

RESUMEN DE PRENSA DEL 27 DE ABRIL DE 2026

MERCADO HIPOTECARIO

UN MILLÓN DE HIPOTECADOS EN EL LIMBO

El problema de la vivienda tiene múltiples aristas. Una de las que ha ocasionado más malestar social es la profusión de condiciones abusivas incluidas en las hipotecas, comenta en esta columna el periodista Andreu Missé, quien señala que los ciudadanos han pagado unos sobrecostes de decenas de miles de millones de euros que han agravado el difícil acceso a la vivienda. La multitud de abusos cometidos se han corregido en parte por la aplicación de la legislación y jurisprudencia europea que ha puesto de relieve la extrema desprotección legal de los españoles en materia de vivienda. De todos estos litigios sigue muy vivo el de las hipotecas en las que el coste de los intereses está referenciado al índice IRPH. Sobre estos préstamos, que en la inmensa mayoría de los casos son más caros que los que utilizan el euríbor, pesa la enorme sospecha de que son abusivos. Es un asunto que afecta a un millón de hogares y lleva más de ocho años de toma y daca entre el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) y el Tribunal Supremo (TS). Desde 2018 jueces y juezas de Barcelona, Ibiza, Palma de Mallorca y San Sebastián han preguntado a la corte europea para que aclarase si se trataba de una práctica abusiva.

Las seis resoluciones del TJUE (entre 2020 y 2024) han sido posteriormente reinterpretadas por el alto tribunal español con resoluciones favorables a la banca salvo un caso excepcional. Pero no se han resuelto las cuestiones de fondo relativas a si estas hipotecas eran transparentes y abusivas por el empleo del IRPH. Ante las dudas, un séptimo viaje al TJUE. El pasado 11 de marzo el juez Rafael de la Fuente, de un juzgado de Palma de Mallorca, preguntó al TJUE que fijara criterios para medir la abusividad. El juez expresó sus dudas de que la diferencia de 1 punto porcentual entre el IRPH cajas más diferencial (6,294 %) y el tipo medio hipotecario (5,290%) “no alcanzara el umbral de “desproporción muy evidente” para declarar su abusividad, a pesar de que implicaba una diferencia real de 68.000 euros a lo largo de la vida del préstamo. El caso analizado se refería a una hipoteca de 206.000 euros otorgada por Unión de Créditos Inmobiliarios (Santander y BNP) en 2008 a 40 años. Para el juez “resulta cuestionable que un sobrecoste de más de 68.000 euros, en un contrato de financiación de vivienda habitual pueda considerarse jurídicamente irrelevante”.

Comenta que esta es una larga historia que ilustra muy bien el gran desequilibrio entre los derechos de los bancos y de los ciudadanos que hemos visto en numerosos frentes (preferentes, cláusulas suelo y desahucios). Los ciudadanos han contado con el respaldo de destacados juristas como los entonces magistrados del Tribunal Supremo Javier Orduña y Javier Arroyo, que en 2017 ya reputaron la abusividad del IRPH por falta de transparencia al no haber dado el banco la información completa. Ahora la pregunta es bien sencilla: ¿Quién hubiera aceptado un préstamo con IRPH si previamente le hubieran explicado el sobrecoste? También la respuesta: los menos informados, los más humildes y necesitados.

(El País. Página 31. 1 columna)

MERCADO INMOBILIARIO

LA ESPAÑA DE PROPIETARIOS DE TODA LA VIDA MENGUA

La tradicional España de propietarios está menguando. En catorce años, los hogares que viven en una vivienda de su propiedad han caído del 79% al 63,9%; los que viven de alquiler han pasado del 11,9% al 19,2%, y los que son caseros –poseen viviendas y las alquilan a otros– casi se han triplicado: han pasado de representar el 3,4% al 9,8% del total. Así lo asegura el informe *El problema de la concentración inmobiliaria en España*, elaborado por el Ministerio de Consumo en colaboración con el Instituto de Filosofía del Consejo Superior de Investigaciones Científicas (IFS-CSIC).

