

RESUMEN DE PRENSA DEL 25 Y 26 DE ABRIL DE 2026

MERCADO HIPOTECARIO

LA ACTIVIDAD HIPOTECARIA FIRMA SU MEJOR MES DE FEBRERO EN 15 AÑOS

Las dos velocidades se han instalado en el mercado hipotecario. Mientras que algunos bancos frenan de forma significativa la concesión, la mayoría siguen apretando al máximo el acelerador. Eso dicen los últimos datos correspondientes al mes de febrero. Según el Instituto Nacional de Estadística (INE) se inscribieron en los registros 45.563 operaciones. Es el mejor mes de febrero desde 2011. Las hipotecas firmadas crecen un 16,3% frente al mismo mes del año pasado. Y en el cómputo de los dos primeros meses del ejercicio, suben un 10,1%.

“El mercado no solo crece, sino que lo hace cada vez más deprisa”, indica Ricard Garriga, CEO de Trioteca. Recuerda que el dato de febrero “no llega aislado. Se produce tras 20 meses consecutivos de incrementos y con una aceleración evidente respecto a enero, cuando el crecimiento apenas superaba el 6%”.

La banca sigue abasteciendo de crédito a los compradores de vivienda a una velocidad de vértigo. En los dos primeros meses del año, el importe conjunto concedido por los bancos se ha disparado hasta los 14.567 millones de euros, un 22% más que en el mismo período del año pasado. Las cifras sorprenden porque se producen en un escenario de enfriamiento en la compraventa de viviendas: en febrero se inscribieron 59.689 transacciones, un 0,5% menos interanual, según los datos del INE. Es la segunda caída mensual consecutiva. La pregunta es hasta cuándo se mantendrá esta situación. “El dato de hipotecas de febrero ha sorprendido al alza, en un contexto de mercado donde la formalización de compraventas se está desacelerando. A pesar de este dato positivo, creemos que la tendencia a lo largo del año será de una ligera caída en las formalizaciones de hipotecas, por la ralentización en las transacciones de compraventa”, explica Juan Villén, de Idealista.

Los expertos explican el desajuste actual por dos grandes razones. La primera es que, cada vez más, las familias necesitan recurrir al endeudamiento para comprar casa por la subida continua de los precios. El resultado es que el importe medio de las hipotecas que se firmaron en febrero fue 173.280 euros, cifra un 11% superior a la de hace un año. La segunda es que los siguen intentando adelantar sus decisiones de compra para evitar nuevas subidas de los precios de las casas. Y la banca está acompañando el proceso con tipos hipotecarios muy competitivos. En febrero, el coste medio fue del 2,88%, por debajo del 2,96% de un año antes.

Los datos del INE no recogen el impacto del conflicto bélico de Oriente Próximo, que arrancó en marzo. No obstante, fuentes financieras aseguran que, tras un cierto parón inicial en la concesión, la actividad se recuperó en cuestión de unos pocos días y se ha mantenido en unos niveles elevados tanto el mes pasado como en lo que va de abril.

Los datos sobre hipotecas del INE se publican también en *Cinco Días*, *El Economista* y *La Razón*.

(Expansión. Página 19. 5 columnas)

BANKINTER, TANTAS HIPOTECAS FUERA COMO EN ESPAÑA

Bankinter ha decidido dar un cambio de rumbo y crecer en otros mercados donde prestar dinero es más rentable y donde la competencia es menor. El pasado jueves su consejera delegada, Gloria Ortiz, anunció una caída del 40% en la producción de nuevas hipotecas en España de enero a marzo, hasta los 660 millones de euros, a pesar de la fiebre inmobiliaria y de que la firma de hipotecas cerró el mes de febrero con las mayores cifras en quince años. Con una estrategia medida y anunciada ya hace varios trimestres, Bankinter ha ido perdiendo peso en el mercado inmobiliario nacional y dando prioridad a Irlanda, donde desembarcó en 2019 aunque las primeras hipotecas no llegaron hasta 2021, y a Portugal. De los 1.300 millones de euros de nueva producción en hipotecas, España representa algo más de la mitad, con el 51%, según fuentes del banco, y los otros dos países el otro 49%, con unos 640 millones.

La entidad, que no revela el dato de nueva producción para Irlanda y Portugal, sí publicó crecimientos muy por encima de los niveles patrios, que compensan la caída registrada en España y aminoran el desplome de la nueva producción hipotecaria del trimestre, hasta el 22%. En Irlanda, el banco aumentó un 37% los nuevos préstamos para compra de vivienda. Están incluidos dentro de la cartera de préstamos con garantía real –generalmente vinculados a hipotecas, pero también a otros bienes físicos o inmuebles–, que creció en 820 millones de euros en el trimestre. Solo la cartera hipotecaria alcanzó los 4.000 millones, un 27% más. En Portugal el crecimiento de la nueva producción en hipotecas fue del 8%. En el conjunto de préstamos con garantía real, la cartera lusa aumentó en 638 millones de euros, hasta los 6.734 millones. Entre ambos países ya representan una cuarta parte de la cartera crediticia total.

