

RESUMEN DE PRENSA DEL 24 DE DICIEMBRE DE 2025

MERCADO HIPOTECARIO

EL CRÉDITO SERÁ MÁS CARO EN 2026, SEGÚN AGENCIA NEGOCIADORA

La ‘fintech’ especializada en intermediación de crédito espera un alza del coste tanto de las cuotas hipotecarias como una mayor dependencia de los hogares de los préstamos al consumo.

(Expansión. Página 12. Breve)

LOS TASADORES HIPOTECARIOS

Los tasadores hipotecarios levantan el paro para las tasaciones encargadas directamente por particulares a través de las sociedades de tasación, pero lo mantienen en el canal bancario por la “falta de respuesta y la inacción” de las sociedades de tasación.

(La Razón. Página 26. Breve)

TOKEN CITY LANZA EL PRIMER BONO HIPOTECARIO TOKENIZADO

La tokenización llega al mundo inmobiliario. Token City se alía con JV20 y Enlace para lanzar un bono hipotecario tokenizado, un producto innovador en España.

La tokenización inmobiliaria consiste en convertir activos tradicionales en token, de forma que cada uno representa una fracción de los derechos económicos asociados al negocio inmobiliario, normalmente acciones o deuda.

Este lanzamiento, se ha realizado a través de un crowdfunding con la firma Alius Capital, la primera plataforma regulada de financiación participativa tokenizada, también impulsada por Token City. A través de Alius Capital, ya se ha completado el proceso de suscripción de este bono hipotecario tokenizado, según fuentes de la compañía. “Estos token tienen la consideración de valor negociable con ISIN y están diseñados para poder intercambiarse en mercados secundarios operados sobre *blockchain* dentro del ecosistema de Alius/Token City”, explica Adrián Hostaled, de XTB.

JV20 y Enlace entran en este acuerdo, que nace para promover la tokenización del inmobiliario, como actores de amplia experiencia en el sector. La meta, según Token City, es que los agentes del sector crezcan, sean más líquidos e incorporen esta tecnología innovadora. El objetivo de fondo, según explica Yael H. Oaknin, directora de Token City, es construir todo el puzzle sectorial para gestionar los activos tokenizados, tener la tecnología necesaria para ello y capacidad de emisión tanto primaria como secundaria. La Comisión Nacional del Mercado de Valores dio recientemente luz verde a Token City para operar como Agencia de Valores.

(Expansión. Página 15. 2 columnas)

MERCADO INMOBILIARIO

EL GOBIERNO EXTIENDE LAS MEDIDAS ANTIDESAHUCIOS Y LA PROHIBICIÓN DE CORTES DE SUMINISTRO A 2026

El Gobierno aprovechó ayer el último Consejo de Ministros del año para aprobar la extensión a 2026 de la prohibición de desahuciar o cortar los suministros básicos (agua, luz y gas) a las familias vulnerables ante impagos del alquiler, la hipoteca o las facturas, así como una nueva prórroga del bono social eléctrico bajo el paraguas del llamado “escudo social” y apenas un día después del anuncio del acuerdo entre el Ejecutivo y uno de sus socios parlamentarios, Bildu. El decreto deberá superar el trámite parlamentario el próximo enero.

La extensión de las medidas ha generado división entre el resto de los socios del Gobierno, tanto a izquierda como derecha. Mientras Podemos califica el decreto de “insuficiente” para atajar la crisis de vivienda y la protección a los hogares vulnerables, desde el PNV exigieron al Gobierno que exima de la prohibición de desahuciar o cortar los suministros a estos colectivos a los propietarios particulares de viviendas en alquiler, que en su opinión “no están siendo tenidos en cuenta a la hora de plantear estas medidas”. La opinión del PNV es compartida por diferentes expertos inmobiliarios, que en los últimos meses han venido identificando la desprotección a propietarios de viviendas en alquiler como uno de los principales motivos por los que la oferta ha caído en los últimos meses incrementando los precios.

Información en los distintos diarios consultados.

