

RESUMEN DE PRENSA DEL 26 Y 27 DE SEPTIEMBRE DE 2026

MERCADO HIPOTECARIO

LOS TIPOS DE LAS HIPOTECAS TOCAN MÁXIMOS EN ESTADOS UNIDOS

Los tipos de interés promedio para los préstamos hipotecarios para compra de vivienda, con un plazo de 30 años y un interés fijo durante todo el crédito, subieron esta semana al 7,03% en Estados Unidos, su nivel más alto desde enero de 2025. El dato, que corresponde a la encuesta semanal de Freddie Mac, supone un aumento con respecto al 6,95% de la semana pasada. La tasa volvió así a superar el 7% por primera vez desde enero. Por su parte, la Asociación de Banqueros Hipotecarios (MBA) situó el miércoles la tasa para este tipo de préstamos en el 7,12%, frente al 6,97% de la semana anterior.

El alza de las hipotecas se produce en un contexto de encarecimiento de la energía por la guerra en Irán. El rendimiento del bono del Tesoro a diez años, que influye en las tasas hipotecarias, se acercó el jueves al 5,15%, su nivel más alto desde 2001, en medio de las preocupaciones por la inflación y la perspectiva de un mayor endurecimiento monetario por parte de la Reserva Federal, que ya ha subido los tipos.

(El Economista. Página 49. Media columna)

MERCADO INMOBILIARIO

LA ESCASEZ DE OFERTA Y LOS ALTOS PRECIOS MANTIENEN LA COMPRA DE VIVIENDA A LA BAJA

Las compraventas de vivienda volvieron a bajar en julio, con lo que el año suma ya seis meses de descensos de operaciones. En total, ese mes se contabilizaron 61.417 transacciones, un 5,1% menos. En el acumulado de todo 2026, la caída alcanza el 3%, indican los datos publicados el viernes por el Instituto Nacional de Estadística (INE). El descenso no significa, sin embargo, que el mercado se haya paralizado. Julio registró más de 60.000 operaciones, el mejor dato para ese mes desde 2007. Además, las ventas crecieron un 3,6% respecto a junio. La comparación anual dibuja así una moderación de la actividad, pero desde cifras todavía altas. “Más que ante un frenazo, estamos ante una normalización después de un periodo de gran dinamismo”, señalan en la Federación de Asociaciones de Empresas Inmobiliarias (Fadai).

La explicación está en el desequilibrio entre una demanda que se mantiene fuerte y una oferta insuficiente, especialmente en las zonas donde se concentra la búsqueda de vivienda. Los pisos que salen al mercado encuentran compradores, pero cada vez más hogares tienen dificultades para asumir su precio y la decisión de compra se alarga. Francisco Iñareta, portavoz de Idealista, sostiene que el ahorro necesario para obtener financiación ha dejado fuera a parte de los potenciales compradores. Esa barrera pesa sobre todo en los mercados más caros.

Los últimos datos de precios ayudan a entender la presión. En el segundo trimestre, la vivienda se encareció un 12,2% respecto al mismo periodo del 2025, según el INE. Los pisos usados, que

dominan las transacciones, subieron un 12,9%, frente al 7,4% de los nuevos. Que se vendan menos casas mientras los precios siguen al alza refleja hasta qué punto la escasez de oferta limita las alternativas del comprador. La evolución tampoco es uniforme. Las compraventas descendieron en 11 comunidades autónomas, con caídas superiores al 10% en Asturias, Baleares, País Vasco, Aragón, Madrid y Cantabria. En cambio, crecieron en Navarra, Galicia, Castilla y León, Castilla-la Mancha, Murcia y Canarias. En Catalunya la caída fue del 7%.

De cara a los próximos meses, a la presión de los precios se añade la financiación. María Matos, directora de Estudios de Fotocasa, prevé que la subida de los tipos de interés encarezca las hipotecas y reduzca todavía más la capacidad de compra de los hogares que necesitan crédito. En Idealista esperan que las operaciones sigan enfriándose y no descartan bajadas de precios en algunos mercados muy tensionados. Un eventual abaratamiento que, de todos modos, podría perder su efecto con la subida de los tipos de interés y el encarecimiento del crédito. Por su parte, Ferran Font, director de Estudios de Pisos.com, matiza que la actividad continúa cerca de máximos y habla de una normalización progresiva.

De los datos publicados por el INE informan también *Expansión*, *El Economista* y *La Razón*.

(La Vanguardia. Página 55. 4 columnas. Sábado 26)

LA VIVIENDA SUBE DE FORMA GENERALIZADA: ASÍ ESTÁN LOS PRECIOS POR CAPITALES

El mercado de la vivienda sigue marcado por las subidas de precio. En el segundo trimestre de este año, el valor medio del metro cuadrado en las capitales españolas se situó en 2.327 euros, lo que supone un incremento anual del 12,1%, según el último Barómetro del Mercado Residencial de Capitales de Provincia elaborado por la consultora Gloval, del que se informa detalladamente en este reportaje. Esta evolución está en línea con la subida del 12,2% que arrojan para el conjunto del país las cifras del Instituto Nacional de Estadística (INE).