A cierre de marzo, la cartera solo de hipotecas de Bankinter alcanzó los 39.000 millones de euros, son 700 millones más que en diciembre entre la nueva producción y los préstamos que han ido venciendo. En los últimos dos años Bankinter ha pasado de una cuota de mercado en nuevas hipotecas del 7% al 5% de diciembre, último dato disponible. De enero a marzo, registró, además, unos 30 millones de euros en amortizaciones solo de su cartera en España.

Bankinter defiende su decisión “estratégica” de reducir exposición al mercado patrio y buscar rentabilidad en otros países, principalmente en Irlanda, donde el crecimiento de las entidades extranjeras es exponencial en los últimos años ante la falta de competencia y de oferta comercial de las entidades locales. A ello se suma una tendencia de fondo, que es la de un mercado que presentará crecimientos más razonables en su cartera hipotecaria los próximos trimestres después de un 2025 que fue excepcional en sus cifras.

En el caso concreto de Bankinter, fuentes financieras creen que, además, les ha podido influir en esa caída la desaparición de Evo Banco como marca y oferta independiente de hipotecas.

(El Mundo. Página 29, 3 columnas, Sábado 25)

MERCADO INMOBILIARIO

ISABEL RODRÍGUEZ, MINISTRA DE VIVIENDA: “HEMOS GANADO. QUIENES DEFIENDEN EL PELOTAZO YA NO SE ATREVEN A DECIRLO”

En sus dos años y medio, más de media legislatura, al frente del Ministerio de Vivienda, Isabel Rodríguez dice que la espina clavada que más le duele es la dificultad de traducir en acuerdos parlamentarios “lo que forma parte del consenso social, económico, académico y de las soluciones al problema de la vivienda”. La ministra pone énfasis durante esta entrevista en palabras como “consenso”, “pacto” o “acuerdo”, aunque no rehúye alusiones a algunas comunidades autónomas con las que su departamento ha chocado. La entrevista tiene lugar un día después de aprobar el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, que pone el foco en el blindaje a perpetuidad de las casas protegidas.

“Es un plan muy determinado con dos objetivos básicos: el de garantizar un parque público de vivienda que combata la voracidad del mercado libre y el de evitar la especulación en torno a un bien básico y un derecho como es la vivienda”, expone. Añade que “igual que estamos trabajando en medidas estructurales que van a cambiar el marco de nuestro país, especialmente en la conformación de un parque público de vivienda, estamos actuando en la inmediatez y en la urgencia. Para esas personas a las que les preocupa su situación actual, este Gobierno ha impulsado planes y cambios trascendentales, como la normativa que viene en la Ley de Vivienda para poder congelar el precio del alquiler en toda España. La anomalía es que, ante un problema de esta dimensión, los gobernantes del PP, que podrían estar congelando los alquileres, están mirando para otro lado cuando no ahondando en el problema, llamando a los inversores y a los fondos buitres a seguir invirtiendo en el mercado inmobiliario”-

“El compromiso del Gobierno queda plasmado en este plan. No se puede invertir ni un solo euro del mismo, ni destinar ni un solo suelo público, para otro fin que no sea el de la construcción de vivienda pública para siempre. Y, además, la actualidad nos ha llevado a tener que preservar con una cláusula antifraude algo que pensábamos que ya no podría producirse: todavía existen Administraciones que juegan con la vivienda protegida y que con un sistema corrupto apuestan por el reparto de esta vivienda no entre la gente que la necesita, sino entre los de siempre”.

“Fíjense qué curioso que quienes defienden el pelotazo ya no se atreven a decirlo en público”. Asegura que “les estamos ganando. Hay un consenso social en torno a que en este país no puede haber la especulación en torno a la vivienda. Es decir, ya hemos ganado. Con este plan, en la práctica vamos a impedir que se puedan producir esas descalificaciones. También los votantes del PP creen que la vivienda no debe servir ni a la especulación ni al pelotazo”.

Tras tres años vigente, la Ley de Vivienda sigue causando polémica: Para unos parece que funciona muy bien y para otros todo lo contrario... La ministra comenta al respecto que “incluso se da la paradoja de que hay quien no aplica la ley y critica que los efectos y los problemas que tiene en su territorio son consecuencia de la ley”.