(Expansión. Página 21. Media página)

EL FIN DE 632.000 ALQUILERES EN 2026 PONE A PRUEBA LAS ZONAS TENSIONADAS

Aquellos que firmaron sus alquileres en 2020 iniciarán el próximo año bajo la incertidumbre de subidas en sus cuotas mensuales. Son alrededor de 632.369 contratos, es decir, 1,6 millones de personas serán afectados con la *gran revisión* de alquileres que llegará en 2026, según calcula el Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030.

Hace cinco años, en plena emergencia sanitaria, la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) blindó los contratos con una duración mínima de un lustro para los caseros particulares (siete años para los jurídicos). Una vez se haya terminado ese plazo, lo que ocurrirá este 2026, los propietarios tendrán la libertad de actualizar los precios a los del mercado actual, lo que podría provocar subidas de más de 1.700 euros a nivel nacional, según Consumo. Y esto es lo que más preocupa a los inquilinos porque el mercado actual no es el mismo que durante la pandemia. Aunque a partir de 2019, los contratos están sometidos a este límite de tiempo y las rentas se actualizan en base al IPC o al IRAV, aquellos *contratos covid* de 2020 se hicieron a “precios de pandemia”, explica Eduardo Garbayo, *Chief Operating Officer* (COO) de Spotahome, “más bajos porque había incertidumbre, menos movilidad, menos demanda... El mercado estaba parado”. Y ahora esos precios que han pagado son, en muchos casos, imposibles de conseguir, con rentas de hasta 400 euros por debajo del precio del mercado.

Según los datos del Ministerio, las subidas dependen de la comunidad autónoma, como en las Islas Baleares, que podría ser de más de 4.600 euros, o en la Comunidad Valenciana con 2.686 euros. Pero estas son proyecciones no incluyen a Cataluña porque la mayoría de sus municipios son zonas de mercado residencial tensionado. Aunque en la mayoría de las comunidades las subidas no hay un tope automático, en los 305 municipios que recoge el *Boletín Oficial de Estado (BOE)* sí que hay un límite y es el de los índices de referencia que publica el Gobierno.

Garbayo recuerda que esta declaración –una medida de la Ley de Vivienda de 2023–, en teoría, “protege al inquilino de subidas desproporcionadas, en la práctica estamos viendo cómo realmente le está perjudicando”. Esto más la inseguridad jurídica para alquilar, muchos propietarios deciden sacar su vivienda del alquiler y optan por venderla. En este punto, la Gran Revisión pone a prueba esta medida: ¿evita subidas desmedidas que protejan al medio millón de inquilinos o desmotiva a sus caseros para salir del mercado del alquiler? Los propietarios no solo pueden elegir hacer un nuevo contrato con el mismo inquilino a más precio, también puede optar por recuperar su vivienda.

(El Mundo. Página 31)

ILLA GARANTIZA LA NUEVA FINANCIACIÓN Y PONER FRENO A LA COMPRA ESPECULATIVA DE PISOS

“En enero pasarán cosas”, así de concluyente se mostró ayer el presidente de la Generalitat, Salvador Illa, sobre el futuro sistema de financiación que está pactando ERC con el Gobierno. Una fecha aproximada para la presentación pública del nuevo modelo que evidencia que las negociaciones están prácticamente cerradas y que solo quedan unos pocos flecos por acabar de dirimir. “Será singular y solidario” con el resto de España, avanzó Illa,

La consecución de la financiación es imprescindible para empezar a negociar los próximos presupuestos del 2026, que el Consell Executiu prorrogó ayer. ERC se ha mostrado contrario a entablar conversaciones sobre las cuentas si antes no hay avances en materia de financiación. Por eso, Illa aseguró ayer que no contempla un escenario que no sea aprobar las cuentas y tampoco prevé “otro escenario” que no sea acabar la legislatura. De hecho, el president aseguró que la ausencia de estos presupuestos no pone en riesgo las políticas de vivienda que se están impulsando. Illa destacó los avances logrados hasta el momento para afrontar el difícil acceso a la vivienda, como el decreto aprobado la semana pasada para regular los alquileres de temporada, así como la compra de pisos a la Sareb para destinarlos al mercado protegido. “Este año se impulsarán la mitad de los pisos de protección que se comprometieron en el plan 50.000”, anunció al tiempo que aseguró que “Catalunya gana 8,5 pisos de protección al día”. Para el president, la ley de la Vivienda que se aplica en las zonas tensionadas está funcionando porque se está consiguiendo controlar el precio de las rentas.

