

## RESUMEN DE PRENSA DEL 28 DE ENERO DE 2026

### MERCADO INMOBILIARIO

#### EL 'SHOCK' MIGRATORIO AGRAVA LA FALTA DE OFERTA EN LA CRISIS DE LA VIVIENDA

Hasta 2028, España espera ganar 3,5 millones de personas debido a las migraciones. Pero arrastra un déficit acumulado de 700.000 viviendas, según el Banco de España, una cifra que, de no corregirse, podría seguir creciendo y encareciendo los precios ya en máximos.

“Los inmigrantes puede que hayan contribuido algo a la subida de los precios de la vivienda en un contexto donde la oferta no ha respondido lo suficiente”, apuntó ayer Joan Monràs, profesor de Economía en UPF, durante la decimosegunda edición del Encuentro Inmobiliario del IESE. Desde 2019, los niveles de extranjeros con estancia permanente en España han aumentado un 50% hasta un nuevo máximo, según la OCDE, mientras que la vivienda disponible apenas ha crecido.

Monràs explica esta tendencia a través del impacto de la inmigración tanto en el precio como en la creación de oferta. Desde 2016 hasta 2024, la llegada de inmigrantes sumó presión al valor de los inmuebles –en 2024 llegó al seis–, un valor que entre 2010 y 2015 era casi nulo (con su punto más bajo en 2012 cerca de -1). Estos resultados sugieren que la inmigración no estaba presionando los precios al alza o que otros factores económicos, como las secuelas de la crisis financiera de 2008, tenían un peso mayor. Sin embargo, en el mismo periodo, la creación de vivienda no se motivó por el aumento de residentes. A partir de 2018 hay un ligero incremento, pero apenas supera el 0,5 del índice. “Los precios han respondido mucho más rápido que lo que ha hecho la construcción”, indica el experto.

Y eso que la entrada de inmigrantes supone también un aumento en la fuerza laboral que construye las viviendas. La Seguridad Social sitúa en más de 84.000 autónomos extranjeros en construcción e inmobiliario a cierre de 2025, pero en el caso de España el déficit es “especialmente importante donde los inmigrantes se han ido concentrando y donde no se ha expandido el sector de la construcción de manera suficiente”, detalla el profesor de Economía. Por esto, precisa que antes del *boom* migratorio en los inicios del 2000, el mercado inmobiliario era más homogéneo, con una mayor proporción de propietarios y distribuidos alrededor del país. Hoy, el perfil de quien busca vivienda es diferente al optarse más por el alquiler y en las grandes ciudades, como Madrid y Barcelona, aunque suponga gastar más en vivienda, lo que se traduce en una presencia “muy desproporcionada” que genera nuevas necesidades que no se están resolviendo con la oferta y tipología actual. Otro factor que afecta al mercado inmobiliario es el turismo, que se ha duplicado en los últimos 25 años, sobre todo al “competir con espacio que se podría dedicar a la vivienda residencial”, asegura Monràs.

Con este contexto, los promotores lamentaron durante el encuentro que se “demonizara” al sector cuando advertían que era necesario construir más viviendas.

(El Mundo. Página 18. Media página)

### ERC Y PSC PACTAN MÁS AYUDAS PARA COMPRAR PISO EN BARCELONA

En Catalunya, a mediados del 2025 se aprobó un plan de ayudas a la adquisición de una vivienda, el denominado fondo público de emancipación, préstamos a interés 0% por un valor del 20% del total de la operación, con un tope de 50.000 euros. Con esa cantidad, poco se puede hacer en Barcelona, una ciudad en la que el portal Idealista ofrece cerca de 12.000 pisos en venta, pero solo el 25% están por debajo de los 300.000 euros. Para tratar de adaptar la medida del Govern a la realidad local, el Ayuntamiento tiene previsto, a proposición de Esquerra (ERC), incrementar la subvención pública hasta los 80.000 euros.

El grupo municipal de ERC presentará en el pleno del viernes una proposición para que el consistorio asuma esos 30.000 euros extraordinarios, al margen de los 50.000 que ya pone de serie el Institut Català de Finances, como se anunció en junio del 2025. Se mantienen todos los condicionantes para acceder a la ayuda: entre otros, tener entre 18 y 35 años, que sea la primera compra del solicitante, no tener deudas ni impagos con entidades financieras públicas o privadas y no superar un límite concreto de ingresos. También es obligatorio que el piso se convierta en residencia habitual del postulante y se prohíbe la especulación futura del activo, ya que pasa a ser calificado, aunque sea de propiedad privada, como vivienda con protección oficial de precio limitado.