(El País. Páginas 36 y 37. Domingo 26)

EL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA, UN PARCHE: 7 MILLONES DE CASAS PARALIZADAS POR EL CAOS URBANÍSTICO

2.800 millones de euros para la construcción de viviendas públicas asequibles en los próximos cinco años. Aunque la cantidad debería permitir avanzar en el objetivo del Gobierno de levantar un gran parque público de viviendas, el sector inmobiliario, sin desdeñar el esfuerzo económico que supone, alerta de que el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 donde se recogen estos fondos no aborda una cuestión que está en la raíz del problema de la vivienda en España: la escasez de suelo finalista en el que construir esas casas.

El suelo existe físicamente. Y, de hecho, hay millones de viviendas proyectadas. Pero la mayoría están paralizadas. Según datos del Sistema de Información Urbana del Ministerio de Vivienda analizados por la Universidad de las Hespérides, en este momento hay 6,9 millones de viviendas pendientes de desarrollar en España.

Si estas viviendas no se están construyendo es por los problemas para fabricar el suelo finalista, el destinado a la construcción residencial, que hay en España. Muchas están incluidas en planes urbanísticos que se han quedado antiguos y que no cumplen con la normativa actual por la lentitud administrativa para desarrollarlos –un 2,5% son anteriores a 1977–, mientras que otras están en planeamientos ahora bloqueados, en muchos casos por cuestiones menores que la actual Ley del Suelo no permite subsanar sobre la marcha.

Por ello, ha vuelto a advertir el presidente de la Confederación Nacional de la Construcción (CNC), Pedro Fernández Alén, “sin el desbloqueo de la Ley del Suelo, la pieza del Plan Estatal no encaja, ni ninguna otra relacionada con la vivienda. En estos momentos, desbloquear la Ley del Suelo es lo prioritario y fundamental”. Es necesario, ha insistido también la patronal de los promotores, APCEspaña, seguir habilitando suelo y modificar de forma urgente “la regulación urbanística en nuestro país, que dificulta –e incluso paraliza– desarrollos urbanísticos una media de 16 años. El verdadero reto está en recuperar la seguridad jurídica e impulsar políticas de vivienda que activen el desarrollo de suelo, que reduzcan las trabas administrativas que intervienen en el proceso de promoción y que permitan aumentar de forma sostenida la producción en todo el territorio para acabar con el actual déficit de vivienda”.

(La Razón. Páginas 22 y 23. Sábado 25)

LA VIVIENDA SE DISPARA MÁS DEL 20% EN TORNO A MADRID Y BARCELONA

Si hace unos años, cuando los inversores marcaban el paso en el mercado inmobiliario, la gran consigna era apostar por la localización antes que por las características de la vivienda, ahora, en un entorno dominado por la demanda para uso propio y con las facilidades para el teletrabajo, lo que marca la prioridad de la demanda es el precio: lo mejor que el comprador pueda pagar, aunque sea más lejos del trabajo. Eso está trasladando la demanda desde las grandes urbes a su periferia, provocando subidas de precios que, en muchas ocasiones, superan las de la capital. Así, Fuenlabrada, Coslada o Móstoles lideran la subida de precios en el área metropolitana madrileña, con alzas por encima del 20% en el primer trimestre del año con respecto al mismo periodo del pasado ejercicio, de acuerdo con los datos adelantados por

la tasadora Gloval, mientras que Santa Coloma de Gramanet, Sant Adrià de Besòs y Badalona cogen impulso en torno a Barcelona, con subidas de precios hasta cinco puntos superiores a las de la Ciudad Condal. En cambio, las zonas más exclusivas, como Las Rozas o Sant Cugat del Vallès, registran alzas notablemente por debajo de la media.

Aunque todos los municipios en torno a Madrid registran fuertes incrementos, este avance es mucho más intenso entre aquellas zonas más asequibles, ya estén más cerca o más lejos de la capital. El análisis de las cifras de todas las ciudades de la periferia madrileña muestra que, por cada 100 euros que aumenta el precio de los inmuebles, el crecimiento de los precios se frena en 0,6 puntos porcentuales, si bien hay algunos puntos que escapan de esta tendencia general, como Alcobendas, entre las zonas con precios relativamente elevados que suben por encima de la media (aunque hay que tener en cuenta que La Moraleja puede distorsionar la estadística), o Rivas Vaciamadrid, entre los que tienen un crecimiento algo más moderado.

En la Ciudad Condal, Las cifras ponen de manifiesto que los mayores incrementos se producen en las zonas más asequibles, como Santa Coloma de Gramanet, Sant Adrià de Besòs o Badalona, mientras que las localidades más exclusivas registran avances bastante más moderados, como es el caso de Sant Cugat del Vallès, Sant Just Desvern o la propia capital de la provincia. De hecho, por cada 100 euros por metro cuadrado, el ritmo anual de crecimiento de los precios se modera en algo más de medio punto porcentual, si bien hay algunos municipios que salen de esta tendencia, como es el caso de Esplugues de Llobregat, con un precio más elevado que la media y un avance muy sustancial, o de Cerdanyola del Vallès, que no logra fuertes subidas de precios a pesar de ser relativamente asequible.