Según este estudio, desde 2008, la estructura patrimonial se ha polarizado en España en tres direcciones simultáneas: entre 2008 y 2022, los hogares sin ninguna propiedad han pasado del 15% al 22,1%; los que tienen dos o más propiedades han crecido del 26,8% al 37,1%, y los que tienen una única propiedad han caído del 58,3% al 40,9%. El resultado es que los multipropietarios son mayoría: el 51,7% posee dos o más inmuebles; en 2008 eran el 46,1%. Esta evolución refleja, según Consumo, que “el problema de la vivienda en España es, en gran medida, un problema de distribución. Desde 2008 se ha producido una transformación en la misma, teniendo como consecuencia que cada vez menos hogares accedan a una vivienda de su propiedad mientras que, quienes ya tenían patrimonio, acumulan más inmuebles”.

El Ministerio asegura que, para entender cómo se ha producido el cambio, hay que tener en cuenta que entre 2008 y 2025 el parque inmobiliario creció en torno a dos millones, “pero el crecimiento no se repartió de forma equilibrada”. El análisis asegura que los propietarios con un solo bien redujeron su peso un 3,7%, mientras que aquellos con dos propiedades aumentaron un 8,1%. A partir de ahí, el incremento es progresivo: los propietarios con tres bienes crecieron un 22,5%; los que poseen cuatro, un 32,2%; los de cinco, un 43,1%, y aquellos con entre seis y diez, un 51,6%.

(La Razón. Página 26. 2 columnas)

VIVIENDA SUBVENCIONARÁ CADA VPO CONSTRUIDA CON HASTA 110.000 EUROS

El Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, que la semana pasada aprobó el Gobierno en Consejo de Ministros, ofrece a los promotores privados de vivienda unas subvenciones especialmente atractivas para que construyan inmuebles protegidos. Es uno de los principales problemas del mercado residencial español: el parque de vivienda pública, tanto de compraventa como de alquiler, es ínfimo. Por ello, el Gobierno central ha decidido recuperar estas ayudas a la promoción de vivienda pública.

El Ministerio de Vivienda ha decidido incorporar en el plan una demanda recurrente del sector. Las empresas promotoras hicieron ver al departamento dirigido por Isabel Rodríguez que para construir vivienda pública necesitaban algún incentivo. En este momento, la situación de los distintos planteamientos y el estado de los suelos hacen complejo apostar por la construcción de vivienda a precios topados. Ayudar a la promoción de vivienda protegida no es una idea

novedosa. Ya existía en los planes de vivienda que han estado en vigor entre 1980 y 2012. Las consecuencias se pueden repasar en los números. A principios de los 2000, y hasta el estallido de la burbuja, se llegaron a finalizar más de 60.000 viviendas protegidas en algún ejercicio. Pero la crisis echó por tierra este esfuerzo. A partir de 2013, con la crisis inmobiliaria, estas ayudas a la promoción pública desaparecieron, y la construcción de VPO se desplomó hasta un suelo de 5.000 inmuebles en 2017. En este momento, las cifras de construcción de vivienda protegida no terminan de despegar y en 2025 se finalizaron incluso menos (11.100) que en el ejercicio anterior (14.300).

A ello hay que sumar la liberalización de viviendas protegidas durante las últimas décadas. Según cálculos de Vivienda, en los últimos 45 años en España se han construido 2,7 millones de viviendas públicas. Si se echa la vista atrás, desde los años 60 el número de inmuebles desarrollados, protegidos en un principio, alcanzaría los 6 millones. El modelo permitió durante el franquismo y tras la transición que muchas familias pudieran acceder a un techo digno. De ese inmenso parque público, a finales del 2024, Vivienda cifraba en solo 318.000 los inmuebles que aún se encontraban protegidos. Las plusvalías de millones de beneficiarios de pisos públicos han sido elevadas. Por ese motivo el Gobierno también ha introducido en el plan estatal el blindaje del parque público.