Otra de las líneas de su política de vivienda pasa por frenar la compra especulativa. El Govern lo está analizando con un informe, y aquí se mostró taxativo: “Quien quiera rentabilidad, que invierta en otros sectores. La vivienda es un derecho”.

(La Vanguardia. Página 13)

FOMENT CALIFICA LA POLÍTICA DE VIVIENDA COMO UN “ATAQUE SIN PIEDAD” A LOS PROPIETARIOS

El presidente de Foment, Josep Sánchez Llibre, calificó ayer la política del Govern de Catalunya en materia de vivienda como un “ataque sin piedad” a los propietarios. En opinión del representante de la patronal, medidas como regular lo que se paga por los pisos turísticos es una manera de cargar en los propietarios la responsabilidad de la falta de vivienda social cuando –dijo– debería ser responsabilidad de la Administración.

(La Vanguardia. Página 63. 2 medias columnas)

MADRID. ALMENDRA CENTRAL: 2.000 OFICINAS PASARÁN A SER VIVIENDAS

El Ayuntamiento de Madrid prevé transformar alrededor de 2.000 oficinas en viviendas dentro de la almendra central de la ciudad, una iniciativa que se enmarca en la estrategia municipal para incrementar la oferta residencial y facilitar el acceso a vivienda asequible. Así lo anunció el alcalde, José Luis Martínez-Almeida, tras la reunión de la Junta de Gobierno. Según explicó, esta posibilidad se abre tras la aprobación del Plan Reside, que permite el cambio de uso de edificios ya construidos. “En estos momentos se nos ha solicitado la capacidad de transformación de oficinas en viviendas en el entorno de las 2.000”, señaló Almeida.

El alcalde enmarcó esta medida dentro de un esfuerzo más amplio del Consistorio en materia de vivienda, destinado a aumentar el parque residencial y responder a la creciente demanda en la capital. En este sentido, destacó que la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo (EMVS) alcanzará por primera vez las 10.000 viviendas de parque público, lo que supone un incremento del 40% respecto a la situación existente al inicio del actual mandato. Almeida subrayó que, según datos del Ministerio de Vivienda, Madrid ha aumentado su parque público en ese mismo porcentaje.

Información también en *La Vanguardia* y *ABC*. Este último diario subraya también que el consistorio madrileño ha trabajado para sentar las bases que permitirán construir de forma masiva vivienda asequible a lo largo de los próximos años con una inversión que va a superar los 1.500 millones de euros. En este mandato, ha desbloqueado “96 expedientes urbanísticos que permitan la construcción de hoy para mañana de 55.000 viviendas en la ciudad, también desde la colaboración público-privada para que haya suelo disponible”, señaló el alcalde.

(La Razón, Madrid. Página 4. Media página)

MEJORA LA AMORTIZACIÓN FISCAL PARA PROPIETARIOS CON VIVIENDA EN ALQUILER

Los pequeños propietarios de viviendas que hayan sido alquiladas y no desarrollen una actividad económica podrán aplicar un tipo de amortización inferior al 3% por los períodos en los que permanecieron alquiladas en su venta. Así lo ha fallado el Tribunal Supremo en una reciente sentencia que supone un alivio fiscal para estos propietarios, quienes previsiblemente tendrán ventaja respecto al criterio que hasta ahora mantenía Hacienda para calcular la ganancia patrimonial derivada de las transmisiones.

