivel general de inflación y consolida la desaceleración del ritmo de crecimiento de los precios residenciales, que se ha ido moderado mes tras mes desde el 15,6 % registrado el pasado junio.

Del análisis de idealista informa también *La Razón*.

(El Economista. Página 34. 4 medias columnas)

LOS CASEROS DE VARIOS PISOS COBRAN MÁS QUE LOS QUE TIENEN UNO

Los propietarios de cinco o más pisos cobraron hasta un 4,5% más de alquiler que los caseros con una sola vivienda entre 2019 y 2023, según un informe de EsadeEcPol que analiza cómo han evolucionado los precios de los arrendamientos en España a partir de datos tributarios. El estudio detecta esta brecha al comparar viviendas similares situadas en un mismo barrio, con el objetivo de aislar las diferencias de precio que no se explican por la ubicación o las características de los inmuebles. Esta prima de coste disminuye en función del tamaño de la cartera: fue del 1,3% para quienes alquilan dos viviendas, del 2% para los que tienen tres, del 3,4% para los que cuentan con cuatro.

Los investigadores señalan que el estudio identifica “asociaciones estadísticas”, pero no demuestra por sí mismo la existencia de “una relación causal”. El análisis se centra en personas físicas que declaran ingresos por alquiler en las comunidades de régimen fiscal común, por lo que no incluye los inmuebles arrendados a través de sociedades ni el parque público de vivienda. Tampoco se incluyen las casas de País Vasco y Navarra.

Los datos apuntan así a que el tamaño de la cartera inmobiliaria está asociado tanto a rentas más elevadas como a mayores subidas en el momento de renovar el contrato. Sin embargo, el informe matiza que la diferencia entre ambos tipos de propietarios no es lo que explica la mayor parte del encarecimiento del alquiler. Y estima que la prima asociada a los multiarrendadores representa alrededor del 18% de la subida de los precios observada entre 2019 y 2023 en la muestra analizada.

(El Economista. Página 34. Media columna)

ESPAÑA A LA COLA DE EUROPA EN LIBERTAD DE ALQUILER

España es uno de los países europeos con mayores restricciones a la libertad de los propietarios para alquilar sus viviendas, según el Índice Europeo de Libertad de Arrendamiento (IELA) 2026, elaborado por la Fundación para el Avance de la Libertad (Fundalib), que sitúa al país en la penúltima posición de una clasificación de 27 Estados europeos, únicamente por delante de Francia. Con una puntuación de 42,03 sobre 100, España aparece en el puesto 26, lejos de Polonia, que lidera el ranking con 80,08 puntos, y de Grecia, que ocupa la segunda

posición con 79,76. Francia cierra la tabla con 25,61 puntos, mientras que Dinamarca (43,69), Italia (44,38) y Alemania (47,49) completan el grupo de los cinco países peor valorados.

El informe, que analiza 26 Estados miembros de la Unión Europea y el Reino Unido, evalúa las condiciones regulatorias y fiscales que afectan a los propietarios de viviendas en alquiler. Para ello, considera cinco dimensiones con idéntico peso en la puntuación final: la libertad para fijar las rentas, la posibilidad de resolver los contratos y recuperar los inmuebles, la libertad contractual, las restricciones al alquiler turístico y de corta duración y la fiscalidad recurrente sobre la propiedad inmobiliaria.

Las mayores debilidades de España se concentran en dos de los cinco indicadores analizados. El país obtiene cero puntos en libertad de terminación de los contratos y recuperación de las viviendas, así como en la regulación del alquiler turístico y de corta duración. Estas dos dimensiones lastran especialmente su posición, pese a que obtiene resultados más favorables en otros ámbitos. En concreto, España consigue 15,91 puntos sobre 20 en libertad de fijación de rentas, 12,62 en libertad contractual y 13,50 en fiscalidad recurrente de los inmuebles.

La fundación considera que las dificultades para recuperar una vivienda arrendada, las limitaciones contractuales y las restricciones sobre determinadas modalidades de alquiler reducen el margen de decisión de los propietarios y pueden desincentivar la incorporación de inmuebles al mercado residencial.