El hecho de que las subidas se concentren en las localidades más asequibles tanto en Madrid como en Barcelona se debe, fundamentalmente, a que en los últimos años los compradores habituales han tomado el relevo de los inversores y, mientras que estos últimos apostaban por valores seguros en las zonas de renombre dentro de las grandes capitales, quienes compran para vivir se ven obligados a desplazarse a aquellas zonas donde se pueden permitir comprar, después de las fuertes subidas de precios en las capitales, y priorizan las características del inmueble (su luminosidad, amplitud, aislamiento, distribución, eficiencia energética...) sobre su localización.

(Expansión. Páginas 24 y 25)

CONSUMO ADVIERTE DE LA OBLIGATORIEDAD DE PRORROGAR LOS ALQUILERES

El Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030 ha remitido una carta a 541 empresas, como inmobiliarias y fondos de inversión, que gestionan o concentran 50 o más propiedades cada una. En ella les informa de que deben prorrogar obligatoriamente los contratos de sus inquilinos que caduquen entre el 22 de marzo de 2026 y el 31 de diciembre de 2027, y que así lo hayan solicitado. Esta prórroga está aprobada en el Real Decreto-ley 8/2026 aprobado por el Consejo de Ministros. La votación de este real decreto en el Congreso se celebrará el próximo martes, con muy pocas opciones de que sea convalidado.

Según un informe elaborado por Consumo en colaboración con el CSIC, el 61% del mercado del alquiler se encuentra en manos de arrendadores particulares con más de dos viviendas y empresas. Es a parte de este segmento al que se dirige la carta, firmada por el director general de Consumo. El pequeño casero con una sola vivienda en alquiler controla el 39% de las viviendas alquiladas. Además, el estudio revela que los caseros o personas que perciben rentas por alquiler de vivienda habitual suponen un 4,9% de la población total frente al volumen de inquilinos, que constituyen el 20,8% de la población. Los grandes arrendadores controlan una proporción todavía mayor del mercado del alquiler en grandes ciudades como Las Palmas, donde alcanzan el 65%, Santa Cruz de Tenerife (64,6%), Palma (63%), Barcelona (60,8%), Madrid (56,4%) o Valencia (55%).

Información también en *La Razón*.

(La Vanguardia. Página 56. 2 medias columnas. Sábado 25)

SUMAR APURA EL INTENTO DE SALVAR LA PRÓRROGA DEL ALQUILER

“Apuraremos hasta el último segundo”, insiste, sin tirar la toalla, el ministro de Consumo y Servicios Sociales, Pablo Bustinduy. A apenas dos días de que el Congreso vote, el martes, la convalidación del decreto que prorroga por dos meses la congelación del precio de los alquileres, los pronósticos no pueden ser más desfavorables para Sumar, su principal impulsor.

Junts, que tiene la llave de la aprobación, insiste en su rechazo y en su negativa a negociar oficialmente con el Gobierno. La parte socialista del Ejecutivo —que ya lo aceptó a regañadientes, tras un plante de los ministros de Sumar— lo da por muerto y, de hecho, pese a las declaraciones oficiales, prácticamente ha desistido de buscar apoyos. Pero Bustinduy, encargado por su formación de comandar la iniciativa, sostuvo desde el principio que dar por hecho el fracaso del decreto formaba parte “de una operación política con pretensiones claramente disuasorias”. Y ahí sigue, “hasta el último segundo”.

El ministro expone una y otra vez sus argumentos: “Hay más de dos millones y medio de personas afectadas. Se calcula que el decreto ahorraría a cada familia unos 2.000 euros al año. Y en ciudades como Madrid, Valencia o Sevilla podrían llegar hasta 600 o 700 euros al mes”. Su baza es el “clamor social”, agrega, las encuestas que apuntan a un claro apoyo popular a la medida y la movilización de distintas entidades, desde el Sindicato de Inquilinos a varias ONG.

(El País. Página 37. 3 columnas Domingo 26)

LA PRÓRROGA ‘RETRÁCTIL’ DEL ALQUILER YA SE VIVIÓ EN 2019 Y DEJÓ HUELLA

No es la primera vez que los alquileres viven una situación legislativa incierta o intermitente desde que gobierna Pedro Sánchez. En 2018, el entonces Ejecutivo monocolor del PSOE que se erigió tras la moción de censura contra Mariano Rajoy, aprobó un decreto sobre el alquiler para dar más estabilidad a los contratos, ampliando su duración de tres a cinco años y extendiendo a otros tres las prórrogas obligatorias. En ese texto se limitaba, además, la cuantía de garantías adicionales (no se podían superar los dos meses de fianza) que los caseros podían pedir a los inquilinos. Entonces aún no existía el Ministerio de Vivienda y el decreto lo impulsó

y defendió el titular de Fomento, José Luis Ábalos, como una forma de proteger a los inquilinos. Sin embargo, como puede volver a pasar ahora, tuvo una vida corta. A Podemos no le convenció y convirtió este texto en su primer gran desencuentro legislativo con el Gobierno de Sánchez, con el que había firmado un acuerdo presupuestario, que incluía medidas más intervencionistas en materia de vivienda, incluyendo topes a los precios.