Las amortizaciones del valor de adquisición de los inmuebles han sido a menudo motivo de conflictos con el Fisco, señalan los abogados fiscalistas consultados. Hacienda ha venido negando la posibilidad de restar del valor de adquisición, para calcular la ganancia patrimonial, las amortizaciones inferiores al 3% correspondientes a los ejercicios en los que la vivienda permanecía alquilada. Un criterio que ahora contradice el Alto Tribunal, asestando un nuevo golpe a la administración tributaria en beneficio de los contribuyentes.

El Supremo argumenta que, para calcular la amortización, es necesario tener en cuenta la literalidad de la norma del IRPF, que en su definición del concepto de depreciación efectiva especifica que la amortización “no debe exceder el 3%” sobre el coste de adquisición, por lo que puede ser incluso menor, como ocurrió en el caso al que alude el fallo y por lo que el Alto Tribunal entiende que la amortización –inferior al 3%– cumple el requisito de efectividad recogido en la norma.

La sentencia tiene un importante efecto económico para los propietarios de viviendas que, después de alquilarlas durante un tiempo, deciden ponerlas a la venta.

Información también en *El Economista*.

(Expansión. Página 21. Media página)

LAS GRANDES OPERACIONES Y LA ATRACCIÓN DE ESPAÑA ELEVAN LAS COMPRAS INMOBILIARIAS

El mercado de inversión en inmobiliario cerrará 2025 como el tercer año con mayor volumen de transacciones tras 2019 y 2022. La aparición de grandes operaciones y la atracción de España como destino inversor en Europa va a provocar que el ejercicio acabe con casi 15.000 millones de euros en compraventas en el sector de los activos para alquiler (tanto terciarios como residenciales) a final de año, lo que supone un incremento del 30% interanual, según datos proporcionados por la consultora inmobiliaria JLL.

“España ocupa en la actualidad una posición prioritaria en cuanto a destino de inversión en el sector inmobiliario”, comenta Juan Manuel Pardo, director de mercado de capitales de JLL. “La consolidación de parte de los mercados operacionales, la vuelta de mercados tradicionales como oficinas y retail, unido al crecimiento económico y unos extraordinarios fundamentales, nos convierten en destino prioritario para la gran mayoría del capital”, agrega.

Desde JLL se explica que el mercado se encuentra en una fase de recuperación progresiva –en Europa tras el regreso a tipos bajos cambiando la tendencia al alza para controlar la inflación tras la invasión rusa de Ucrania– y existen elevados niveles de capital disponible a nivel global para destinarlo al inmobiliario. Y dan tres síntomas de porqué hay una recuperación, además del interés inversor por los buenos fundamentales macroeconómicos de España: una creciente competencia por los activos prime (los de mayor calidad y ubicados en las mejores zonas), el regreso de las grandes transacciones y la compresión de yields (o rentabilidad de la inversión).

A mediados de mes, el consenso de las firmas agrupadas en ACI (Asociación de Consultoras Inmobiliarias) también recogía un crecimiento del 30% este año, en el entorno de los 17.000 millones, aunque cada empresa recoge distintos tipos de operaciones, por lo que en el caso de JLL se indica que son 15.000 millones.

El crecimiento en España, por encima de la media Europea, ha convertido al país en un destino clave, más interesante que otros más tradicionales como Francia y Alemania, para muchos grandes inversores. Además, se suman varias tendencias estructurales que engordan ese interés, como la demanda estructural de vivienda, el crecimiento de la población en áreas urbanas, el envejecimiento e, incluso, "la atracción de talento internacional", apunta la consultora.

(Cinco Días. Primera página. Página 6)

LA INVERSIÓN INMOBILIARIA APUNTA A NUEVO RÉCORD TRAS EL BOOM DE 2025

El sector inmobiliario español ha demostrado durante 2025 que, en un entorno de inestabilidad, el ladrillo se alza como un activo refugio. De acuerdo con el consenso de los analistas, la inversión en compraventa de activos ha movilizado en torno a 17.000 millones de euros en el ejercicio, lo que, dependiendo de los datos que maneja cada consultora, implica entre un 20 % y 30% más que el año anterior y sitúa a este ejercicio como el tercer mejor de la serie histórica. Según las previsiones recogidas por *Expansión* de los principales ejecutivos de las grandes consultoras inmobiliarias y de los socios de las Big Four responsables de este negocio, el próximo año se presenta también como un buen ejercicio, gracias al dinamismo del empleo y del consumo y, aunque adelantan cierta moderación en el crecimiento respecto al boom de 2025, abren la puerta a alcanzar un récord de inversión con aumentos en torno al 10%-15% si no se materializan nuevas tensiones geopolíticas y macroeconómicas.