(La Razón. Página 33)

LA VIVIENDA CON SÁNCHEZ. UNOS PRECIOS QUE SUBEN COMO UN RAYO Y UNA OFERTA QUE CAE A PLOMO

El diario *La Razón* dedica en su edición de hoy un extenso espacio a analizar el mercado residencial en los ocho años de Gobierno de Pedro Sánchez. Se apunta que el remanente de vivienda nueva en venta se ha mantenido más o menos estable en 450.000 unidades, según los datos del Ministerio de Vivienda, aunque ello no ha resultado suficiente para satisfacer a la creciente demanda. La consecuencia ante la falta de producto nuevo en las localizaciones donde hay más compradores es que la vivienda usada se ha convertido en el objetivo de los que buscan una casa, lo que ha provocado un desplome de su oferta del 38%, según datos de idealista.

La contracción progresiva de la oferta y el crecimiento de la demanda han desembocado en un aumento sostenido de los precios, que superan ya los registrados durante la burbuja inmobiliaria. El crecimiento de los precios de compraventa ha expulsado a muchas familias del mercado y las ha desplazado al de alquiler, que sufre los mismos males: falta de oferta y precios disparados. La consecuencia es que el acceso a la vivienda se ha complicado tanto que se ha convertido en el problema que más preocupa ahora a los españoles. Ahora preocupa al 55,7% de los españoles, cuando antes de Sánchez este porcentaje apenas alcanzaba el 2,4%.

En el artículo “Del ‘ni un desahucio más con el PSOE’ a 272.000 en ocho años” se recuerda que en 2015 Sánchez dijo: “No va a haber más desahucios en España cuando haya un gobierno

socialista”. Pero, se afirma que el Ejecutivo solo ha logrado contener artificialmente los desahucios activando los denominados escudos sociales, con los que protegió a las familias vulnerables de ser desahuciadas en 2020, 2023, 2024 y 2025 coincidiendo con los años de la pandemia y de la crisis inflacionaria que se desató tras la invasión rusa de Ucrania. En estos años, y según los datos del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ), los lanzamientos se redujeron a 29.406, 26.695, 24.500 y 22.800, respectivamente, frente a los más de 50.000 que se ejecutaron en 2018 y 2019, los dos primeros años de Gobierno de Sánchez.

Pese a ello, en las dos legislaturas de Sánchez se han producido más de 272.000 desahucios, lo que supone unos 90 diarios. Solo en lo que va de 2026, las cifras muestran unos 45 desahucios cada día. Unas cifras que, sin medidas excepcionales, se acercan a las registradas los años previos, cuando miles de familias todavía no habían logrado recuperarse de la Gran Recesión de 2008 y que las dejó sin capacidad para afrontar el pago de sus cuotas hipotecarias. En la actualidad, sin embargo, el problema de los impagos no está localizado en los que tienen un préstamo, sino en los que viven de alquiler, que concentran de forma mayoritaria los embargos que desembocan de forma mayoritaria en lanzamientos.

Se hace referencia también a las distintas medidas en materia de vivienda aprobadas durante estos años y se destaca que este tema es “un elemento nuclear para Pedro Sánchez”. Puede, incluso, que se convierta en su tabla de salvación si logra transformar en votos la ola de indignación que ha provocado entre los simpatizantes de izquierda el rechazo del ala más conservadora del Congreso a los *decretos Maricarmen*, aprobados tras la revuelta social provocada ahora hace un mes por el desahucio de la octogenaria madrileña.

Tras ese rechazo, el Consejo de Ministros aprobó los dos nuevos decretos en materia de vivienda que se espera sean aprobados por la Diputación Permanente del Congreso en noviembre. Estos nuevos decretos auguran una avalancha de demandas por desahucio en los juzgados y un choque entre Estado y comunidades autónomas. A corto plazo, la predicción de magistrados y juristas es de inseguridad jurídica por la letra pequeña de los textos cuya previsible aprobación en la Diputación Permanente también genera dudas entre los expertos consultados: “Se protege a quien no paga. Tiene un cariz fraudulento”, consideran.

Se apunta asimismo que “si la situación de la vivienda ha llegado al punto crítico en el que está, con la oferta deprimida y los precios disparados, es también porque en los ocho años de Gobierno de coalición del PSOE y Sumar, poco se ha hecho por dinamizar la producción de viviendas”. En este punto se indica que el Ejecutivo “ni siquiera ha cumplido con las promesas que ha realizado para aumentar el enclenque parque de vivienda pública asequible que tiene España, que debería actuar como red de seguridad habitacional para las familias con menos recursos”. Según los datos del Boletín Especial de Vivienda Social del Ministerio de Vivienda, el país cuenta con un parque de 318.000 viviendas públicas destinadas a alquiler social o asequible. Esta cantidad, según la organización sin ánimo de lucro Provivienda, apenas equivale al 3,3% del total de la que hay en España, frente al 8% de la media europea. Para revertir este problema, el Gobierno ha llegado a prometer hasta 260.000 viviendas casi desde el momento en el que llegó a La Moncloa de las que, hoy en día, resulta casi imposible saber cuántas están ocupadas por familias que las necesiten.

