

RESUMEN DE PRENSA DEL 27 DE JULIO DE 2026

MERCADO HIPOTECARIO

LA JUSTICIA BUSCA FRENAR LOS LITIGIOS POR IRPH Y AMENAZA A LOS AFECTADOS CON LAS COSTAS

El Tribunal Supremo (TS) trata de frenar la elevada litigiosidad por las hipotecas ligadas al Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios (IRPH) y advierte de que los ciudadanos que interpongan una demanda a sabiendas de que pueden perder, tendrán que pagar las costas.

El alto tribunal fijó en dos sentencias del pasado 11 de noviembre que no habría falta de transparencia por parte de la banca en la comercialización de estos préstamos si en el contrato se hacía referencia a que el método de cálculo del IRPH se publicaba periódicamente en el *BOE* y a la Circular del Banco de España de 1994 que daba indicaciones a las entidades de crédito para bajar los intereses de este índice. El Supremo señala en un fallo del pasado 3 de junio que “ha transcurrido ya un tiempo razonable desde el dictado de las sentencias” y los denunciantes han tenido “la oportunidad de valorar si las circunstancias del caso coincidían con las pautas establecidas en dichas sentencias” y, si es así, de desistir de los recursos. En consecuencia, serán condenados a costas y además afrontarán la pérdida del depósito. De esta manera, el tribunal lanza un aviso a estos afectados en el que apunta que si pueden prever que su caso no se ajusta a la jurisprudencia fijada mejor desistir.

Asimismo, se apunta que la última jurisprudencia del Supremo en materia de hipotecas IRPH vuelve ahora a pender de un hilo. El Juzgado de Instrucción número 8 de San Sebastián remitió el pasado mes de junio una nueva cuestión prejudicial al Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) en la que cuestiona esta doctrina del Supremo. El juzgado vasco, entre otras cuestiones, pide a la justicia europea que aclare si la mera referencia en el contrato al *BOE* y a la Circular del Banco de España de 1994, como exige el Supremo para garantizar la transparencia del préstamo, es conforme al Derecho europeo.

(El Economista. Página 33. Media página)

MERCADO INMOBILIARIO

EL GOBIERNO NEGOCIA AL LÍMITE SU PLAN PARA CONTENER EL ALQUILER

El Gobierno encara el último tramo de la negociación del mayor paquete de medidas sobre vivienda desde la aprobación de la Ley por el Derecho a la Vivienda. Por un lado, pretende responder a la escalada de los precios del alquiler con nuevas herramientas regulatorias y fiscales. Por otro, necesita una mayoría parlamentaria que continúa lejos de estar asegurada.

El presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, quiere aprovechar su comparecencia de balance del curso político del martes para presentar una batería de iniciativas con las que el Ejecutivo intenta intervenir sobre uno de los principales focos de preocupación económica de los

hogares españoles. El texto persigue estabilizar los contratos de arrendamiento, limitar el uso fraudulento de determinadas modalidades de alquiler, ampliar la oferta de vivienda residencial y reforzar los incentivos para que parte de los inmuebles que hoy operan en otros mercados regresen al alquiler. La dificultad no reside tanto en el contenido del decreto como en la aritmética parlamentaria. El Ejecutivo mantiene conversaciones a varias bandas para construir una mayoría que permita convalidar la norma en el Congreso. Mientras Junts condiciona su respaldo a la incorporación de medidas de carácter fiscal, Podemos rechaza la reforma de la ley del suelo incluida en el borrador y advierte de que no participará en ninguna negociación si ese apartado queda intacto.

El núcleo del decreto se articula en torno a dos grandes objetivos. El primero consiste en actuar directamente sobre el mercado del alquiler para intentar contener las rentas y reforzar la posición de los inquilinos. El segundo busca movilizar vivienda hacia el mercado residencial mediante cambios tributarios y administrativos.