El informe destaca que el inmobiliario en los primeros meses de 2026 se encareció en todas las capitales de provincia. Los mayores incrementos se observaron en Ciudad Real (20,1%), seguida de Segovia (19,5%), Santa Cruz de Tenerife (18,6%), Pontevedra (18,5%) y Oviedo (17,9%). También destacaron los avances de Toledo, León, Huelva, Ávila, Castellón de la Plana, A Coruña, Cáceres, Burgos, Jaén y Ourense, todos con crecimientos por encima del 15%. Las subidas se extendieron por todo el país, superando el 10% en la mayoría de las ciudades (concretamente, en 37). Eso sí, los puntos más tensionados como Ciudad Real y Segovia repiten un patrón: son capitales bien conectadas con Madrid, que están absorbiendo parte de la demanda expulsada de la capital y viendo cómo se revaloriza su metro cuadrado (que, aun así, sigue resultando mucho más económico). En el otro lado, el aumento más moderado se registró en Ceuta (4,2%). Le siguieron Huesca (5,6%), Melilla (5,8%), Cádiz (7%), Alicante (7,2%), Badajoz (7,4%), San Sebastián (7,6%), Teruel (7,7%) y Soria (7,9%). En este umbral de subidas, se dan dos escenarios: por un lado, mercados menos dinámicos y con un comprador más local y limitado, en los que las alzas son más contenidas; y por otro, ubicaciones como San Sebastián, donde los precios ya están en un nivel elevado y no pueden sostener en el tiempo crecimientos de doble dígito.

Tras estas subidas, San Sebastián continúa encabezando los precios residenciales, con 5.565 euros/metro cuadrado, Le siguen Madrid (5.429 euros/m²); Barcelona (4.786 euros/m²), y Palma de Mallorca (4.351 euros/m²). Ya en el umbral de los 3.000 euros/metro cuadrado se sitúan otras ciudades como Bilbao (3.588 euros/m²), Málaga (3.530 euros/m²), Valencia (3.111 euros/m²) y Cádiz (3.103 euros/m²). En el extremo contrario, los valores más reducidos se registran en Zamora (1.322 euros/metro cuadrado), Lugo (1.419 euros/m²), Jaén (1.456 euros/m²), Palencia (1.470 euros/m²) y Lleida (1.474 euros/m²).

(Expansión. Páginas 30 y 31)

EL GOBIERNO NEGOCIA A CONTRARRELOJ UN DECRETO DE VIVIENDA DIFÍCIL DE ENCAJAR

El desahucio el pasado miércoles de Maricarmen Abascal, una mujer de 87 años, de la vivienda de renta antigua del barrio de Retiro (Madrid) en la que había residido durante siete décadas, ha generado un estallido social y mediático que parece haber dado el impulso definitivo al nuevo decreto de vivienda que el Gobierno prometió para finales de julio y que todavía no había presentado por la falta de acuerdo político.

Como informan todos los diarios en las ediciones del sábado, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana llevará el martes al Consejo de Ministros el prometido decreto entre dudas sobre su viabilidad parlamentaria por la división de opiniones entre los socios parlamentarios del Gobierno. De un lado se encuentra el ala de Sumar, que en los últimos días ha llegado a sugerir, además de incorporar medidas de “protección a las familias” frente a los fondos, expropiar el piso de Maricarmen para que pueda continuar viviendo en él. Del otro lado se sitúa Junts per Catalunya, que reclama un importante paquete de medidas fiscales para inquilinos y propietarios con el que estimular una oferta de viviendas en alquiler cada vez más exigua. En concreto, plantea desgravaciones en el IRPF para arrendadores y arrendatarios; para las adquisiciones de vivienda –como la deducción que se eliminó en 2013– o la puesta en marcha de cuentas de ahorro para la adquisición de vivienda con beneficios fiscales.

A pesar de que ambos extremos parecían imposibles de cuadrar en un mismo decreto, las circunstancias hacen que el acuerdo esté más cerca que nunca. El viernes, el ministro de Cultura y portavoz de Sumar, Ernest Urtasun, se abrió a estudiar la propuesta fiscal de Junts, que la formación consideraba un premio a los propietarios de viviendas en alquiler; mientras que la portavoz de Junts en el Congreso, Míriam Nogueras, recogió el guante Sumar y llamó a buscar “el mínimo común denominador” en medidas como la suspensión de desahucios para los pisos en manos de fondos de inversión o la prohibición de que estos fondos compren más viviendas. Esta medida, según destaca *El Economista* choca con el artículo 63 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, que garantiza la libre circulación de capitales, y con el artículo 49, que protege la libertad de establecimiento.