La vivienda se ha convertido en una de las grandes batallas políticas de España. Pero también es una fuente de ingresos para quienes tienen en sus manos la capacidad de regularla. En el Congreso de los Diputados, ya disuelto por la convocatoria electoral, hay 65 parlamentarios que cobran alquileres por sus propiedades. Casi uno de cada cinco. Entre ellos figuran el presidente del Gobierno y el líder de la oposición, Alberto Núñez Feijóo. También dos ministros. Y representantes de prácticamente todo el arco parlamentario.

(La Razón. Primera página. Páginas 6 a 12. Editorial en página 3)

EL “LABORATORIO” CATALÁN DE LA LEY DE VIVIENDA: ENCONTRAR UN ALQUILER, MISIÓN CASI IMPOSIBLE

Cataluña se ha convertido en el territorio donde con mayor intensidad se han aplicado las políticas de intervención del mercado del alquiler. Primero fue el ejecutivo de Pere Aragonès, de ERC, el que desplegó los límites de precios previstos en la Ley estatal de Vivienda de 2023. Después, el Govern de Salvador Illa, del PSC, ha mantenido esa línea y ha ampliado la regulación a modalidades como los alquileres de temporada y por habitaciones. Los datos disponibles dibujan un balance desigual: los alquileres han crecido menos que en otros territorios, pero la oferta anunciada ha retrocedido con mucha más fuerza. Así lo constata un estudio de la Fundación de Estudios de Economía Aplicada (Fedea), elaborado por Fernando Pinto, profesor de Economía Aplicada de la Universidad Rey Juan Carlos, que analiza la evolución del mercado del alquiler durante el año 2025. El trabajo compara Cataluña –donde la contención de rentas comenzó a aplicarse el 16 de marzo de 2024– con territorios como Madrid y el resto de España, donde no se había desplegado tanto.

El informe cifra en un 5,7% el incremento acumulado del precio medio del alquiler en Cataluña entre el primer trimestre de 2024 y el cuarto de 2025. La subida fue del 5,7% en la provincia de Barcelona, mientras que en Gerona alcanzó el 3,1%; en Tarragona, el 4,8%, y en Lérida, el 5,3%. Son subidas inferiores a las de Madrid, donde los precios aumentaron un 8,5%, y en el conjunto de España, con un 10,8%. Fedea calcula que la moderación catalana equivale a alrededor de un punto y medio porcentual anual respecto al crecimiento nacional.

Pero el otro lado de la estadística ofrece una imagen muy distinta. Durante ese mismo periodo, el número de anuncios de viviendas en alquiler cayó un 20,5% en Cataluña y un 22,2% en la provincia de Barcelona. En Madrid, por el contrario, aumentó un 3,9%, mientras que en el resto de España –excluida Cataluña– retrocedió un 7%. En total, Cataluña perdió unos 26.500 anuncios respecto al nivel de partida, 23.900 de ellos en la provincia de Barcelona.

La presión sobre las viviendas que permanecen disponibles también se disparó. Según el indicador de contactos por anuncio usado por Fedea, en el cuarto trimestre de 2025 se registraron 462 contactos por vivienda anunciada en Barcelona, frente a 103 en Madrid y 135 en el conjunto nacional. El dato refleja la competencia de quienes buscan una vivienda en alquiler en un mercado con menos anuncios disponibles.

(La Razón. Página 14)

MADRID, LA REGIÓN REBELDE: INCENTIVOS FISCALES Y OBRA NUEVA

Encontrar un techo en España y, por ende, en la Comunidad de Madrid es una carrera de obstáculos donde el precio del metro cuadrado está desbocado. El verdadero reto, especialmente en esta región, asoma en el horizonte demográfico. Las proyecciones oficiales anticipan un incremento sostenido de la población en los próximos años, impulsado por la atracción económica y social de la capital. Este crecimiento constante sumará más de un millón de habitantes a la comunidad en las próximas décadas, intensificando la presión sobre un parque de viviendas ya de por sí insuficiente. Según los datos de Tinsa, el precio medio de la vivienda terminada (nueva y usada) en la Comunidad de Madrid experimentó un incremento anual del 13,31 % en el tercer trimestre de 2026, alcanzando un valor medio de 3.699 €/ m². Esta evolución en el coste de la vivienda supone que el precio medio de un piso de 90 m² en Comunidad de Madrid se sitúa en los 332.913 euros.