La medida con mayor impacto potencial será la recuperación de la prórroga extraordinaria de dos años para los contratos de alquiler que finalicen antes del 30 de junio de 2028. La iniciativa permitirá que los arrendatarios puedan prolongar la vigencia de sus contratos sin quedar expuestos de forma inmediata a las fuertes subidas de precios. La propuesta constituye una de las principales reivindicaciones de Sumar en vivienda. Consiguió incorporarla inicialmente al paquete de medidas aprobado el pasado mes de marzo, aunque apenas unas semanas después el Congreso terminó derogándola con el respaldo del PP, Vox, Junts y UPN.

Junto a esa prórroga, el Gobierno pretende cerrar una de las principales vías utilizadas durante los últimos años para esquivar las limitaciones impuestas al alquiler de vivienda habitual. El decreto incorpora una regulación específica de los alquileres de temporada y de habitaciones.

Además, el Gobierno incorporará bonificaciones en el Impuesto sobre la Renta para aquellos propietarios que reduzcan el precio de sus alquileres y generalizará un tipo del 21% de IVA para los alquileres turísticos.

El principal punto de fricción aparece en la reforma de la ley del suelo, una modificación largamente defendida por el PSOE y el PNV que persigue agilizar el desarrollo urbanístico y reducir la inseguridad jurídica que afecta a numerosos planeamientos municipales. La propuesta pretende limitar las causas que permiten anular un plan urbanístico. De prosperar, solo las infracciones consideradas especialmente graves podrían provocar la nulidad.

(La Razón. Página 32. Media página)

EL SECTOR VE “ACERTADO” INCLUIR LA REFORMA DE LA LEY DE SUELO EN EL DECRETO

La Confederación Nacional de la Construcción (CNC) ve “acertado” incluir la reforma de la Ley del Suelo en el nuevo decreto de vivienda y confía en que lo convalide el Congreso. La CNC asegura que el texto del decreto puede ser susceptible de mejora, ya que considera que algunas de las medidas que han trascendido generan dudas sobre su eficacia o conveniencia, pero aun así cree que la inclusión de la reforma de la Ley del Suelo responde a una decisión

valiente y necesaria, acorde con la urgencia que exige la situación en torno a la vivienda. Por ello, la patronal confía en que el martes el Congreso lo convalide como medida prioritaria para dotar de mayor seguridad jurídica al desarrollo urbanístico, además de para favorecer un incremento de la oferta.

La reforma de la Ley del Suelo lleva varios años sobre la mesa como una de las principales reivindicaciones del sector inmobiliario y de la construcción.

(El Economista. Página 23. Media página)

LAS GRANDES AUTONOMÍAS DEL PP RETAN AL GOBIERNO AL REDUCIR TRÁMITES PARA CONSTRUIR

Las grandes autonomías del Partido Popular (PP) -Comunidad de Madrid, Andalucía, Baleares y Comunidad Valenciana- han aprobado o tramitan normas propias para simplificar la recalificación de los terrenos, recortar plazos de tramitación y acelerar la llegada de vivienda nueva al mercado. Actualmente los procesos para transformar suelo en edificable pueden extenderse más de una década, lastrados por la multiplicación de informes sectoriales y por planeamientos municipales obsoletos.

Con el objetivo de reducir los tiempos de los trámites, la Comunidad de Madrid aprobó el pasado 21 de julio el proyecto de Ley de Impulso y Desarrollo Equilibrado en la Región (LIDER), con el que el Ejecutivo regional aspira a recortar los plazos de tramitación urbanística de doce a cuatro años. La norma reduce las clases de suelo de cinco a tres, urbanizado, rural protegido y rural no protegido, y transfiere a los ayuntamientos de más de 15.000 habitantes la aprobación íntegra de sus instrumentos de planificación, reservándose la Comunidad el control de legalidad. La principal novedad de la norma es la implantación de los nuevos Planes Estratégicos Municipales (PEM), que permitirán a los ayuntamientos aprobar su planeamiento urbanístico en un plazo de entre cuatro y seis años, frente a los casi 12 que se requieren en la actualidad. Además, el planeamiento de desarrollo pasará de siete años a cuatro, y en algunos casos podría ser de apenas un año.