Más allá del acercamiento de posturas con Junts, el Ministerio de Vivienda tiene otro frente abierto en la negociación con Podemos y el PNV, cuyos votos serán imprescindibles para convalidar en la Cámara Baja el decreto que saldrá del Consejo de Ministros el martes. Desde la formación morada calificaron el viernes de “parche” la propuesta y llamaron a expropiar hasta 650.000 viviendas que, según sus cálculos, están en manos de fondos buitres; mientras que los

nacionalistas vascos emplazaron al Ejecutivo a buscar consensos en materias como la prohibición de los desahucios o la Ley del Suelo.

A falta de definir ciertos flecos, el grueso del decreto que Vivienda llevará al Consejo de Ministros el martes será el mismo que se avanzó en julio, cuando finalmente no se aprobó tras encallar las negociaciones. Igual que entonces, la medida estrella será la prórroga automática, por un máximo de dos años, de todos los contratos de alquiler que venzan antes de junio de 2028. Se recuerda que el Congreso de los Diputados tumbó el pasado abril una medida similar, lo que generó una gran inseguridad jurídica tras haber permanecido vigente un mes. Además, el decreto incluirá nuevas y más duras sanciones contra los propietarios de alquileres temporales que incumplan la norma; o la subida del IVA de los pisos turísticos del 10% al 21%, con la intención de que estos inmuebles retornen al mercado del alquiler de larga estancia. En el plano empresarial, el texto con el que Vivienda intentó negociar en verano incluía un alza fiscal para las socimis que tengan viviendas en sus carteras, elevando hasta al 25% –frente al 15% actual– el gravamen especial sobre los beneficios no distribuidos.

En la edición del domingo, *La Vanguardia* y *ABC* destacan que Sumar eleva la presión en plena negociación y ha advertido que, si el martes no va el decreto al Consejo de Ministros, sus cinco representantes en el Ejecutivo no entrarán a la reunión. Sus cuatro formaciones con presencia en el Gobierno –Movimiento Sumar, Izquierda Unida, Más Madrid y Comuns– lanzaron el sábado un comunicado conjunto en el que advertían con ese posible plante y para trasladar que harán, “tanto a nivel político como institucional, lo que sea necesario para aprobar este decreto ya”. Sostienen que “la sociedad no va a aceptar respuestas parciales ni medidas descafeinadas frente al drama de los desahucios y ante un problema profundo y urgente como la crisis de la vivienda”. Consideran que “ya no valen parches”.

También el domingo todos los diarios consultados informan de la manifestación que, organizada por el Sindicato de Inquilinas, tuvo lugar el sábado en Madrid entre Sol y el Congreso. La indignación por la vivienda, personificada en el desahucio de Maricarmen Abascal, tomó las calles de la capital y terminó en una acampada en Sol, en un movimiento que recordó al 15-M de 2011. La manifestación concentró a decenas de miles de personas que protestaban por el desahucio de la anciana, por el precio galopante de los alquileres y los fondos buitres. Demandaron, sobre todo, un cambio que modifique la tendencia.

El País publica un extenso artículo el domingo titulado “La política de vivienda, un quiero y no puedo” en el que expone las medidas que se han puesto en marcha desde el Gobierno en materia de vivienda. En abril de 2023 se aprobó la Ley de Vivienda. La viabilidad la ley dependía en buena parte de la voluntad de las comunidades autónomas, las que manejan las principales competencias en la materia. La mayoría de ellas, en manos del PP, ha ignorado las medidas propuestas. Entre ese desentendimiento autonómico y la evidencia de que otras cuestiones planteadas necesitan tiempo para ofrecer resultados, el problema de la vivienda no ha dejado de crecer desde entonces.

La ley de vivienda fue posible porque en aquel Congreso, el de la anterior legislatura, todavía se contabilizaba una mayoría consistente y volcada a la izquierda. Desde hace dos años, el Gobierno transita en el Parlamento por un sendero de ascuas. El socio minoritario del

Ejecutivo, Sumar, y el resto de las formaciones de izquierda reclaman al PSOE una intervención más decidida en el mercado. Y del otro lado está Junts, complemento ineludible de la mayoría y cada vez más escorado a la derecha en este asunto. Desde hace meses ha votado más con el PP y Vox que con los aliados fieles del Ejecutivo. El rechazo de estas derechas ha bloqueado los intentos de mantener obstáculos a los desahucios o de prorrogar la congelación de los contratos de alquiler, medidas excepcionales adoptadas al calor de las crisis de los últimos años. El Gobierno ha visto algo de luz estos días, con la disposición de Junts a negociar un nuevo decreto antidesahucios. Pero la legislatura se acaba y el problema de la vivienda ha contribuido a minimizar el impacto de otras políticas que puede vender el Ejecutivo, como las fuertes alzas del salario mínimo o la reducción del paro.