El Gobierno regional apuesta por incentivos fiscales y nueva obra para dar solución a una de las principales preocupaciones de los ciudadanos, especialmente para los jóvenes. No en vano, el 83,2% de los jóvenes de entre 16 y 29 años no puede emanciparse en la Comunidad de Madrid a causa de los problemas de vivienda, según un estudio de Comisiones Obreras.

Durante la presente legislatura, el Gobierno regional ha impulsado 70.000 viviendas protegidas, de las cuales 29.000 son de directiva autonómica y ha sentado las bases para desarrollar 300.000 en 15 años. Esta estrategia se apoya en la Ley de Medidas Urgentes –que aumenta la densidad de viviendas un 30% y la edificabilidad un 20% para sumar 18.000 inmuebles protegidos adicionales– y la tramitación de la ley LIDER para reducir la burocracia y dinamizar el suelo. En alquiler asequible, el Plan Vive prevé 16.500 inmuebles en 27 municipios (6.530 ya están entregados), destacando el Plan Vive Solución Joven con 8.000 viviendas destinadas a menores de 35 años. Por otro lado, la Agencia de la Vivienda Social para familia vulnerables proyecta 2.700 viviendas en 11 municipios. El parque público total alcanza las 50.000 propiedades, de los cuales más de 25.000 son casas.

En ayudas económicas y fiscales, el programa Mi Primera Vivienda, activo desde 2022 con 12 entidades bancarias, facilita financiación de hasta el 100% (para inmuebles de hasta 425.000 euros) a unos 8.500 beneficiarios de hasta 50 años, sin límite de edad para familias monoparentales o con menores. Paralelamente, el Plan Alquila acumula más de 960.000 asesoramientos y 111.000 contratos desde 2008.

En la capital, la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid (EMVS Madrid) ha alcanzado un patrimonio de más de 10.000 viviendas destinadas a alquiler asequible.

(La Razón. Página 15)

EL PP PROPONE SEGREGAR PISOS DE GRAN TAMAÑO COMO REMEDIO ANTE LA FALTA DE VIVIENDA

El vicesecretario de Hacienda, Vivienda e Infraestructuras del Partido Popular (PP), Juan Bravo, propuso ayer en una entrevista en *À Punt Ràdio* segregar viviendas “de 150 o 200 metros

cuadrados” como remedio ante la falta de oferta actual. “Vamos a buscar viviendas debajo de las piedras”, justificó el mandatario popular. Trocear los inmuebles es, sin embargo, una opción que ya existe desde hace años en muchas ciudades españolas en las que la normativa urbanística lo permite. La competencia principal recae en las comunidades autónomas y en los ayuntamientos, y los trámites suelen durar varios meses o incluso más, lo que lo convierte en un procedimiento algo tedioso.

“Hoy las familias no son como antes. De una vivienda podemos sacar dos, y así le hemos dado una posibilidad a otra de encontrar una solución”, explicó Bravo. Con esa idea, sumada a otras medidas, confía en llegar a poner en el mercado un millón de viviendas, la cantidad en la que el Banco de España cifra el actual déficit de casas. “Vamos a llegar a ese millón”, aseguró. El millón de viviendas es un compromiso adquirido por el candidato a las elecciones generales y líder del PP, Alberto Núñez Feijóo, que trasladó este miércoles en Sevilla, en un acto de campaña. Durante su intervención, Feijóo señaló que, si alcanza la presidencia del Gobierno, su partido se compromete a construir más de un millón de viviendas a lo largo de los cuatro años de legislatura. Para lograrlo, implementará un plan con la tramitación de tres iniciativas legislativas: la reforma de la Ley del Suelo para agilizar todo el proceso urbanístico, desde la transformación de suelo sin desarrollar en suelo edificable hasta la concesión de licencias de obra; la modificación de la Ley de Propiedad Horizontal; y la aprobación de una ley antiokupación.

Junto a este proyecto, Feijóo también alertó de las dificultades de los propietarios para expulsar de sus viviendas a los *okupas*, poniendo como ejemplo que estos pueden reclamar su continuidad en el inmueble enseñando el tique de compra de una pizza, algo que no es así.