El Gobierno valenciano aprobó la semana pasada el anteproyecto de una nueva Ley del Suelo que sustituirá por completo el marco jurídico de 2021. Juanfran Pérez Llorca, presidente de la Comunidad Valenciana, ha asegurado que la normativa incluirá herramientas para agilizar “de forma drástica” los planes generales de los municipios para que no tarden “décadas en aprobarse”.

En Islas Baleares, la presión de los precios de la vivienda y la escasez de suelo motivaron al Ejecutivo regional a tomar medidas. Aunque no se ha elaborado una ley del suelo específicamente, la autonomía introdujo el pasado año una normativa que introduce la figura de los proyectos residenciales estratégicos, cuyo objetivo es aumentar la oferta de suelo destinado a vivienda y acortar los plazos de tramitación urbanística y también los ambientales. La normativa permite concentrar en un único instrumento el planeamiento, la reparcelación y la urbanización, con el objetivo de obtener un suelo urbanizado residencial en menos tiempo. La norma establece además que los proyectos residenciales estratégicos deben reservar al

menos el 50% de la edificabilidad residencial prevista a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, incluidas las viviendas de precio limitado.

Andalucía sumó en febrero de 2025 un decreto-ley con una bolsa de suelo para vivienda asequible y cerró el año con una ley de vivienda que permite transformar suelos dotacionales sin uso en residenciales protegidos. La nueva Ley de Suelo entró en vigor en Andalucía el pasado 24 de enero e incorpora varias medidas urgentes del decreto-ley, que perseguía la construcción de unas 20.000 viviendas protegidas en los próximos cinco años. Otra clave de la ley es la apuesta decidida por la colaboración público-privada.

(El Economista. Primera página. Página 23. Media página)

LA INVERSIÓN EN VIVIENDA EN ESPAÑA DEBE DUPLICARSE HASTA EL 10% DEL PIB

Según los expertos, España necesita duplicar la inversión en construcción hasta el 10% del PIB si quiere resolver el problema de la vivienda. Los analistas estiman que se deben levantar unas 250.000 casas cada año para paliar la escasez. De lo contrario, el crecimiento de la economía corre el riesgo de estancarse o incluso de colapsar. El 10% del PIB de España supone una inversión de 180.000 millones de euros cada año hasta resolver el déficit.

Sobre el papel, España avanza a toda máquina con respecto a los países vecinos. Tanto las casas de análisis privadas como las instituciones públicas prevén que la economía crezca por encima del 2% en 2026 tras cinco años consecutivos con incrementos robustos del PIB. Las tasas de crecimiento de España duplican la media de Europa y consolidan al país como una de las economías desarrolladas que más crece del planeta. Esta bonanza no se traslada al bolsillo del ciudadano de a pie y mucho menos a quien busca casa. “El problema de la vivienda es, probablemente, la principal explicación de por qué la buena evolución de muchos indicadores macroeconómicos no termina reflejándose en el bolsillo de los ciudadanos”, señala Pedro Fernández Alén, presidente de la Confederación Nacional de la Construcción (CNC).

Con estos datos sobre la mano, unidos al aumento progresivo de la población en España, cabría esperar que se incrementara la construcción y rehabilitación de vivienda ante el aumento de la demanda residencial. Sin embargo, esto no ha sucedido debido a la crisis financiera. Desde 2013, cuando alcanzó el suelo, el peso de la construcción en el PIB ha sido del 5% y el sector nunca se ha recuperado.