VIVIENDA ESTUDIA ELIMINAR EL IPC COMO REFERENCIA PARA LA SUBIDA DE TODOS LOS ALQUILERES

El desahucio de Maricarmen Abascal ha reavivado la presión social y política para sacar adelante un nuevo decreto en materia de vivienda. En ese contexto, entre una batería de medidas que van más allá del drama de los desahucios, fuentes conocedoras de las conversaciones con los socios parlamentarios explican que el Ejecutivo estudia dar forma a un nuevo mecanismo para contener las subidas de los alquileres firmados antes de 2023, cuya renta todavía está vinculada al índice de precios de consumo (IPC). Los contratos posteriores a esa fecha, en cambio, se rigen por un indicador que establece subidas más moderadas y estables. Esta herramienta que negocian los partidos, cuyos detalles técnicos aún no se han definido, permitiría activar el tope si los precios se desbocan.

La cuestión ha cobrado especial importancia por el repunte de la inflación que está golpeando a España. El último dato disponible, correspondiente a agosto, sitúa el IPC en el 4,3%, siete décimas más que en julio y en su nivel más alto desde febrero de 2023.

Ese salto del IPC tiene efectos directos sobre los inquilinos que firmaron su contrato antes de la entrada en vigor de la Ley de Vivienda, a mediados de 2023, cuyas actualizaciones están ligadas a la inflación. Con el dato de agosto, un alquiler de 900 euros mensuales que tenga que revisarse en septiembre se encarecerá en casi 40 euros al mes, una cuantía difícil de absorber para aquellos hogares que ya destinan una parte elevada de sus ingresos a pagar la vivienda.

No sería la primera vez que el Ejecutivo limita temporalmente la actualización de las rentas. El Gobierno ya aprobó el pasado mes de marzo –cuando empezaron a notarse los primeros efectos de la guerra en Irán– un decreto que establecía un límite extraordinario del 2% hasta finales de 2027 para las actualizaciones de los contratos en vigor, con determinadas condiciones según el tipo de propietario. Sin embargo, aquella norma no logró la convalidación parlamentaria definitiva y estuvo en vigor apenas un mes. Información también en la edición del sábado de *El País*.

(Cinco Días. Página 23. 5 columnas)

UN MERCADO DOMINADO POR PARTICULARES

Saber quién está detrás de las casas que se alquilan en España es clave a la hora de definir las medidas que están negociándose para dar luz verde al próximo decreto de vivienda. Y la respuesta que ofrecen las estadísticas oficiales es menos sencilla de lo que puede parecer. Las empresas, fondos buitre y otros propietarios jurídicos representan una parte minoritaria del alquiler residencial, con un peso inferior al 10%. La mayor parte está en manos de personas físicas, caseras de aproximadamente el 25% de los hogares.

Dentro de ese enorme grupo de caseros particulares existe un submundo muy heterogéneo. No es lo mismo tener una única vivienda alquilada que cuatro o cinco. Los datos permiten observar cómo la propiedad inmobiliaria ha ido desplazándose hacia titulares con varios inmuebles y cómo esa transformación tiene su reflejo, con características propias, en el mercado del alquiler. Impulsar medidas sobre la materia —como las bonificaciones o castigos fiscales, la protección frente a los desahucios o el tope a la subida de los precios— supone abrir un melón legislativo difícil de gestionar, dadas las posiciones antagónicas de los grupos parlamentarios acerca del papel de la vivienda como activo y de la legitimidad del rentismo.

Los últimos datos del Banco de España, de 2024 y elaborados con información de la Agencia Tributaria, indican que entre los arrendadores personas físicas, que son la gran mayoría, el 76,1% tiene una sola vivienda alquilada. Ese grupo representa más de tres cuartas partes de los caseros particulares, pero concentra el 50,7% de las casas arrendadas que están en manos de personas físicas. El resto se reparte entre propietarios con carteras mayores. El 15% de los arrendadores tiene dos viviendas y concentra el 21,8% del parque; el 7,5% tiene entre tres y cinco y reúne el 18,9%; el 1,2% posee entre seis y diez y concentra el 6,2%. En el extremo superior, apenas el 0,2% de los arrendadores particulares tiene 11 o más viviendas, que representan el 2,4% del parque en manos de personas físicas. La distribución muestra así una doble realidad, en forma de paradoja. La mayoría de los caseros particulares son pequeños propietarios, pero la propiedad tampoco está repartida de forma homogénea entre ellos. Es decir, aproximadamente la mitad de estos alquileres tienen como arrendador a una persona con al menos dos casas en el mercado.

La fotografía cambia parcialmente cuando se incorporan todos los propietarios del alquiler residencial, y no solo las personas físicas. Un estudio del Ministerio de Consumo junto al IFS-CSIC estima que los particulares que tienen una única vivienda alquilada controlan el 39% de las viviendas del mercado. El 61% restante está en manos de caseros con dos o más viviendas, incluyendo en la ecuación a personas, empresas privadas y entidades públicas.

La mayor participación de los caseros particulares en el mercado —sumada a la subida de los precios— también se aprecia en los datos fiscales. Los contribuyentes españoles declararon en el IRPF durante el año pasado casi 35.000 millones de euros de rentas procedentes del alquiler de sus propiedades, según los últimos datos de la Agencia Tributaria. Es el máximo de la serie y supone un aumento del 7,9% respecto a los 32.349 millones de 2024 y del 95% en relación con 2015.