La propuesta complementaria de Bravo, sin embargo, no supone una novedad desde el punto de vista jurídico. La división de viviendas de gran tamaño en dos o más inmuebles lleva años practicándose en distintas ciudades de España como Madrid, Barcelona, Bilbao, Valencia, Málaga o Sevilla, mediante operaciones de segregación, división o modificación de elementos privativos en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal. Su aplicación, no obstante, depende de una compleja combinación de requisitos administrativos. Los expertos coinciden en que esta fórmula sí puede contribuir a incrementar la oferta residencial sin necesidad de levantar nuevos edificios, especialmente en zonas con abundancia de pisos de gran superficie. Sin embargo, advierten de que su capacidad para resolver el déficit de vivienda es limitada.

Información también en *El País*.

(Cinco Días. Página 25. 5 medias columnas)

VENTA DE CASAS “AL MAYOR VALOR”

La actual cruzada del presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, y ministros de ambos partidos de la coalición en contra de hacer negocio con la vivienda se contradice con actuaciones del propio Ejecutivo, incluido el Ministerio de Hacienda, según se expone en este artículo, en el que informa que la dirección general del Patrimonio de este Ministerio lanzó en febrero de 2023 el llamado Programa para la puesta en valor de los activos del Patrimonio del Estado para

el periodo 2023–2030, que sigue vigente. Incluye la puesta en venta de miles de viviendas y solares con el objetivo declarado de obtener “el mayor valor” y “de forma que se programe la enajenación de los inmuebles en el momento del ciclo inmobiliario más favorable”. Matiza que, en la búsqueda de la máxima rentabilidad en la planificación de las operaciones, no hay que llegar “a tomar en consideración parámetros de carácter especulativo”.

Esta actuación de búsqueda de ingresos aprovechando los altos precios es coherente con las declaraciones de la entonces titular de Hacienda, María Jesús Montero, y su sucesor, Arcadi España, en favor de luchar contra el déficit y la deuda pública en estos años, pero no con la retórica actual en contra del elevado coste de la vivienda, se señala. “Hay que poner orden y humanidad a un mercado que, si no controlamos, acabará destruyendo a nuestra sociedad”, afirmó por ejemplo Sánchez el pasado 2 de octubre en contra, en apariencia, de que el Estado se sume a aprovechar los altos precios de la vivienda.

En el plan se prevé vender, hasta 2030, cerca de 20.000 inmuebles, de los cuales más de 16.000 de carácter rústico. Se trata de rentabilizar suelos, fincas, locales, oficinas y pisos que no son necesarios para la Administración y, según el documento oficial, uno de los problemas es “la necesidad de realizar una intensa actividad de defensa frente a usurpaciones y ocupaciones de particulares”. No obstante, en los últimos informes de actividades de Patrimonio desde 2023 se asegura que se ha avanzado en el plan con ventas mediante subastas o adjudicaciones directas, entre otras vías.

Fuentes del Ministerio de Hacienda puntualizan que no se practican solo ventas, aunque aún pueden verse subastas públicas en la Dirección General de Patrimonio. “El actual Plan ya contemplaba la posibilidad de dedicar los inmuebles al desarrollo de otras políticas públicas, en especial, la de vivienda”. Y aseguran que, “en esta línea, y tras la creación de Casa 47 [la empresa estatal de Vivienda], la Dirección General de Patrimonio está actualmente orientando su actividad a la articulación de dos políticas estatales que se nutrirán, para su implementación, tanto de inmuebles rústicos, como urbanos”.

(El Mundo. Páginas 30 y 31)

MIKE BIRD, AUTOR DE ‘EL PRECIO DEL SUELO’: “ESPAÑA ES EL EJEMPLO DE COLAPSO DE SUELO MÁS EXTREMO DE OCCIDENTE”

Entrevista a Mike Bird, editor de Wall Street en *The Economist* y autor de *El precio del suelo*, quien advierte de cómo un activo que concentra el 35% de la riqueza mundial condiciona la economía. Repasa las secuelas del ‘crack’ inmobiliario español.