El mercado está cada vez más tensionado. Un estudio de InfoJobs y Fotocasa revela que el precio de la vivienda se ha desacoplado del tejido laboral. En promedio, para adquirir una casa en España, hay que dedicar 8,4 años de salario bruto mientras que en 2019 esta ratio era de 5,8. El análisis muestra que las provincias más caras coinciden en gran medida con las que el Banco de España estima que hace falta más vivienda como las grandes capitales, con Madrid y Barcelona a la cabeza, o los archipiélagos. Las diferentes voces implicadas apuntan a una serie de razones que apuntan a una falta de inversión, tanto pública como privada; una regulación farragosa y unos impuestos que no acompañan.

(El Economista. Página 24)

BALEARES. LA EXENCIÓN POR REINVERTIR EN VIVIENDA HABITUAL SE PODRÁ APLICAR AUNQUE SE ALQUILEN HABITACIONES

El Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares contradice a la Agencia Tributaria y permite a un contribuyente aplicarse en el IRPF la exención por reinversión en vivienda habitual, aunque hubiera tenido alquiladas varias habitaciones del inmueble.

Este beneficio permite a los contribuyentes que venden su vivienda habitual no pagar el impuesto de la Renta por la ganancia obtenida, siempre que destinen el dinero a comprar otra vivienda habitual. Para ello, los ciudadanos, antes de la venta, deberán haber vivido en el inmueble tres años consecutivos y tendrán que adquirir el nuevo inmueble dos años antes o después del traspaso.

La sentencia, del 10 de junio, da la razón a un propietario que en 2017 tenía arrendada una habitación de su vivienda y que vendió el inmueble para comprarse otro, aplicándose la exención por reinversión en vivienda habitual. El contribuyente declaró en su Renta de ese año los ingresos percibidos por el alquiler, pero no la ganancia por la venta. Ni la Agencia Tributaria primero, ni el Tribunal Económico-Administrativo, después, admitieron que la vivienda transmitida fuese la vivienda habitual del contribuyente, bajo el argumento de que era la misma vivienda para la que declaraba rendimientos por su alquiler. Por tanto, le denegaron la exención. La sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, sin embargo, contradice el criterio del fisco y señala que debe “entenderse acreditado el carácter de vivienda habitual”. El fallo subraya que el arrendamiento lo era por habitación, tal y como se desprende de los contratos aportados. “Ello sugiere que, precisamente dicho arrendamiento de temporada y para parte de la vivienda era compatible con su destino como vivienda habitual del recurrente”, indica. Además, añade que Hacienda no puede invocar prueba alguna de la que pueda deducirse que el contribuyente ocupaba otra vivienda distinta, sin poder acreditar que fuese titular o usuario distinto de otra vivienda.

(El Economista. Página 33. Media página)

FINANZAS

LA MOROSIDAD BAJA AL 2,59%, MÍNIMOS DESDE AGOSTO DE 2008

La morosidad de la banca bajó en mayo al 2,59%, frente al 2,63% de abril y se mantiene en la tasa más baja desde agosto de 2008, según datos del Banco de España. Su descenso es fruto tanto de un descenso de los préstamos morosos en 398 millones de euros en el último mes, hasta los 31.967 millones, como al aumento de la financiación: la cartera crediticia se amplió hasta 1,235 billones, frente a los 1,231 billones de cierre de abril. La tasa mejora frente al 3,11% de mayo del año pasado gracias a que el saldo de préstamos dudosos se ha reducido en cerca de 5.300 millones.

(El Economista. Página 13. Media columna)

LA NUEVA REGULACIÓN PODRÍA AFECTAR AL 'RATING' DE LA BANCA ESPAÑOLA

La banca europea está inmersa en una importante transformación legislativa. La Comisión Europea ya ha presentado un informe estratégico que actuará como el pilar sobre el que se construirá una profunda reforma regulatoria. Esto no ha pasado desapercibido para las agencias de calificación crediticia, que ya advierten de que las futuras calificaciones podrían variar en función de cómo quede finalmente el texto definitivo.