(El País. Páginas 26 y 27. Domingo 27)

LA LENTA AGONÍA DEL ALQUILER: ¿QUÉ SALIÓ MAL?

Durante años gobiernos y expertos defendieron la necesidad de potenciar el alquiler de vivienda frente a la compra. Pero la falta de oferta y el alza de precios han convertido el plan B en un problema. Alquilar ha dejado de ser una opción para una parte de la población.

“Las ventajas económicas, sociales y laborales que ofrece el alquiler son innumerables. Entre otras, facilita la elección de vivienda de los ciudadanos, adecuándola a las diferentes necesidades del ciclo vital, propicia el aumento de la movilidad geográfica de los trabajadores, permite disminuir el endeudamiento de los hogares y ofrece mayor flexibilidad ante cambios en los ingresos de la unidad familiar”. Con este texto arrancaba el preámbulo de la Ley de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios, publicada en 2009. Durante el segundo Gobierno de José Luis Rodríguez Zapatero (PSOE), se aprobó esta norma destinada expresamente a fomentar el arrendamiento, que entonces apenas rascaba el 11% del mercado residencial, frente a una media europea que la propia ley situaba en el entorno del 40%.

España quería más inquilinos. Y los ha conseguido. Según la Encuesta de Condiciones de Vida del INE, en 2025 el 20,2% de los hogares vivía de alquiler, frente al 13,9% en 2007. En paralelo, la propiedad ha perdido terreno hasta representar el 73,3% de los hogares. Pero el resultado no ha sido el que se esperaba. ¿Qué salió mal? “La velocidad”, apunta José García Montalvo, catedrático de Economía Aplicada de la Universitat Pompeu Fabra. Para el economista, el problema no fue que España intentara recuperar el alquiler, prácticamente residual después de décadas de políticas favorables a la propiedad, sino la rapidez con la que tuvo que hacerlo. Hay que remontarse a la crisis de 2008, momento en el que esta modalidad empieza a ganar protagonismo. Tras la crisis financiera, el crédito dejó de estar disponible en las condiciones anteriores, especialmente para los hogares con menos ahorro y renta, pero la necesidad de vivienda permaneció. Buena parte de esa demanda acabó en el alquiler. España, explica, afrontó ese rápido aumento de la demanda sin apenas parque de alquiler social y con una construcción de vivienda privada todavía muy reducida. “Aquí no hay colchón público”, resume. Una desventaja con respecto a otros países europeos.

Durante los años posteriores, el aumento del alquiler entre los jóvenes se interpretó como un cambio cultural: una generación menos apegada a la propiedad que valoraba la movilidad y la flexibilidad. Pero detrás de aquella aparente preferencia había una realidad mucho menos voluntaria. Empezaba a dibujarse una generación que había dejado de poder comprar casa. El Banco de España sitúa a partir de 2015 el inicio del aumento de los precios medios del alquiler, especialmente intenso en las grandes áreas urbanas. Es el punto de inflexión, que coincide con la recuperación de la economía, y, desde 2016, con un renovado dinamismo demográfico, impulsado en buena medida por la inmigración, que eleva las necesidades de vivienda. No solo subieron los alquileres, sino que España ya empezaba a destacar en Europa por el sobreesfuerzo que tenían que realizar los inquilinos. En 2020, el 35,9% de quienes vivían en un alquiler a precio de mercado destinaba más del 40% de su renta disponible a los gastos asociados a la vivienda, frente al 25,8% de media de la UE.

(El País. Suplemento Negocios. Página 10. Domingo 27)

COMUNIDAD DE MADRID. LA MEDIDA DE AYUSO PARA SACAR PISOS VACÍOS AL MERCADO ACTIVA 1.600 EN UN AÑO

Fue una medida anunciada a bombo y platillo. Debía servir para poner alrededor de 20.000 casas sin uso en el mercado del alquiler. Y supondría que la Comunidad de Madrid dejaría de ingresar 20 millones de euros cada año, al premiar a los propietarios de esas viviendas vacías con una deducción del IRPF de 1.000 euros por cabeza, siempre que sus arrendadores firmaran contratos de al menos tres años. Pero frente al anuncio los datos indican que durante el primer año de aplicación de esa bonificación en la declaración de la renta (sobre 2024), apenas 1.588 contribuyentes pidieron la deducción, lo que equivale como máximo a un número similar de viviendas incorporadas al mercado, según datos oficiales del Ministerio de Hacienda. En consecuencia, la pérdida de recaudación se redujo a 1.210.669 euros. Un 93,9% menos de lo esperado en una región que en 2021 (último dato publicado), tenía 187.586 viviendas vacías, según el Instituto Nacional de Estadística (INE).