"La inversión seguirá condicionada por la cautela ante la volatilidad global, el coste del capital y la necesidad de reposicionar un stock obsoleto en segmentos estratégicos. La clave para generar valor será apostar por proyectos que respondan a tendencias estructurales y ofrezcan eficiencia, innovación y experiencias diferenciales", avanza Adolfo Ramírez-Escudero, presidente en Iberia y Latam de CBRE.

Para 2026, el directivo estima un crecimiento de la inversión en torno al 10%, sujeto a un escenario macro caracterizado por tipos bajos, probablemente ligeramente inferiores a los actuales, pero también afectado por la debilidad del crecimiento en Alemania, el alto déficit fiscal francés, una liquidez global comprometida para invertir en un sector inmobiliario en máximos y un mercado con alta demanda frente a una oferta limitada.

"Para 2026, el panorama es positivo. Si bajan los tipos, la correlación histórica indica un aumento del volumen de inversión inmobiliaria. Si no bajan por temor a una escalada inflacionista, el inmobiliario seguirá comportándose bien, como activo refugio y protección frente a la inflación", indica Javier García-Mateo, socio de EY responsable del sector Real Estate.

Oriol Barrachina, CEO de Cushman & Wakefield España, cree que el gran reto del inmobiliario será gestionar un entorno todavía exigente en costes de financiación, al tiempo que se acometen fuertes inversiones en sostenibilidad y adaptación a las nuevas regulaciones. “A esto se suma la necesidad de transformar un parque inmobiliario envejecido para alinearla con las nuevas demandas de uso y eficiencia”.

Mikel Echavarren, CEO de Colliers España y Portugal, cree que un nubarrón que pesa sobre el sector es la modificación del Código Técnico de la Edificación que, de aprobarse, afectaría a la viabilidad de la vivienda asequible. “Con la excusa de la transposición de normativa europea quiere que se construyan Ferraris a precio de Seat Panda en vivienda protegida”.

Ignacio Martínez-Avial, de BNP Paribas Real Estate, recuerda que el capital es selectivo respecto a dónde invertir. “Aunque partimos con la ventaja de un mejor comportamiento macro, nuestras ciudades tienen que hacer las cosas muy bien para ser atractivas para la inversión. El crecimiento de Madrid es una realidad y un muy buen ejemplo, pero hay que seguir consolidando otros mercados”. En este sentido, Carlos Bardavío, socio responsable de Real Estate de KPMG, subraya la necesidad de consensuar una política de suelo y vivienda entre las administraciones que fomente la inversión y la seguridad jurídica.

(Expansión. Primera página. Páginas 3 y 4. Artículo editorial en La Llave, página 2)

LA COMPRA DE AEDAS POR NEINOR ANIMA LAS FUSIONES

Las operaciones corporativas de promotoras y *servicer* han animado el sector en 2025. Neinor, que se ha hecho ya con la participación del 79% de Castellake en Aedas, prepara una opa obligatoria por el 100% de la compañía. Otras operaciones corporativas son la adquisición por parte de la empresa italiana Rina del grupo de valoración y tasación español Gloval, mientras el fondo británico Pollen Street Capital compró a KKR la plataforma de gestión inmobiliaria y de deuda Hipoges a través de Finsolutia.

“En el mercado operativo, es seguro que veremos más operaciones de consolidación, impulsadas por la importancia de la escala para hacer rentables las plataformas y gestoras que están surgiendo en distintos activos. La eficiencia, la capacidad de gestionar más tipos de activos y clientes y el tamaño de las operaciones serán factores clave”, asegura Miren Tellería, socia responsable del sector Inmobiliario en PwC.