Explica que “la experiencia de España es probablemente el ejemplo de burbuja y colapso del suelo más extremo de todo el mundo occidental. Se produjo una subida extraordinaria de los precios del suelo; en parte porque España se estaba volviendo más rica y conectada. ¿Qué ocurre entonces? Los precios del suelo suben, y si los bancos lo usan como garantía, pueden prestar cada vez más dinero. Se convierte en un ciclo en el que se cree que los precios nunca van a bajar. España vivió los efectos secundarios de esto cuando esa expectativa de crecimiento infinito se frenó en seco. Cuando el suelo deja de subir, te das cuenta de que la

gente y los bancos se han endeudado en exceso. Además, esto distorsiona el resto de la economía porque el crédito solo va a parar a quienes ya poseen suelo. Una gran empresa con inmuebles comerciales puede pedir prestado más, mientras que para una *startup* sin suelo como aval resulta durísimo conseguir financiación”.

(El Mundo, Página 31. 4 columnas)

CONSUMO ORDENA RETIRAR 8.300 ANUNCIOS DE ALQUILER TEMPORAL

El Ministerio de Consumo mantiene su cruzada contra los anuncios fraudulentos en los portales inmobiliarios. Anunciará hoy que ha detectado 8.300 alojamientos turísticos ofertados como alquileres de temporada en dos plataformas digitales, a las que ha exigido su retirada al considerar que incumplen los nuevos parámetros establecidos por el real decreto aprobado el pasado 6 de octubre. No ha trascendido el nombre de las empresas (el Ministerio suele omitirlos cuando los procedimientos no están concluidos), pero sí se conoce que la mayoría de esos anuncios, unos 6.500, se concentran en Madrid. Ofrecer como alquileres de temporada lo que en realidad son pisos turísticos permite a quienes los anuncian eludir las mayores trabas que existen ahora a la vivienda vacacional.

Consumo ha detectado que 8.318 anuncios permitían reservas de menos de 31 días. A juicio del Ministerio, esas viviendas se estaban comercializando como alquileres de temporada sin cumplir las condiciones exigidas para esta modalidad tras los últimos cambios normativos. El departamento considera que esta práctica puede constituir una comunicación comercial engañosa y, por tanto, una infracción de la legislación. La mayor parte de los anuncios identificados se localizan en la Comunidad de Madrid, con 6.772 casos, de los que 6.523 corresponden a la capital.

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

(Cinco Días. Página 23. 2 columnas)

DENARIA RECLAMA QUE EL ALQUILER PUEDA VOLVER A PAGARSE EN EFECTIVO

La Plataforma Denaria – asociación que defiende el uso del efectivo– reclamó durante una jornada celebrada en Barcelona que el alquiler de la vivienda pueda volver a pagarse en metálico como antes del cambio legislativo del 2023. Según la asociación “el pago electrónico obligatorio puede operar como un filtro adicional de solvencia en la selección de inquilinos y privar a las familias de una herramienta para controlar su gasto”.

(La Vanguardia. Página 63. 2 medias columnas)

FINANZAS

BANKINTER AUMENTÓ SU BENEFICIO UN 11% HASTA LOS 901 MILLONES EN LOS NUEVE PRIMEROS MESES DEL AÑO

Bankinter tiene a tiro de piedra volver a pulverizar su propio récord anual de beneficios. El banco elevó en los nueve primeros meses del año las ganancias un 11%, hasta sumar 901 millones de euros. El número ya ronda los 1.090 millones que ganó el año pasado, su récord sin contar los 1.333 millones que se embolsó en 2021 por la venta de Línea Directa.

No fue suficiente para convencer a los inversores y las acciones del banco retrocedieron ayer un 7,56% en Bolsa, en un día de caídas generalizadas en el parqué y, sobre todo, entre las entidades financieras. Un informe de Barclays atribuye estos descensos a unas cuentas trimestrales que han defraudado las expectativas de los analistas en el caso de la entidad naranja. En concreto, por unos ingresos trimestrales de 795 millones, un 2% por debajo de lo que el mercado esperaba, penalizados por unas comisiones más bajas de lo esperado. La consejera delegada, Gloria Ortiz, restó importancia al comportamiento del mercado durante la rueda de prensa de resultados. Afirmó que observar la evolución de una acción en un día aislado es un error y que la clave es el largo plazo, así como que hay otros factores que pesan sobre la cotización de Bankinter y el resto de los bancos europeos, como la crisis de deuda en Francia, el incremento en el precio del petróleo y cómo puede afectar la inflación a las economías o la caída de los sistemas de Revolut.