Por eso, la oposición de izquierdas acogió con escepticismo los anuncios lanzados la pasada semana por la presidenta Isabel Díaz Ayuso en materia de vivienda durante el debate regional. “Ni ellos mismos lo reivindican, porque es una cifra ridícula que ni siquiera Ayuso nombró en el debate del estado de la región”, critica Jorge Moruno, diputado de Más Madrid especializado en vivienda. “Está demostrado que lo que funciona es el palo y la zanahoria”, sigue. “Un canon que grave la vivienda vacía por metro cuadrado y, al mismo tiempo, ofrecer la posibilidad de poner esa vivienda en alquiler en un programa bajo la garantía de la administración a cambio de que el alquiler sea a un precio regulado”, opina. “En Euskadi, solo con el anuncio de que se iba aplicar un impuesto a la vivienda vacía, y antes de que se pusiera en marcha, ya se redujo en un 25%”, asegura. Y argumenta: “El Gobierno del PP aplica políticas fracasadas que, además, detraen ingresos a los madrileños”.

Es difícil encontrar una distancia mayor entre lo que propone Más Madrid y lo que plantea el PP en el Gobierno de la Comunidad de Madrid. El Ejecutivo de Díaz Ayuso es contrario a la aplicación de la ley de la vivienda estatal para limitar los precios en los municipios que querrían hacerlo, como Fuenlabrada, Getafe o Alcorcón, entre otros. Plantea que el mercado no se debe intervenir, pese a que reconoce que los precios se han desbocado, especialmente en la capital y las ciudades de la corona metropolitana. Al mismo tiempo, defiende con firmeza que su incentivo fiscal ha sido un éxito.

La realidad es que el precio del metro cuadrado para comprar una vivienda en la capital de España se situó en 6.471 euros en agosto, según el portal inmobiliario Idealista. En paralelo, alquilar una vivienda suponía afrontar el gasto de más de 23 euros al mes. Por su parte, el portal estadístico del notariado situó en 5.288 euros el metro cuadrado de las ventas en Madrid en los últimos 12 meses. Cifras prohibitivas para muchísimos bolsillos, que no han visto aliviada su situación por las deducciones del Ejecutivo regional. Para aplicarse esta deducción, los solicitantes deben tener un máximo de cinco inmuebles, según la normativa. El arrendador no puede ser un familiar del propietario, ni su pareja. Y la vivienda debe llevar al menos un año vacía.

(El País. Página 22. Sábado 26)

JOSÉ GARCÍA MONTALVO, CATEDRÁTICO DE ECONOMÍA EN LA UPF: “EL PROPIETARIO VOTANTE NO QUIERE QUE CONSTRUYAN MÁS”

José García Montalvo, catedrático de Economía Aplicada en la Universitat Pompeu Fabra, ha presentado en Madrid la monografía *Desajustes en el mercado de la vivienda en España*, que próximamente será publicada por la Fundación BBVA en colaboración con el Ivie. Antes del evento, que se celebró 24 horas después del desahucio de Maricarmen Abascal, habla en esta entrevista sobre las causas y consecuencias de la actual crisis de vivienda en España.

Comenta que el desahucio de Maricarmen Abascal “es consecuencia de una situación que se viene acumulando desde hace mucho tiempo en un país que tiene el parque de vivienda social en alquiler más bajo de todos los países desarrollados. Es un nivel absurdamente bajo: si tenemos un 2% de vivienda social y la media está en el 9%, obviamente vamos a tener problemas como el de Maricarmen”.

Argumenta que el problema de la vivienda “no es un tema que se pueda resolver en dos días, requiere hacer unas políticas muy consistentes en el tiempo y esto es contradictorio con un político que está cuatro años en el poder”. Y comenta que la vivienda es un factor determinante en elecciones: “Ya lo hemos visto, por ejemplo, en la alcaldía de Nueva York o en las elecciones holandesas. Es un tema crucial porque la vivienda no es un problema que se dé idiosincráticamente en España, sino que se está viendo en todas las grandes ciudades del mundo: Nueva York, San Francisco, Berlín, Londres, Madrid... Hay algo común en todas ellas que hace que este problema sea tan relevante en estos momentos”. Y agrega que “la causa común en todos estos sitios es que el propietario votante no quiere que se construyan más viviendas. Hay un trabajo muy reciente en EEUU que dice que cuando el voto está más cerca del propietario votante, menor es la producción de vivienda. Es decir, la gente votante y propietaria no quiere que su vivienda pierda valor y por lo tanto no quiere que se construya más, porque si se construye más, esa casa pierde valor”.

(El Mundo. Página 3 columnas. Sábado 26)

LA PARADOJA DE LA VIVIENDA: LOS HOGARES DE ALQUILER AHORRAN MÁS

Según el análisis de BBVA Research *¿Quién ahorra en España? Heterogeneidad en la capacidad de ahorro de los hogares*, quienes viven de alquiler tienen una tasa de ahorro superior a la de los propietarios. Según desgrana el trabajo de las economistas Noelia Cámara y Sirenia Vázquez, el tamaño del hogar y el régimen de tenencia de la vivienda están estrechamente asociados con la capacidad de ahorro de las familias, y estas diferencias son considerablemente mayores en la parte inferior de la distribución condicional del ahorro.