La formación de Pablo Iglesias asestó con el decreto del alquiler su primera gran derrota legislativa al Ejecutivo, que sólo consiguió para él los 103 votos a favor del PSOE. El decreto, por tanto, decayó. Los socialistas y los miembros de Podemos recompusieron su relación en este asunto meses más tarde, negociando un segundo decreto que entró en vigor en marzo y que tampoco entonces recogía limitaciones de precios, pero que sí daba pasos hacia lo que luego fue la Ley de Vivienda, dando más poder a los ayuntamientos o estableciendo la necesidad de crear un sistema estatal de índices de precios.

Pero lo cierto es que, en apenas cuatro meses, fueron cuatro las legislaciones vigentes en materia de alquiler: hasta el 22 de diciembre de 2018, las que marcaba la Ley de 2013 de Rajoy; desde el 22 de diciembre hasta el 22 de enero de 2019, la normativa que establecía el decreto del Ejecutivo (Real Decreto-ley 21/2018); del 22 de enero a 6 de marzo, de nuevo la normativa de 2013 y a partir del 6 de marzo la del nuevo decreto pactado con Podemos (Real Decreto-ley 7/2019).

El efecto de este vaivén legislativo fue patente en el mercado, en el que se instauró un *efecto calendario* aquellos meses de inicio de 2019. Muchas decisiones se aplazaron y otras muchas se adelantaron a la espera de ver qué legislación era la que acababa por imponerse creando una sensación de incertidumbre e inseguridad que terminó por encoger aún más la oferta disponible. La percepción de un incremento de riesgo asociado al alquiler también provocó el endurecimiento de las condiciones de acceso a las viviendas que se mantuvieron en el mercado, como “mayores garantías y aplicación de filtros de solvencia más estrictos para los inquilinos, además de la inseguridad jurídica de los contratos que fueron firmados durante ese periodo”, explican fuentes de Unive Abogados, ya que debían seguir aplicando la normativa, pues la derogación “no tiene efectos retroactivos”. El escenario, ahora, está a punto de repetirse, se comenta en este extenso trabajo.

(El Mundo. Páginas 30 y 31. Domingo 26)

CATALUÑA. EL BLOQUEO DE LA VPO: “NOS TRATAN COMO A ESPECULADORES”

Badia del Vallès (Barcelona, 13.000 habitantes) es un municipio que fue proyectado en la década de 1960 en el Instituto de la Vivienda franquista como una zona de vivienda de protección oficial (VPO) para solventar la crisis habitacional que sufría el área de Barcelona. La localidad, a unos 12 kilómetros de la capital, acaba de festejar que hace medio siglo llegaron sus primeros vecinos. Esos 50 años, sin embargo, debían suponer otro hito. Badia debía haber dejado atrás el 6 de febrero de 2026 su pasado de polígono de VPO al liberar las últimas 1.216 viviendas protegidas que quedaban tras un proceso de descalificación que arrancó en 2023. Pero un mes antes, la Generalitat decidió que esos pisos iban a seguir siendo protegidos —y,

por tanto, sin posibilidad de venderse a precio de mercado— por estar en zona una tensionada por la crisis de la vivienda. Esto ha puesto a los vecinos en pie de guerra.

La ciudad tiene unos 5.400 pisos en 190 bloques en apenas un kilómetro cuadrado. Son viviendas espaciosas y luminosas, aunque algunos edificios arrastran aún problemas como la presencia de amianto o la necesidad de reformas en balcones o ascensores. De todas esas viviendas, alrededor del 75% pasaron al mercado libre en 2023. El resto debía hacerlo este año. Sin embargo, la Generalitat sacó adelante una ley que, entre otras cosas, impide que todos los pisos ubicados en zonas tensionadas pasen al mercado libre para evitar que los precios siguieran disparándose y aumentara la “especulación”. “No tiene ningún sentido que mi piso siga siendo de VPO y el de mi padre, que está en el bloque de enfrente, no lo sea. Nos han dividido en ciudadanos de primera y de segunda”, se queja Amalia Frutos, que junto con Dorian Ros ha impulsado una plataforma de afectados.