El texto de la proposición se ha pactado entre ERC y el gobierno de Jaume Collboni, pero por ahora es una incógnita el sentido de voto del resto de grupos, sobre todo comunes y Junts. Portavoces de ambas formaciones indicaron que todavía no habían decidido el sentido de su voto, aunque el grupo de Junts informó de que también lleva al pleno una proposición sobre vivienda y “hay puntos coincidentes”, con lo que bien podría pactarse un acuerdo global.

La presidenta del grupo municipal de ERC, Elisenda Alamany, desea que Barcelona “gubierne el mercado de la vivienda y proteja a la gente que quiere pagar una hipoteca, pero no puede asumir la entrada de una vivienda”. Dice que el muro de poder acceder o no a la compra de un piso está “creando dos Barcelonas: los que tienen la suerte de heredar y los que no”.

(La Vanguardia. Página 26. 3 medias columnas)

### CRECEN EL 14% LOS CONTACTOS PARA UN PISO RECIÉN PUBLICADO

De media, unas 34 personas se interesan por un inmueble recién anunciado antes de darlo de baja, con Vitoria, Guadalajara y Pamplona en cabeza, según los datos facilitados ayer por el portal Idealista. Un 63% descarta comprar una casa nueva por su precio

(La Razón. Página 34. Breve)

### DOCE EMPRESAS QUIEREN GESTIONAR LOS ALQUILERES DE LA ENTIDAD CASA47

Hasta 12 compañías dedicadas al sector inmobiliario se han presentado al concurso público lanzado por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para gestionar el alquiler de las viviendas públicas que se incluirán en Casa47 por un importe total de 62 millones de euros.

De las 12 interesadas, Hipoges, un *servicer* controlado hasta hace poco por la firma de inversión estadounidense KKR y ahora por el fondo británico Pollen Street, fue finalmente excluida del proceso por no haber presentado la documentación de subsanación correcta.

En el listado final de candidatos quedan 11 empresas o alianzas para la siguiente fase. Se trata de Servihabitat, doValue, Alquiler Seguro, la consultora Savills, Solvia (del grupo Intrum), y Serveo. También entran en la puja otras entidades de alquiler social o de menor tamaño como Fundación Hàbitat 3, Provivienda, la unión temporal de empresas (UTE) formada por Ahora Asset Management y RTA y Procuradores Gestimed. También aparece una nueva empresa llamada Emerald Impact, con la forma jurídica de sociedad de interés y beneficio común (que además de lucro económico buscan beneficio social y/o ambiental).

Alquiler Seguro ya comunicó a principios de enero que había presentado una oferta para hacerse con este contrato, algo que fue criticado por partidos como Sumar o Bildu, ya que se trata de una empresa sancionada con 3,6 millones de euros por el Ministerio de Consumo por ejecutar cobros irregulares a sus inquilinos.

No obstante, el concurso es público y en modalidad abierta y ordinaria, por lo que cualquier empresa puede presentarse. En cualquier caso, se trata de un listado que incluye las empresas interesadas y admitidas, pero a las que todavía no se han adjudicado ningún contrato.

Información también en *Cinco Días*, que destaca que Casa47 excluye a Hipoges - uno de los dos grandes gestores de Sareb- del concurso de gestión del parque público de alquiler.

(El Economista. Página 18)

### BLACKSTONE APUESTA POR INVERTIR PARA CREAR UNA CARTERA DE VIVIENDA ASEQUIBLE EN ESPAÑA

Uno de los grandes fondos inmobiliarios del mundo, la gestora estadounidense Blackstone, explora oportunidades para invertir y crear su propia cartera de vivienda asequible en España, ante la alta demanda residencial. Así lo aseguró ayer Fernando Bautista, managing director de inmobiliario de Blackstone en la 12ª edición de la jornada inmobiliaria de IESE Business School, organizada en colaboración con Savills y Accumin.