El Plan Estatal de Vivienda que estará en vigor los próximos cuatro años plantea, por tanto, un impulso promotor de VPO inédito desde hace tres lustros. Los promotores tendrán acceso a una subvención de hasta 111.000 euros. De entrada, un constructor que impulse vivienda pública podrá tener acceso a una ayuda de hasta 85.000 euros por piso para destinarlo al alquiler asequibles (el precio máximo deberá ser de 900 euros al mes). Esta cuantía duplica la que ha estado vigente en el Plan de Recuperación. Si esa vivienda se encuentra en una localidad de menos de 10.000 habitantes, también podrá venderse a un precio limitado. A esos 85.000 euros se pueden sumar más conceptos: si el constructor dispone de un suelo en el que construye al menos un 40% de vivienda protegida, podrá solicitar una subvención adicional de hasta 8.000 euros por piso. Si la vivienda emplea técnicas de construcción industrializada, podrá sumar 8.500 euros más. Y si el inmueble está en una zona declarada como tensionada, habrá otra transferencia adicional de 8.500 euros adicionales.

El Ministerio no ha calculado cuántas viviendas protegidas se podrían llegar a construir con estas ayudas. Sí ha precisado que el Estado abonará durante el 2026 los fondos necesarios para estas ayudas a los promotores y a partir del próximo año existirá una cofinanciación entre el e Vivienda (60%) y las autonomías que se sumen al plan (40%).

(La Vanguardia. Página 47)

VIVIENDA DECLARA ZONAS TENSIONADAS TRES LOCALIDADES GUIPUZCOANAS

El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana publica hoy en el *Boletín Oficial del Estado (BOE)* la declaración de los municipios vascos de Arrasate, Pasaia y Zestoa (los tres pertenecen a Guipuzkoa) como zonas de mercado residencial tensionado.

(El Economista. Página 16. Media página)

EL DECRETO SOBRE ALQUILERES DECAE MAÑANA Y ABRIRÁ UN ESCENARIO DE INCERTIDUMBRE

El Pleno del Congreso votará mañana la convalidación del Real Decreto-Ley 8/2026 por el que se prorrogan, de forma extraordinaria, hasta dos años los contratos de alquiler de vivienda habitual y se limita la actualización anual de la renta al 2% hasta el 31 de diciembre de 2027. Todo apunta a que será derogado por los votos en contra del PP, Vox y Junts.

Al tratarse de un real decreto, entró en vigor el mismo día de su aprobación en el Consejo de Ministros y su publicación en el *BOE*, el pasado 20 de marzo. La norma lleva en vigor casi un mes -se votará en el Congreso casi al límite del plazo legal para su convalidación- y su más que probable derogación abre todo un panorama de incertidumbre y confusión.

(El Economista. Página 26. 4 medias columnas)

PRESIÓN AL PP PARA SALVAR LA PRÓRROGA DE LOS ALQUILERES

Salvo sorpresa mayúscula, quedan solo unas horas para que decaiga la prórroga extraordinaria de los contratos de alquiler aprobada hace un mes por el Gobierno. El texto se debatirá mañana en el Congreso, y PP, Vox y Junts ya han avanzado que votarán en contra de su convalidación, con lo que no tiene visos de prosperar. A menos que haya un giro total, que es lo que buscaban ayer conseguir los centenares de manifestantes que protestaron a las puertas de la sede nacional *popular* contra la postura del partido de Núñez Feijóo.

“El PP tiene que elegir: o con la gente o con los especuladores”, rezaba el cartel de la convocatoria, pensada como forma de presión a la formación política desde la calle. “La mayoría de sus votantes quiere que el martes voten a favor de la prórroga”, aseguró el portavoz del Sindicato de Inquilinas de Madrid, Valeria Racu, mientras los manifestantes sostenían pancartas con lemas que reivindicaban el derecho a la vivienda. La concentración de ayer es solo una de las iniciativas puestas en marcha desde la calle en las últimas semanas para presionar a las derechas.