En lo que se refiere al régimen de tenencia, el informe asegura que, en comparación con los propietarios sin hipoteca, que constituyen la categoría de referencia, los hogares que alquilan su vivienda a precio de mercado presentan una tasa de ahorro 23,43 puntos porcentuales mayor en la especificación de referencia del análisis. La diferencia correspondiente a los hogares que pagan un alquiler inferior al precio de mercado es de 43,76 puntos. Las

estimaciones son menores para los propietarios con hipoteca (4,2 puntos porcentuales) y para los hogares que habitan su vivienda de forma gratuita (6,97 puntos porcentuales).

Aunque el informe, elaborado a partir del emparejamiento estadístico de la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) de 2024 y la Encuesta de Presupuestos Familiares (EPF) de 2024, no entra en los motivos que explican estas diferencias, sus autoras aseguran que se pueden plantear “algunos mecanismos compatibles con el resultado, pero deben entenderse como hipótesis y no como conclusiones demostradas por el estudio”. Una posible explicación del resultado es que los hogares que ya han terminado de pagar su hipoteca “han acumulado previamente un activo patrimonial importante, la vivienda, lo que puede reducir su necesidad de mantener niveles elevados de ahorro precautorio frente a determinados riesgos futuros. Por otro lado, una parte de los hogares que viven de alquiler puede estar ahorrando precisamente con el objetivo de reunir los recursos necesarios para acceder en el futuro a una vivienda en propiedad, por ejemplo para financiar la entrada de una hipoteca. Esa motivación de ahorro ya no existe para un hogar que ha terminado de pagar su vivienda”, argumentan. También es posible, añaden, que, una vez desaparece la cuota hipotecaria, “una parte del mayor margen disponible se traduzca en un aumento del consumo y no necesariamente en un incremento equivalente del ahorro. Es decir, tener menores compromisos financieros no implica automáticamente que toda esa diferencia se destine a ahorrar”, añaden.

En cualquier caso, “es importante subrayar que el resultado podría no ser causal, sino una asociación estadística condicionada al resto de características del hogar. Las explicaciones anteriores son mecanismos plausibles que podrían contribuir al resultado, pero con los datos disponibles no podemos determinar cuál de ellos es el responsable”.

(La Razón. Página 24. Sábado 26)

EL COSTE DE LA VIVIENDA SUMARÍA CASI DOS MILLONES DE PERSONAS EN RIESGO DE POBREZA

La tasa de riesgo de pobreza ha bajado del 22,2% al 19,5% en una década y, sin embargo, el auge de la crisis de la vivienda hace que mucha gente se pregunte si los ingresos son, por sí solos, una forma adecuada de medir la privación material. Un trabajo de Fadea, elaborado por José Ignacio Conde-Ruiz y Álvaro Pinto, simula que sucedería si el coste de acceso a la vivienda computase dentro de las medidas tradicionales de riesgo de pobreza. La renta disponible no distingue entre quien paga alquiler y quien ya no tiene hipoteca; al descontar el coste de la vivienda, las personas en riesgo de pobreza pasan de 9,44 a 11,39 millones.

Según los autores, uno de cada cuatro inquilinos cae en riesgo de pobreza al pagar el alquiler, un efecto que afecta al 11,9% de los hogares encabezados por menores de 25 años y solo al 1,8% de los de 65 o más., Detrás de ello está un cambio estructural del régimen de tenencia en España, ya que el alquiler de mercado ha pasado de representar el 12,7% al 17,4% de la población en diez años, absorbiendo casi todo el crecimiento demográfico de esos años,

(Actualidad Económica. Suplemento económico de El Mundo. Páginas 6 y 7. Del domingo 27 de septiembre al sábado 3 de octubre)

LA IDEA DE EXPROPIAR PISOS EN BERLÍN AGITA LA POLÍTICA ALEMANA

Alquilar un apartamento en la capital de Alemania se encareció un 69% entre 2016 y 2026, según datos del Gobierno federal. Si hace 10 años alquilar un piso de 100 metros cuadrados costaba de media 900 euros, hoy son 1.525. Al mismo tiempo, entre 2015 y 2025, según datos de la Administración de Estadística de Berlín, los ingresos per cápita en la ciudad habían aumentado un 33%, menos de la mitad de lo que se ha encarecido tener un hogar. El impacto social es mayúsculo porque se le añade que un 83% de los berlineses viven de alquiler.

Otra manera de explicar una crisis son las consecuencias políticas. La formación poscomunista Die Linke venció la pasada semana por primera vez en unas elecciones regionales en Alemania. Pasó del 13% de los votos en 2023 al 25%. Los democristianos de la CDU quedaron por detrás con un 18%. Die Linke tiene opción de gobernar, también por primera vez, la capital de Alemania. Y lo ha conseguido con una campaña electoral centrada en su política de vivienda y, más en concreto, en la promesa de expropiar más de 200.000 pisos en manos de grandes empresas inmobiliarias o con la toma de control de estas por parte de la Administración.