Respecto del interés de Blackstone por invertir en vivienda asequible, afirmó que la compañía ha analizado diferentes oportunidades, pero que hasta ahora no ha cuadrado ninguna de las opciones. La estrategia del fondo pasaría por hacerse con suelo para construir desde cero un parque a precios por debajo de mercado, un segmento que está creciendo fuertemente hasta ahora gracias a los impulsos de administraciones autonómicas y locales en concesiones de terrenos a más de 50 años. El fondo americano no descarta ninguna fórmula para entrar en vivienda asequible en España. Puede ser con un socio local o empezando desde cero con la compra de suelo, según las oportunidades que puedan aparecer. Bautista recordó que en Reino Unido la compañía ya tiene una estrategia consolidada para construir 20.000 viviendas asequibles. “En España no hemos encontrado el proyecto con el capital que tenemos”.

Sobre dónde podría interesar la compra de ese suelo, Blackstone tiene claro que será en ciudades con alta demanda de residencial, como es Madrid, Valencia o Málaga, por delante de otras ubicaciones como Barcelona (donde la legislación autonómica y municipal hace que habitualmente los grandes inversores descarten a la capital catalana).

Información también en *Expansión* y *El Economista*.

(Cinco Días. Página 6. 3 medias columnas)

#### PP, VOX Y JUNTS TUMBAN EL DECRETO QUE ACTUALIZA LAS PENSIONES

Como informan todos los diarios, PP, Vox, UPN y Junts se comportaron ayer como un bloque parlamentario homogéneo y tumbaron con sus 178 votos y los mismos argumentos uno de los dos decretos enviados por el Gobierno para ser convalidados en el Congreso y en el que se incluían la revalorización ya de 13 millones de pensiones, el ingreso mínimo vital, ayudas y prohibiciones de desahucios a familias vulnerables. El decreto que contenía subvenciones al transporte público fue revalidado con 179 votos a favor, 32 en contra de Vox y la abstención muy crítica del PP por la gestión de los recientes accidentes ferroviarios. Los partidos de la derecha en el Congreso exigieron al Gobierno que separara esas actuaciones para aceptar la subida de las pensiones, pero están en contra de las medidas antidesahucios, que creen que favorecen la ocupación.

PP, UPN, Vox y Junts entienden que con las prohibiciones planteadas a los desahucios para los que no tienen ninguna alternativa habitacional lo que el Gobierno busca y pretende es favorecer las ocupaciones y atacar a los pequeños propietarios, algo que el Ejecutivo niega con las exenciones y protecciones que se introducen para ese sector. El PNV, que normalmente está con los partidos que respaldan al Ejecutivo, también advirtió de que está llegando al límite y avanzó que ante la evidencia de esta derrota el Gobierno ya no puede dar por descontados sus votos para la nueva negociación. Tampoco refrendan lo que consideran un acoso a los dueños de viviendas. El Gobierno y sus socios más recurrentes explicaron que esas prohibiciones de desahucios solo afectan en el decreto a los que tengan a partir de 11 viviendas, pero esa constatación no sirvió de mucho.

(Cinco Días. Página 21. 5 columnas)

#### FINANZAS

#### BBVA REFUERZA LA DIRECCIÓN DE SU FILIAL EN ITALIA PARA ACELERAR EL NEGOCIO

BBVA quiere meter una marcha más a su negocio en Italia. El banco se ha fijado para este año acelerar la captación de clientes en el mercado transalpino a través de una oferta 100% digital, completa, ágil y atractiva. El objetivo: consolidar a BBVA Italia como uno de los actores relevantes en las finanzas del día a día. Para ello, el banco ha diseñado al menos tres nuevos puestos que se antojan elementales para el desarrollo del negocio bancario y para los que BBVA ya está sondeando el mercado. Busca un especialista para la división Financiera y de Control; un director de Márketing y de Gestión de Clientes (CRM, por sus siglas en inglés), y un director para el segmento de Inversión, Productos Bancarios Diarios y Depósitos.

Los tres puestos están localizados en Milán, donde BBVA recientemente estrenó sus nuevas oficinas en el mercado italiano.

Fuentes oficiales de la entidad explican que los nuevos fichajes se ejecutan en línea con el crecimiento que BBVA ha experimentado en Italia. “Son contrataciones selectivas y clave, destinadas a consolidar a BBVA como el banco principal de nuestros clientes en Italia, manteniendo al mismo tiempo un modelo operativo ágil y eficiente”, agregan.