(El País. Página 38. Domingo 26)

LOS PROMOTORES ASUMIRÁN MÁS CARGA A CAMBIO DE MULTIPLICAR LA EDIFICABILIDAD EN MADRID

Al sector promotor de vivienda le suenan bien los planes de José Luis Martínez-Almeida (PP), alcalde de Madrid, de densificar la construcción residencial en los nuevos desarrollos urbanísticos previstos. El Ayuntamiento de la capital prepara un Plan Estratégico Municipal (PEM) para cambiar el modelo urbanístico y que se pueda edificar más de lo que permite el actual Plan General de Ordenación Urbana (PGOU). Una mayor ratio de edificabilidad beneficiará a los dueños de suelo y promotores, pero el Ejecutivo municipal espera que sean las empresas las que asuman parte del coste de incrementar las infraestructuras necesarias, según avanzan fuentes conocedoras del PEM.

Las compañías del sector se muestran favorables a afrontar esos costes. José León, director general de Pryconsa, una de las grandes inmobiliarias del país, explica que el sector promotor, en el proceso urbanizador, siempre y necesariamente asume costes en la dotación de infraestructuras vinculadas a los desarrollos, bien ejecutándolas a su exclusivo cargo o dotando de financiación a la Administración pública para desarrollarlas. “Ahora bien, cualquier incremento de cargas debe ser proporcional, predecible y económicamente viable. La densificación implica mayores exigencias en transporte, dotaciones y servicios, aspectos que el propio Ayuntamiento conoce y que habrá que analizar en detalle, cuyos costes determinarán la viabilidad de los proyectos”, opina.

Juan Carlos Calvo, director de estrategia y relación con inversores de Metrovacesa, cree que cualquier medida que vaya en la dirección de aumentar la oferta de vivienda en Madrid es positiva y va en la buena dirección, en un contexto en el que existe un claro déficit estructural. “La densificación puede ser una herramienta útil si contribuye a generar más vivienda y se aplica con criterios de equilibrio, especialmente en lo relativo a la planificación de infraestructuras y servicios necesarios para dar soporte a ese crecimiento”, añade.

El PEM propone densificar vecindarios ya consolidados y también los nuevos desarrollos, en los que actualmente hay prevista la construcción de 150.000 casas. En esos futuros barrios, la densidad ideada es de 36 viviendas por hectárea y los expertos –y el Ayuntamiento– creen que se podría duplicar, o incluso triplicar en algunos casos.

“Cualquier incremento de la edificabilidad sobre el suelo ya existente es positivo. Aumentará la oferta de viviendas nuevas disponibles de manera casi inmediata y ayudará a mitigar el problema actual de vivienda”, coincide Ignacio Moreno, consejero delegado de la promotora Aurora Homes.

(Cinco Días. Página 29)

MADRID BUSCA HACER HUECO A UNA POBLACIÓN COMO LA DE SEVILLA

Cuando Rosa María Maya llegó a El Cañaveral, no había centro de salud. Tampoco metro. Ni instituto. Ocho años después, cuenta, todo sigue igual en este desarrollo del sur de Madrid. Sus penalidades alertan sobre los retos que afrontará el alcalde, José Luis Martínez-Almeida (PP), en su apuesta por aumentar en las próximas décadas la densidad de los nuevos barrios de Madrid. La hipótesis preliminar es que allí donde se construyen 35 viviendas por hectárea se llegue al entorno de las 70. Traducido: el Ayuntamiento quiere combatir la crisis de la vivienda construyendo más en el mismo espacio, y maneja provisionalmente una fórmula que habría multiplicado de 120.092 a 302.036 el número de viviendas previstas en los cinco nuevos desarrollos del sur, donde la densidad prevista ahora varía de las 26 a las 32 viviendas por hectárea. Como resultado, el número de habitantes potenciales en esta zona pasaría de 327.000 a 818.000.

Ese cambio equivale a construir a largo plazo dentro de Madrid casas suficientes para acoger en las próximas décadas a una población equivalente a la actual de Sevilla o Zaragoza. Según un experto, es la lección extraída de El Cañaveral: en barrios de baja densidad, la provisión temprana de servicios es más lenta y costosa por baja demanda. Así lo resume una fuente conocedora del proyecto que solicita anonimato: “Los retos son el agua, la electricidad, porque los promotores se quejan mucho de que no tienen la potencia que necesitan, y que se haga efectivo el transporte público”.

Sigfrido Herráez, decano del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM), ve “factible” la propuesta del Ayuntamiento, que aún está en fase de elaboración (no se aprobará un plan preliminar hasta 2027) y establece las necesidades de la ciudad a 20 o 30 años vista. “La densificación no supone ningún problema técnico, ni de acometida de agua o de luz, porque todas las redes están sobredimensionadas para crecimientos de este tipo”, analiza el arquitecto. Distinta pregunta es cómo se construyen esas casas. “El problema es quién se queda con la plusvalía de esas mayores densidades”, sigue Herráez, “¿Será el dueño del suelo, el Ayuntamiento? ¿Será vivienda social? ¿Hacemos rico al promotor?”. Según lo previsto para los desarrollos del sureste, entre el 50% y el 58% de las viviendas contarán con algún tipo de protección pública.