(El País. Página 10. Domingo 27)

FINANZAS

LA MOROSIDAD DE LA BANCA BAJA AL 2,51%, MÍNIMOS DESDE 2008

La morosidad de la banca española descendió al 2,51% en julio, frente al 2,54 % de junio, lo que sigue siendo su tasa más baja desde agosto de 2008, gracias a que el saldo de créditos creció y los préstamos impagados se redujeron, según datos del Banco de España. Los préstamos morosos cayeron en 287 millones, hasta los 31.410 millones, mientras que la cartera crediticia se amplió hasta 1,250 billones, frente a los 1,246 billones de cierre de junio.

En comparación con julio de 2025, la morosidad ha pasado del 2,92% de entonces al 2,51% de ahora, gracias a que el saldo de préstamos dudosos se ha reducido en 4.007 millones.

Los bancos siguen saneando carteras de crédito, eliminando de sus balances los préstamos problemáticos o en riesgo de impago. Además, una morosidad a la baja se debe al buen comportamiento de la economía española, que crece más que sus homólogos europeos, pese a la incertidumbre global.

La morosidad de bancos, cajas y cooperativas descendió y pasó del 2,45% de junio al 2,42% en julio, la tasa más baja desde julio de 2008, al bajar los préstamos impagados 147 millones en un solo mes, hasta 29.081 millones. En el caso de las financieras de consumo, sin embargo, la ratio de morosidad subió ligeramente y pasó del 5% en junio al 5,18% en julio. La cartera crediticia descendió en 4.159 millones y los préstamos impagados también se redujeron en 132 millones. No obstante, con respecto a hace un año la morosidad de las financieras de consumo ha descendido desde el 5,61% de julio de 2025 al 5,18% del mismo mes de 2026.

(Expansión. Página 22. 2 medias columnas)

CAIXABANK LLEGA AL 60% DE SU PROGRAMA DE RECOMPRA DE ACCIONES

CaixaBank ha destinado ya un total de 300 millones de euros a recomprar 24,52 millones de acciones del banco, con lo que ha ejecutado un 60% del programa de recompra de acciones, según ha comunicado al regulador bursátil. El programa de recompra de acciones propias del banco catalán asciende a un total de 500 millones de euros.

(La Vanguardia. Página 87. Breve. Domingo 27)

LA BANCA AGUARDA LA LLAMADA DEL GOBIERNO PARA EL DESPLIEGUE DE UN ESCUDO CUÁNTICO FINANCIERO

La banca y el Gobierno se conjuran para salvar el próximo gran riesgo que acecha a las entidades. El sector aguarda una llamada inminente del Ejecutivo para una cumbre –a la que también se prevé que asistan los reguladores– que sienta las bases del denominado escudo cuántico. Con este desarrollo, los bancos esperan hacer frente a las implicaciones de esa nueva tecnología, que supone el uso de herramientas dotadas de mecánica cuántica para llegar más allá de los ordenadores actuales. Su irrupción presenta grandes implicaciones en cuestiones de ciberseguridad, al permitir descifrar las contraseñas de las webs.

El pistoletazo de salida lo dio el propio presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, el lunes pasado. Presentó la estrategia del Ejecutivo para afrontar el desafío de la inteligencia artificial, el llamado Plan IA 360. Una de las medidas en las que se concreta esa hoja de ruta es “el lanzamiento de un proyecto piloto de escudo cibercuántico con el sector financiero junto con los supervisores y las principales empresas del sector”. Según las fuentes financieras consultadas, esto se concretará en una reunión que tendrá lugar durante el mes de octubre entre las partes implicadas. La idea es que en esa cumbre –de la que los bancos tuvieron noticia con la presentación de la estrategia y para la que aún no consta una invitación formal– se detallen los pasos y el procedimiento para lanzar dicho escudo.

Todo emana de una normativa europea. En abril de 2024, la Comisión Europea publicó una recomendación sobre la transición a la criptografía poscuántica. En ella animaba a los Estados miembros a desarrollar una estrategia integral sobre el asunto para armar una respuesta común e integrada entre los países y los sectores afectados. De ello surgió también la creación de un grupo de trabajo en la Unión (integrado por Francia, Alemania y Países Bajos) y la adopción en junio del año pasado de una hoja de ruta coordinada, con una serie de recomendaciones para lograr una transición sincronizada hacia la tecnología poscuántica. Entonces, también se fijó un calendario. Los Estados debían arrancar este proceso de transición antes de 2027, con la intención de que los casos de alto riesgo migren a esta tecnología antes de finales de 2030. Así, con la celebración de esta reunión, España pone la primera piedra en este sentido y cumple in extremis con los plazos de la UE. Estas fechas no son irrelevantes, en tanto están fijadas bajo la previsión de que será a partir de 2030 cuando la tecnología cuántica despliegue todo su potencial.

Información también en la edición del sábado de *El País*.

(Cinco Días. Página 5. Media página)