La cuenta de resultados muestra la nueva era en finanzas que se ha desplegado en los últimos meses, tras dos subidas en los tipos de interés. Así, el margen de interés confirma su tendencia al alza, dejando atrás los trimestres de caídas por los recortes en el precio del dinero, y suma un 6% con respecto al mismo periodo del año pasado (y un 2% frente al trimestre pasado), hasta los 1.762 millones. Las comisiones netas, la gran mina de oro en el negocio de Bankinter, suben un 13% y se colocan en los 651 millones. El margen bruto escala un 6% a los 2.397 millones, mientras los costes avanzan un 2% y la ratio de eficiencia mejora hasta el 34,8%.

Bankinter consigue beneficiarse de unos tipos de interés altos, pero sin reducir la actividad comercial de la entidad. El coste de los depósitos sube al 0,86%, pero lo hace algo menos que el rendimiento del crédito, en el 3,58%, lo que mantiene el margen de clientes estable en el 2,71%. En comisiones, experimenta un alza del 22% en las de gestión de activos y *brokerage*, que ayuda a compensar la planicie en las transaccionales. Todo ello mantiene la rentabilidad como una de las mejores del sector, en el 20,4%. Estos tipos más altos no reducen los volúmenes ni la demanda de crédito. Así, los volúmenes de los clientes crecen un 7%, hasta los 250.000 millones, impulsados por la mejora del negocio en Irlanda (26%) y Portugal (13%), y por encima de España, que crece un 6%. La cartera crediticia avanza un 6%, hasta los 87.000 millones y los 163.000 millones en recursos de los clientes, un 8% más.

De los resultados de Bankinter informan también *El Economista*, *Expansión*, *El País*, *La Vanguardia* y brevemente *La Razón*.

(Cinco Días. Página 4. Media página)

LOS NEOBANCOS SE SUMAN A LA PETICIÓN DE LA AEB DE SIMPLIFICAR LA REGULACIÓN

La Asociación Española de la Banca (AEB) y los principales neobancos que operan en España como N26 o Trade Republic reclaman simplificar la regulación bancaria en Europa y armonizar la normativa para favorecer la competitividad del sector.

La presidenta de la patronal de la banca española, Alejandra Kindelán, defendió ayer durante su participación en un encuentro organizado por el Ayuntamiento de Madrid, N26 y la firma de abogados CMS que la armonización de la regulación podría elevar el crecimiento de las entidades españolas y las animaría a invertir más en tecnología. “No se debe enfrentar regulación a innovación, ya que la innovación es el elemento fundamental que da seguridad a los clientes”, agregó.

(Expansión. Página 18. 4 medias columnas)

LOS EXPERTOS PREVEN UNA OLA DE RECLAMACIONES DE LOS CLIENTES A LOS BANCOS POR LAS CIBERESTAFAS

Las preferentes, las cláusulas suelo, los gastos hipotecarios y ahora los fraudes. Este último es el nuevo frente de la banca española, después de que el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) haya puesto negro sobre blanco su criterio respecto a las ciberestafas y de que fuentes jurídicas hayan anticipado una factura millonaria para las entidades. Las asociaciones de clientes, como la Asociación de Usuarios Financieros (Asufin) y la Organización de Consumidores y Usuarios (OCU), ya se han puesto en guardia con distintas iniciativas con el objetivo de exigir la devolución del dinero a las entidades. Las reclamaciones por fraude ante el Banco de España ya se han disparado este año, si bien la Asociación Española de la Banca (AEB), considera que la sentencia europea apenas se desvía de la norma española actual.

El TJUE ha abierto la caja de Pandora con un matiz: el tribunal con sede en Luxemburgo exige que las entidades devuelvan el dinero por operaciones “no autorizadas” en un plazo de 24 horas. Sin excusas. Los expertos consultados precisan que la sentencia no altera el reparto de responsabilidades entre bancos y consumidores, solo el momento en que se produce. Hasta ahora, los bancos podían argumentar negligencia del cliente para demorar o rechazar una compensación que, antes y ahora, dependerá en última instancia de un juez. La diferencia es quién lleva a juicio a quién. “La novedad es el orden del reintegro”, explica la abogada experta en ciberfraude Vanesa Fernández, para quien lo relevante a partir de ahora es si a las entidades financieras les compensa acudir a los tribunales o no para reclamar la devolución por fraudes y demostrar que estos han actuado de manera negligente. Por su parte, Diego Zapatero, letrado y socio responsable del departamento de phishing de Asoban Abogados, prevé un aumento de la litigiosidad porque “miles de afectados que tenían sus casos bloqueados o que habían sido rechazados por sus bancos están acudiendo a reclamar”. A ellos se suman, dice, todos aquellos “procedimientos no prescritos de los últimos cinco años”. “La reactivación de casos es inevitable”, concluye.