No es casualidad que la entidad busque ahora reforzar su negocio en Italia. La apuesta por el mercado transalpino ha superado las expectativas iniciales de la dirección de BBVA. “Los resultados están siendo muy positivos. En Italia ya hemos superado los 800.000 clientes y estamos por delante del plan”, señaló el presidente del grupo.

BBVA va camino de cumplir cinco años desde que puso su bandera en el mercado italiano. Desde entonces, la firma ha experimentado un rápido crecimiento apoyado en una estrategia propia de la neobanca: una cuenta digital sin comisiones y con remuneraciones de hasta el 3%, oferta de inversión y créditos de todo tipo con tasas competitivas, incluido préstamos para la vivienda.

Ante el buen ritmo de captación, el banco se ve capacitado para superar el millón de clientes en 2026. En el último año y medio, BBVA ha multiplicado por ocho la financiación a los clientes, incluyendo más de 1.800 hipotecas, según los datos que compartió la entidad a finales del año pasado.

De cara a los próximos meses, BBVA planea lanzar una aplicación conectada a ChatGPT que agilizará la consulta de productos y servicios de la entidad. Este movimiento encaja con la estrategia del grupo, que pasa por desplegar y utilizar la inteligencia artificial en todos los rincones del banco para agilizar la operativa y fortalecer las dinámicas internas y externas.

(Expansión. Página 13. 5 columnas)

#### ING, INTESA SANPAOLO Y RAIFFEISEN BANK PUJAN POR EL NEGOCIO DE BBVA EN RUMANÍA

BBVA ha despertado un fuerte interés por su negocio en Rumanía, cuya venta ya intentó cerrar en 2020 y se truncó por culpa de la crisis originada por el covid. El holandés ING, el italiano Intesa SanPaolo y Raiffeisen, entidad local y de propiedad austriaca, han presentado ofertas por su filial Garanti Bank Rumanía en un proceso competitivo abierto aún donde podrían formular propuestas otros postores hasta el próximo 13 de febrero, explica la prensa local.

Las tres entidades buscan aumentar su cuota de mercado después de que entidades rivales, como Banca Transilvania y UniCredit, hayan reforzado su posición mediante adquisiciones, adelanta la web financiera Profit.ro y recogen otros diarios. El

(El Economista. Página 20. 4 medias columnas)

### UNICAJA DISEÑA UN PLAN PARA IMPULSAR EL CRÉDITO A PYMES

La financiación a pymes y autónomos es el apartado dentro de la cartera de crédito de Unicaja que más se ha reducido hasta el tercer trimestre de 2025 (último dato disponible), pero el banco prevé que pronto podrá parar la caída y hacer repuntar la producción gracias a la puesta en práctica de la nueva estrategia trazada para este tipo de clientes.

Unicaja está retocando la propuesta de valor que ofrece a pymes y autónomos para reforzarse en los préstamos a este colectivo y convertir esta actividad en palanca de la diversificación que persigue la hoja de ruta de la entidad con horizonte a 2027 con herramientas punteras, condiciones favorables en los productos y alianzas de distribución y para prestar servicios añadidos.

“Tenemos bastante confianza”, aseguró el director financiero, Pablo González, a propósito del proyecto que está desplegando la entidad en esta área, en la última reunión con la banca de inversión. Ante el interés de los analistas en profundizar en los planes del banco para abordar la debilidad de este tipo de créditos, González afirmó que están cambiando la estrategia comercial, implementando herramientas para nuestro equipo y desarrollando soluciones para nuestros clientes”.

(Expansión. Página 14. 3 columnas)

### EL BCE DA ACCESO A SU LIQUIDEZ A BANCOS CON PLANES DE RESOLUCIÓN

Un dolor de cabeza menos para los bancos caídos. El Banco Central Europeo (BCE) anunció ayer que enmienda las normas relativas a sus operaciones de política monetaria, como las subastas de liquidez semanales, para dar acceso a los bancos europeos en resolución que cuenten con planes autorizados por las instituciones. Para ello, la autoridad monetaria especifica que las entidades deben estar sujetas a un procedimiento de resolución bancaria abierta (OBR, por sus siglas en inglés). Se trata de una herramienta regulatoria diseñada para gestionar un banco en crisis manteniéndolo abierto y operativo, asegurando la continuidad de servicios críticos, como pagos y depósitos.