(El Mundo. Página 19. 2 columnas)

SUMAR INSISTE EN QUE “LA LEY DE LA SELVA” IMPERA EN EL INMOBILIARIO

El ministro de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030, Pablo Bustinduy, criticó recientemente que “la ley de la selva” de un mercado inmobiliario “reducido a un casino inmobiliario” anteponga el interés para “seguir multiplicando el lucro obscuro de un puñado de actores que controlan” dicho mercado al derecho constitucional a la vivienda”, algo que, a su juicio, “no puede ser”. Así lo precisó Bustinduy en declaraciones a los medios de comunicación previas a su reunión con el equipo de abogados expertos del Centro de Asesoría y Estudios Sociales (CAES), en el marco de las actuaciones que el Ministerio de Consumo está realizando en materia de vivienda.

(El Economista. Página 26. 1 columna)

BANKINTER COMPRA A AVINTIA 452 PISOS DE ALQUILER EN MADRID

Palatino Residencial, vehículo de inversión lanzado por Bankinter Investment de la mano de la promotora Vía Ágora, sigue reforzando su cartera y suma 452 viviendas asequibles a su plataforma de gestión. La Unión Temporal de Empresas Madrid Vivienda Asequible, integrada por Pecsá Real Estate y Avintia Inmobiliaria, ha formalizado la venta del Lote 4 del Plan de Vivienda Asequible del Ayuntamiento de Madrid, que incluye las citadas unidades de alquiler asequible. Los activos, ya finalizados, se desarrollan en el marco de una concesión administrativa de 45 años sobre suelos de titularidad municipal. Tras este periodo de explotación, las viviendas pasarán a formar parte del parque público municipal de Madrid.

Palatino nació en 2023 con el objetivo de desarrollar y aglutinar 6.000 viviendas, con foco en la Comunidad de Madrid.

(Expansión. Página 11)

FINANZAS

EL MERCADO VE DOS SUBIDAS DE TIPOS DEL BCE EN 2026 Y UNA CALMA TOTAL EN LA FED

Esta semana se reúnen la Reserva Federal y el Banco Central Europeo (BCE), en el que será el segundo encuentro de ambos bancos centrales desde que empezó la guerra en Irán, y la última reunión oficial de Jerome Powell como presidente de la Fed, siempre y cuando la nominación de Kevin Warsh siga su curso y no haya un bloqueo por parte del Senado estadounidense. Los mercados no esperan grandes novedades en ambos encuentros de los bancos centrales más importantes del planeta: ni se espera que muevan tipos ni actualizarán sus previsiones macroeconómicas, pero es importante seguir el discurso oficial para anticipar qué ocurrirá en los próximos meses. Hoy, los inversores descuentan dos subidas de tipos del BCE antes de 2027, una en junio y otra en septiembre, mientras que para la Fed las expectativas son de una estabilidad total en los próximos trimestres. El plan del futuro presidente Warsh también tendrá protagonismo.

Como es habitual en las reuniones de los bancos centrales, la importancia en los encuentros de esta semana estará en la comunicación de los presidentes. No hay movimientos de tipos en el horizonte, en un momento en el que la incertidumbre es enorme por el conflicto en Oriente Medio, sin poder saber qué ocurrirá con las negociaciones que marcan los precios de las materias primas energéticas y, en consecuencia, el futuro de la inflación.

(El Economista. Página 21)

LA BANCA REDUCE LA MOROSIDAD A SU COTA MÁS BAJA DESDE 2008

La banca encadena nuevas mejoras en la cartera de impagos. El ratio de créditos de dudoso recobro se redujo dos décimas en febrero frente al mes previo y se situó en el 2,69%, su nivel más bajo desde septiembre de 2008. La tasa cae en 61 puntos básicos en la comparativa interanual, desde el 3,30% de febrero del ejercicio 2025.

En términos absolutos, el volumen cayó en 225 millones de euros en un mes, hasta alcanzar los 32.961 millones y en 6.034 millones en un año, hasta situarse en su menor volumen desde junio de 2008, de acuerdo con las estadísticas del Banco de España.

Por su parte, el volumen total de crédito concedido se situó en los 1,227 billones de euros, con un alza de 2.638 millones de euros en comparación con el mes anterior, y un alza de 44.298 millones de euros con respecto a febrero de 2025.