Aunque Scope Ratings indica que las actuales calificaciones no están en riesgo por el documento presentado por la Comisión, sí aprecia “implicaciones relevantes a medio plazo”. El punto clave del informe de la agencia es que, si la reforma deriva en una relajación de los requisitos de capital o en una mayor desregulación, podría traducirse en rebajas de las calificaciones. “Cualquier ajuste que reduzca la capacidad de los bancos para absorber pérdidas podría debilitar los sólidos fundamentales que respaldan las calificaciones de la banca europea”. Por otro lado, considera que, si las reformas facilitan una mayor integración de los mercados, especialmente mediante cambios que permitan asignar capital libremente entre países, “sería algo positivo desde el punto de vista crediticio”. En definitiva, Scope considera que, por el momento, los riesgos en uno y otro sentido están equilibrados y que todo dependerá del rumbo que tomen los reguladores a partir de ahora.

Por ahora, el documento propone una simplificación regulatoria que reduciría los costes para la banca. También plantea limitar las posibles injerencias de los gobiernos en las fusiones del sector, entre otras medidas destinadas a impulsar la integración financiera en Europa.

(El Economista. Página 11. Media página)

SANTANDER REMODELA SU ORGANIGRAMA ANTE EL NUEVO CICLO ESTRATÉGICO

Santander remodela su organigrama ante el inicio este 2026 de un nuevo ciclo estratégico. El grupo ha reorganizado en apenas seis meses la banca comercial y su actividad de consumo en Europa. También ha renovado el liderazgo en mercados como Brasil y Reino Unido, a la espera de ver si la adquisición de Webster puede provocar mayores cambios en EEUU. Todos son negocios y países en los que Santander confía en dar un salto en rentabilidad en los próximos tres años, con vistas a alcanzar el retorno global de más del 20% que ha prometido a los inversores para 2028.

En este reportaje se hace una relación de los nombramientos. También se señala que cinco miembros del primer equipo que la presidenta de la entidad, Ana Botín, configuró en 2014 siguen en la alta dirección.

(Expansión. Primera página. Página 11)

EL NUEVO HERMETISMO DE LA FED ELEVA LA VOLATILIDAD Y REDUCE LA VISIBILIDAD SOBRE LOS TIPOS

Apenas hay visibilidad sobre los próximos pasos de la Fed, que desde hace un par de meses capitanea Kevin Warsh. El hermetismo que ha impuesto impide a analistas e inversores anticipar el sentido de la decisión que tomarán los tipos de interés tras la reunión del miércoles de la Reserva Federal. Aunque la mayoría de los analistas creen que mantendrá intactos los tipos en el rango actual de entre el 3,5% y el 3,75%, en los últimos días ha crecido la probabilidad de una subida para combatir el repunte de precios esperado tras el final de la tregua con Irán.

El desembarco de Warsh en el banco central se produce en un momento especialmente tumultuoso, en pleno recrudecimiento de la guerra de EE UU contra Irán, con un aumento de la tensión sobre los precios del petróleo y con una Casa Blanca desesperada por la caída de la valoración de Trump en las encuestas a cuatro meses de las elecciones de medio mandato. Al tiempo, el conflicto en Oriente Próximo parece enquistado.

La estrategia de Warsh de eliminar la orientación prospectiva, el mecanismo de la Fed que daba pistas sobre sus próximos pasos, acrecienta el nerviosismo de los inversores. El gobernador defiende que los mensajes que hasta ahora lanzaba el Banco Central distorsionaban la visión de los inversores, que priorizaban estas señales sobre las que emite la economía o los sectores y, por tanto, hacían más predecibles los mercados. “Los precios de los mercados financieros son probablemente la fuente de información más importante para orientar a los banqueros centrales, pero cuando los mercados financieros se limitan a reflejar lo que hemos dicho, entonces estamos ignorando la fuente de información más importante”, proclamó en su primera conferencia de prensa.

(El País. Página 29)