Este tipo de resolución permite que el banco abra sus puertas al día siguiente, evitando interrupciones en el servicio a sus clientes. Al mismo tiempo, la entidad queda bajo gestión estatutaria mientras se desarrolla una solución a largo plazo para su viabilidad y se ejecutan los productos con capacidad para absorber pérdidas, como las acciones o la deuda anticrisis (CoCos o deuda subordinada). Al mantener el banco operativo, el BCE considera que la entidad podrá seguir haciendo frente a sus obligaciones, lo que le permite mantener abierta la línea de liquidez semanal frente al cerrojo del pasado. Con ello, se busca facilitar la tarea de resolver una entidad que, sin acceso a ese suministro de dinero del banco central, podría encontrarse en una posición todavía más complicada para mantener su negocio habitual, lo que podría elevar la factura final de su resolución. Esta medida entrará en vigor el próximo 30 de marzo.

(Expansión. Página 13. 1 columna)

## EL IBEX SUPERA LOS 17.800 PUNTOS Y REVALIDA MÁXIMOS GRACIAS AL INICIO DE LA TEMPORADA DE RESULTADOS

Las dudas que despierta la geopolítica y la presión sobre la independencia de la Reserva Federal dejaron paso ayer a las expectativas sobre la temporada de resultados empresariales. Los inversores se dejan llevar por las previsiones de beneficios de cierre de 2025 de las grandes tecnológicas estadounidenses y dejan a un lado la aversión al riesgo. El S&P 500 revalidó sus máximos al cierre de la Bolsa española e insufló optimismo en el Ibex, que superó por primera vez los 17.800 puntos al anotarse un 0,7%.

La atención del mercado se divide estos días ante la celebración de la reunión de la Reserva Federal estadounidense (Fed) de hoy, en la que en todo caso los movimientos en los tipos de interés son un asunto secundario. Es la primera comparecencia pública de Jerome Powell desde que la Administración estadounidense iniciara una investigación penal contra él, hecho que volvió a remover los temores del mercado a la pérdida de independencia de la Fed. Junto a ello pesa la posibilidad de un nuevo cierre parcial de la Administración federal de EE UU si los republicanos no logran sacar adelante una ley de financiación, que está recibiendo el rechazo de los demócratas por la partida al Departamento de Seguridad Nacional (DHS).

En Europa los índices con mayor peso del sector bancario lideraron los avances, con el FTSE Mib sumando un 1%. Más moderación hubo en el resto de las bolsas del Viejo Continente, con el Euro Stoxx 50 avanzando un 0,6% y el Dax alemán cediendo un 0,15%.

Dentro del Ibex, el mejor fue Solaria, que avanzó un 2,9%, seguido por el sector financiero: Unicaja, Bankinter y Sabadell lograron subidas superiores al 1,8% y BBVA, CaixaBank y Santander, del 1,2%.

(Cinco Días. Página 16. 4 columnas)

## LA RESERVA FEDERAL PREPARA UNA PAUSA EN LAS REBAJAS DE TIPOS PESE A LOS ATAQUES DE TRUMP

El presidente de la Fed, Jerome Powell, está resistiendo la campaña de acoso de Donald Trump, el presidente de EE UU, para tomar el control del organismo. Ha recibido insultos, amenazas e incluso una citación judicial por una investigación penal. El mandatario republicano quiere que los tipos de interés estén más bajos para dinamizar la economía. La reunión de la Fed de hoy se antoja más interesante por los asuntos ajenos a la institución que por las decisiones de política monetaria.

A la vista de las predicciones de los analistas, Trump tendrá que esperar para ver los tipos más bajos. Está previsto que la Reserva Federal se tome hoy un descanso en la rebaja de las tasas, después de haber aprobado tres descensos consecutivos en el último tramo del año pasado hasta dejarlos en un rango entre el 3,5% y el 3,75%. Las apuestas de los inversores arrojan más de un 97% de posibilidades de que la Reserva Federal mantenga intacto el precio del dinero en la próxima reunión, según las predicciones de FedWatch. La gran pregunta, así, es cuánto

tardará la Fed en mover ficha. Una cuestión que cobra interés porque en las últimas semanas la Casa Blanca parece haber redoblado sus esfuerzos para asaltar la institución.

(Cinco Días. Página 13)