Desde EY indican que, en un contexto marcado por la caída significativa del levantamiento de capital global, hay una tendencia dominante hacia la consolidación. “Estamos viendo fusiones y adquisiciones entre gestoras y asset managers, pero también en el mercado cotizado, con un doble objetivo: mejorar capacidades de captación de capital, en un mercado donde levantar fondos es cada vez más complejo, y hacer eficientes estructuras de costes para ser más competitivos en la creación de valor para inversores privados e institucionales”, dice. Tellería añade, además, que es probable que surjan nuevos vehículos de inversión, tipo Socimis, que salgan a cotizar, centrados en los segmentos que van a atraer más inversión.

(Expansión. Página 4. 2 columnas)

FINANZAS

SABADELL, EL ÚNICO BANCO CON POTENCIAL TRAS EL RALLY DEL SECTOR

La banca española se prepara para poner el broche de oro a su mejor año de la historia en Bolsa. El índice Ibex 35 Bancos sube un 110,94% hasta cotas inéditas, más que duplicando el avance del 48,1% del conjunto de los mayores valores del mercado español y sacando también muchos cuerpos de distancia respecto a los bancos europeos, que avanzan de media un 79% en 2025. La contundente evolución de los beneficios y los márgenes de los seis bancos españoles cotizados y sus agresivas políticas de retribución al accionista han disparado las valoraciones en Bolsa, hasta tal punto que el potencial de retorno estimado por el consenso de analistas de Bloomberg se reduce ahora a un testimonial 0,6%.

De forma individual sólo un banco, Sabadell, llega al tramo final del año con potencial alcista. No es casualidad que sea la entidad bancaria que menos sube en lo que va de año: un 78,4%. El impacto negativo inicial del fracaso de la opa de BBVA y las ventas de los fondos cazaopas que esperaban una oferta mejorada del banco vasco han provocado un desfase en la subida respecto a los mejores bancos del año. Un desajuste que explica que la media de los analistas fije el precio objetivo de Sabadell en los 3,56 euros, lo que supondría que el valor puede superar con holgura los máximos históricos de 3,42 del pasado mes de noviembre.

Sabadell es el único valor español recomendado para 2026 por los analistas de Intesa Sanpaolo por su elevada retribución al accionista y su potencial para crecer en el negocio crediticio. Da al banco español un precio objetivo de 3,8 euros, un 13,4% más respecto al cierre de ayer. La firma amplía su apoyo al conjunto del sector financiero europeo. Recuerda que “sigue siendo el sector europeo más barato, después del automovilístico” y que la gran diferencia ahora es que la rentabilidad del capital de la banca es hoy “considerablemente superior” a su media de la última década. Aún más arriba, hasta los 3,85 euros, llega GVC Gaesco, que asegura que la acción de Sabadell “cotiza a un Per ajustado 2026 de 9,9 veces, cifra muy inferior a las ratios de CaixaBank o Bankinter, que cotizan a 11 y 12 veces, respectivamente”.

Frente el potencial alcista del 6,2% de Sabadell, el consenso de Bloomberg estima que Unicaja ya está cotizando un 11,6% por encima de su valor teórico medio; CaixaBank, un 5,5%; BBVA, un 2,5%; Bankinter un 2,5%; y Santander, el mayor banco español por capitalización bursátil, un ajustado 1,8%. No obstante, se recuerda que la banca ha pulverizado este año todas las previsiones que los analistas trazaron cuando comenzó 2025.

Ahora, el dividendo se convierte en uno de los grandes colchones para la banca española de cara a un 2026 en el que, además, los márgenes se pueden ver beneficiados por posibles subidas de los tipos de interés. Según la consultora Accuracy, la gran banca española repartirá 18.000 millones de euros entre sus accionistas entre 2025 y 2026 entre pagos en efectivo y recompras de acciones. Sólo Sabadell repartirá 2.500 millones la próxima primavera en concepto de dividendo extraordinario por la venta de TSB.

(Expansión. Página 16. 3 columnas)