Un portavoz de la AEB matiza que “el TJUE ha analizado el caso de una operación no autorizada por el cliente” y añade que “la sentencia ratifica la normativa en vigor para los casos de

operaciones no autorizadas”. En esos casos, la patronal del sector bancario, que agrupa al Santander, al BBVA y al Sabadell –entre otras entidades–, asegura que será el usuario quien soportará las pérdidas derivadas de operaciones no autorizadas por una negligencia grave.

Carol Rodríguez, directora de Regulación Financiera de finReg360, explica que la sentencia fija el criterio que deberán seguir los servicios de atención al cliente en las respuestas a las quejas y reclamaciones. Es decir, el cliente podrá acudir a los servicios de reclamaciones del Banco de España para resolver su reclamación atendiendo a este nuevo criterio, lo cual puede a su vez ser perjudicial para las entidades.

Información también en *El País*.

(Cinco Días, Páginas 16 y 17)

ASÍ BLINDÓ LA ABOGACÍA LAS TRABAS DE LA MONCLOA A LA OPA DE BBVA

En este artículo se comenta que la batería de argumentos jurídicos que la Abogacía del Estado proporcionó al Gobierno para sustentar su intervención en la opa del BBVA sobre el Sabadell, imponiendo por primera vez en una operación corporativa entre actores españoles condiciones más exigentes que las planteadas desde la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), asoma con fuerza una interpretación restrictiva del derecho de empresa, que según la interpretación de la Constitución del órgano de asesoramiento jurídico del Estado está sometida a la valoración del Gobierno sobre su impacto sobre el interés general. Así se recoge en el informe que la Abogacía del Estado realizó contra el recurso contencioso administrativo que la entidad bancaria presentó contra el acuerdo de Consejo de Ministros que determinó establecer condiciones reforzadas a la oferta del BBVA sobre el banco catalán.

La Abogacía del Estado alega en el documento que la libertad de empresa debe tener límites y que el Gobierno del Estado tiene la capacidad de actuar como dique de contención en estos casos.

A mediados de 2025, el Consejo de Ministros vetó durante al menos tres años una hipotética fusión BBVA-Sabadell para el caso de que triunfara la opa, basándose en razones de “interés general”. Ello trastocó en buena medida el sentido de la operación para la entidad vasca, a la que se obligaba a mantener en una estructura separada al banco catalán, lo que llevó a BBVA a recurrir la decisión del Consejo de Ministros ante el Tribunal Supremo para intentar tumbarla. BBVA decidió no obstante seguir adelante con la opa, que terminaría fracasando hace justo ahora un año. El banco luego desistiría también de seguir con el procedimiento judicial.

La publicación de los anales de la Abogacía del Estado correspondientes al ejercicio de 2025 ha permitido conocer la argumentación seguida por la Abogacía del Estado para tumbar el recurso del BBVA. El informe sostiene que hay cuestiones que operan por encima de la libertad de empresa

(ABC. Página 30)

BARCLAYS RECORTARÁ 5.000 EMPLEOS, EL 5% DE SU FUERZA LABORAL, PARA REDUCIR COSTES POR LA IA

Barclays planea recortar este año 5.000 empleos, un 5% de su fuerza laboral, en el marco de una estrategia que apuesta por tecnologías como la inteligencia artificial (IA) para reducir costes fijos y mejorar la rentabilidad, informó ayer su directora financiera, Anna Cross. La directiva dijo que un millar de empleos fueron suprimidos en la primera mitad del año y que calcula que otros 4.000 se eliminen hacia el final del cuarto trimestre del año.

El anuncio se hizo después de que la entidad informase, en un comunicado remitido a la Bolsa de Londres, de que su beneficio atribuido se situó en los nueve primeros meses en 5.837 millones de libras (6.887 millones de euros), un 17% más. En el tercer trimestre, el beneficio fue de 2.750 millones de euros, un 12% más que un año antes, aunque por debajo de las previsiones de los analistas debido al peor comportamiento de su negocio de renta fija. Información también en *El Economista*, *Expansión* y *El Mundo*.

(Cinco Días. Página 4. Media página)