(El País. Página 28. Media página. Sábado 25)

MADRID. FREÍR A IMPUESTOS Y EXPROPIAR, EL PLAN DE VIVIENDA DE LA IZQUIERDA CHOCA CON EL PATRIMONIO DEL GOBIERNO

Más Madrid ha registrado a través de Sumar una proposición de Ley en el Congreso para aumentar el IBI según el valor catastral del inmueble, más a los que tienen más de cinco viviendas en la misma ciudad y subirlo a los fondos de inversión. La portavoz en la Asamblea de Madrid, Manuela Bergerot, habló del modelo que persigue su formación: “expropiar” al propietario de diez viviendas. “Nadie debería tener diez casas, nadie, ni diez, ni tres, no existe el derecho a tener diez casas, existe el derecho a tener una y a quien las tenga hay que freírles a impuestos y expropiárselas”, aseveró. En este artículo se comenta que la portavoz de Más Madrid obvió la referencia a los miembros del Gobierno que tienen más de un piso.

Asimismo, se informa de las críticas de la presidenta de la Comunidad de Madrid, Isabel Díaz Ayuso, al Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 dotado con hasta 7.000 millones, presentado por el Gobierno central. El texto recoge destinar el 40% del presupuesto a aumentar la oferta de pisos protegidos de manera permanente, reforzar las zonas tensionadas y ejercer más presión sobre la vivienda vacía. El plan condiciona el acceso a la financiación estatal al cumplimiento de determinados requisitos, entre ellos, la calificación permanente de la vivienda protegida y la declaración de zonas tensionadas. El Gobierno se reserva también la posibilidad de limitar o redirigir esos fondos si las comunidades autónomas no aplican esas políticas. La presidenta de Madrid opina: “Pretenden obligarnos a aplicar su política con el dinero de todos”,

(La Razón. Suplemento Madrid. Páginas 4 y 5. Sábado 25)

LOS FONDOS SE FROTAN LAS MANOS CON LAS CASAS DE ALQUILER QUE PARECEN HOTELES

El capital ha encontrado una nueva oportunidad de negocio en el alquiler flexible y temporal en España, un segmento en el que ya ha invertido más de 3.500 millones de euros desde 2020, según los datos de CBRE. Y tiene cuerda para más: “Hay un elevado interés inversor, con más de 4.000 millones de euros disponibles que podrían traducirse en hasta 8.000 millones de inversión total en los próximos siete años”, dice Stefano Somoggi, director de Flex Living en la consultora. Este desmedido interés se explica, en buena medida, por la escasez de oferta del mercado del alquiler, donde no hay pisos para todos ni mucho menos para todas las necesidades, lo que ha impulsado un mercado alternativo: inversores institucionales, family offices y promotores inmobiliarios se están volcando en el arrendamiento de corta y media estancia, un segmento más caro de operar que el alquiler clásico, aunque les proporciona retornos mayores y les permite invertir grandes volúmenes en un único activo y aprovechar suelos terciarios, más baratos que los residenciales.

Gigantes como BlackRock, JP Morgan o el Banco Santander ya han entrado en este formato, que en la jerga profesional se denomina *flex living*. El anglicismo define edificios con nuevas soluciones habitacionales (habitaciones, estudios...), gestionadas de forma profesional y con servicios incluidos, dirigidas a personas que necesitan vivir en una ciudad durante un tiempo limitado sin asumir los compromisos del alquiler tradicional.

(El País. Suplemento Negocios. Página 11. Domingo 26)

CATALUNYA RECAUDA UN 19% MÁS POR SUCESIONES EN EL ARRANQUE DEL AÑO

La positiva evolución de los mercados y del sector inmobiliario podrían explicar parte del fuerte incremento en la recaudación del impuesto de sucesiones y donaciones (+18,9%) en el arranque del año en Catalunya. Justo en medio del debate sobre la fiscalidad de los tributos propios en la comunidad que celebró la semana pasada el Parlament, los ingresos tributarios han aumentado en el caso de las herencias y las donaciones en los dos primeros meses del año hasta los 242 millones de euros. Son casi 39 millones más que en el mismo periodo del 2025.

Fuentes del Departament d'economia explicaron que “el buen comportamiento de las bolsas y del mercado inmobiliario podrían ser algunos de los motivos que expliquen el aumento durante los últimos meses, pero es difícil prever si esta tendencia se mantendrá a lo largo del año a la vista de la inestabilidad más reciente”.