(El Economista. Página 14. Media columna)

LA BANCA PIDE UN NUEVO MEDIADOR PARA DESAFIAR LAS DECISIONES DEL BCE

El Banco Central Europeo (BCE) es todopoderoso en la supervisión. Al menos, así es como lo ve el sector financiero, que en pleno debate sobre la reforma bancaria que se está gestando en Bruselas reclama un mediador “realmente independiente” que le permita desafiar las decisiones supervisoras sin tener que recurrir a los tribunales.

La discrecionalidad del BCE a la hora de ejercer su labor interpretando lo que necesita cada situación en base a la regulación está ampliamente amparada. “El supervisor posee plena discrecionalidad para adoptar cualquier medida o decisión supervisora que afecte a los bancos o grupos bancarios bajo su supervisión”, según señala uno de los principios básicos para la supervisión bancaria eficaces elaborados por el Comité de Basilea, organismo encargado de fijar los estándares internacionales de la regulación del sector. Pero en el sector creen que la situación ha ido demasiado lejos. Los banqueros consultados prefieren no hacer declaraciones públicas, porque dicen que “hay que llevarse bien con el supervisor”. Sin embargo, a través de las patronales como la Federación Bancaria Europea, y la Asociación Española de Banca las críticas crecen. Estas fuentes destacan que, aunque está legitimado para ello, el BCE va más allá de lo que la regulación de Bruselas le exige y que no hay “un mecanismo adecuado para cuestionar sus decisiones”.

La banca quiere contar con un organismo no judicial al que acudir para mostrar su disconformidad con un requerimiento o decisión. Ese papel que solicitan las entidades ya existe a través del Consejo Administrativo de Revisión (Abor, por sus siglas en inglés), que vigila si las decisiones de supervisión del BCE cumplen con los requisitos procedimentales y los estándares legales.

Sin embargo, para el sector esto no es suficiente. El BCE, por su parte, prefiere no hacer comentarios. La mayor crítica de la banca sobre el mecanismo de arbitraje extrajudicial disponible para lidiar con las decisiones del BCE es su presunta falta de independencia.

Los expertos bancarios consultados destacan que “muchos miembros del Abor han ocupado antes puestos de alto nivel en el BCE, lo que preocupa por un posible sesgo de proximidad o lealtad institucional”.

(Expansión. Página 14. 4 columnas)

ÚLTIMOS DÍAS PARA CAZAR EL DIVIDENDO DE INDITEX Y SANTANDER

Esta semana hay que estar atentos a los próximos dividendos de Inditex y Santander, los dos valores del Ibex de mayor capitalización bursátil. Finaliza el plazo para comprar acciones a los pagos que realizarán la próxima semana.

Santander, el mayor banco de la zona euro por capitalización bursátil (149.802 millones) repartirá 0,125 euros brutos por acción el 5 de mayo, como pago complementario de los resultados de 2025. Hay que ser accionista al cierre de este miércoles 29 de abril para tener derecho a este dividendo. Santander es el banco español con menos rentabilidad por dividendo, cercana al 3%, con los dos abonos que realiza al año, el siguiente está previsto en noviembre. Hasta ahora, mantenía un pay out del 50%, que distribuía a partes iguales entre dividendos en efectivo y recompras. Desde el próximo año, dará más peso a los pagos en metálico, a los que dedicará el 35% del resultado, frente al 15% de las recompras. El banco abonará un dividendo de 0,24 euros con cargo a los beneficios de 2025, un 14% más. En paralelo ha tenido un programa de recompra de acciones que ha suspendido temporalmente con motivo de la compra del banco americano Webster porque la operación incluye canje de acciones.

La entidad subió un 125% en 2025 y desde enero es el mejor de los bancos españoles con un alza del 1,27% (el resto cae entre el 0,72% de CaixaBank y el 7,33% de BBVA). Presenta resultados el 30 de abril y es el más recomendado (un 77,8% de consejos de compra), según el consenso de Bloomberg. Tiene un potencial de revalorización del 19,5%, hasta los 12,19 euros.

(Expansión. Página 17. 2 columnas)