En el informe de ejecución presupuestaria correspondiente al mes de febrero pasado, del que se extraen los datos, destaca que la recaudación de los impuestos vinculados a la compra de vivienda sigue disparada. Los ingresos por el impuesto de actos jurídicos documentados aumentaron un 26,6%, mientras que los del de transmisiones patrimoniales lo hicieron en un 12,7%. En su informe mensual, el Departament d'economia señala que “el incremento de la recaudación se explica por el alza del número de compraventas de viviendas, derivado de un conjunto de factores, como la bajada de los tipos de interés, el incremento de la población, los

(La Vanguardia. Página 82, 3 columnas- Domingo 26)

FINANZAS

EL IBEX SE DESPLOMA UN 4,3%, ANTE LOS DESCENSOS SUPERIORES AL 6% DE LA BANCA

La tensión volvió a aumentar en el Estrecho de Ormuz esta semana. Tras un breve alivio en los mercados por los avances diplomáticos en Oriente Próximo, el desacuerdo entre Irán y Estados Unidos ha resucitado el fantasma del conflicto. En este contexto, el rojo se ha generalizado en las plazas bursátiles europeas, pero el Ibex 35 fue el índice más castigado, con un descenso del 4,29% hasta los 17.691,3 puntos, arrastrado por los descensos de la banca.

Es el peor descenso semanal para la referencia española desde la primera semana de marzo, es decir, tras el inicio de la guerra en Irán, en la que el selectivo llegó a corregir hasta un 7%.

Con respecto al resto de índices de referencia del Viejo Continente, el Cac 40 francés cedió un 3,17% semanal, seguido por la referencia del continente, el EuroStoxx 50, que corrigió un 2,88% en los últimos cinco días. Los valores menos bajistas fueron el FTSE Mib italiano y el Dax alemán, con un descenso del 2,48% y un 2,32%, respectivamente. En cambio, al otro lado del Atlántico, los selectivos estadounidenses lograban que su cotización aguantara mejor ante esta semana de inestabilidad en el mercado. La

BBVA fue la que vio el mayor descenso, de un 8,52%, seguido por Santander (-7,46%), Unicaja (-7,59%) y Bankinter (-7,46%) que publicó unos resultados con mejora de los márgenes, pero

que el mercado leyó negativamente por la caída de su negocio hipotecario. Sabadell tuvo el menor retroceso, con un 6,42% de caída ante las expectativas en torno al pago dividendo por los que cotizará como el más barato del sector.

(El Economista. Suplemento Ecobolsa. Página 2)

SANTANDER SUSPENDE EL PROGRAMA DE RECOMPRA DE ACCIONES

Santander ha realizado una última compra de acciones (12 millones de títulos) antes de suspender temporalmente el plan de recompra de 5.000 millones de euros debido a la adquisición de Webster Bank.

La legislación estadounidense obliga a paralizar el programa cuando hay una operación de compra en curso que debe ser aprobada por los accionistas y que se paga parcialmente en acciones. La suspensión durará un mes y se levantará el 26 de mayo. Ese día se celebrará la junta de accionistas que Webster Bank ha convocado para autorizar la operación, cuyo cierre está previsto para el segundo semestre.

Del programa de recompra de 5.000 millones, Santander lleva ejecutado un importe de 2.700 millones.

(Expansión. Página 19. 1 columna)

LA PATRONAL BANCARIA EUROPEA RECLAMA UNA REFORMA DEL SECTOR

La Asociación para los Mercados Financieros de Europa (AFME) reclama una reforma específica del sector bancario europeo que permita mejorar su competitividad y capacidad de financiación de la economía. La petición llega en respuesta a la consulta lanzada por la Comisión Europea sobre el futuro del sistema financiero, en un contexto marcado por la creciente competencia global y los desafíos regulatorios internos.

En su documento, la patronal bancaria subraya la necesidad de culminar la Unión Bancaria y avanzar hacia un marco normativo “moderno, simplificado y armonizado a escala mundial”. El consejero delegado de AFME, Adam Farkas, insiste en que un sector bancario sólido es clave para garantizar una asignación eficiente del capital y sostener los objetivos estratégicos de la Unión Europea. “No se trata de desregular, sino de simplificar y hacer más eficaz el marco existente”, afirmó.

La organización destaca que los bancos desempeñan un papel central como prestamistas, intermediarios y gestores de riesgos, siendo fundamentales para financiar infraestructuras, empresas y proyectos tecnológicos. Sin embargo, advierte de que la fragmentación regulatoria y los requisitos duplicados limitan su capacidad de operar a gran escala y competir con entidades de otras jurisdicciones.

(La Razón. Suplemento Tu Economía. Página 18. Media página. Domingo 26)