

RESUMEN DE PRENSA DEL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2026

MERCADO HIPOTECARIO

LAS HIPOTECAS CAEN UN 3,5% EN JULIO Y EL IMPORTE MEDIO MARCA MÁXIMO

El mercado hipotecario mostró señales mixtas el pasado mes de julio. El número de operaciones constituidas fue de 43.372, lo que supone un descenso del 3,5% respecto al mismo mes del año anterior (unas 1.500 firmas menos en números absolutos), y confirma la moderación de la actividad tras el intenso ciclo de crecimiento registrado en 2025, de acuerdo con los datos publicados ayer por Instituto Nacional de Estadística (INE). De hecho, los datos del séptimo mes del año son, en perspectiva histórica, los segundos más elevados para este momento del año – en el que tradicionalmente el volumen baja por la estacionalidad del verano– en 16 años. Pese a esta caída, el importe medio de los préstamos para adquirir una vivienda continuó al alza y se situó en los 180.785 euros, un 10,9% más en tasa interanual, y la cuantía más elevada desde que en 2015 se contabiliza este registro. Una situación que evidencia que la tensión de los precios está afectando especialmente a aquellos que necesitan de un apoyo financiero para poder hacer frente a la compra de una casa.

El tipo de interés medio de las nuevas hipotecas fue del 3,01%, la cifra más elevada desde enero de 2025 (3,08%), lo que refleja un encarecimiento del precio del dinero en sintonía con la política monetaria del Banco Central Europeo (BCE), que a principios de este mes tomó la decisión de subir por segunda vez desde junio los tipos (actualmente se sitúan en el 2,5%).

Los datos de julio dibujan un escenario en el que se firman menos préstamos hipotecarios que hace un año, pero por importes más elevados, en un contexto marcado por la resistencia de los precios de la vivienda y por unas condiciones financieras que, aunque más favorables que las registradas en los momentos de mayor endurecimiento monetario, continúan teniendo un impacto relevante sobre la demanda. La combinación de menor actividad y mayor cuantía media de los préstamos apunta, además, a un mercado que sigue adaptándose al nuevo entorno de tipos de interés y a la evolución de los costes de adquisición de vivienda.

El retroceso de julio tuvo un marcado componente territorial y estuvo muy condicionado por la corrección registrada en las regiones con mayor peso en la actividad. Buena parte de ese descenso se explica por el fuerte ajuste de Andalucía, que perdió casi 1.200 operaciones en un solo mes, aunque siguió siendo el mercado más activo del país. También destacó la caída de la Comunidad de Madrid, donde las firmas se redujeron en más de 1.300, así como los descensos de País Vasco, Aragón y la Comunidad Valenciana. Frente a esa tendencia, Cataluña se situó como la gran excepción entre los grandes mercados: sumó más de 800 hipotecas respecto a junio y se convirtió en el principal motor de crecimiento mensual. También sobresalieron los avances de Baleares, Galicia y Castilla y León. Los datos reflejan, en conjunto, una desaceleración propia del periodo estival.

Información también en *Expansión*, *El Economista*, *La Vanguardia* y *ABC*.

(Cinco Días. Página 24. 3 columnas)

LA BANCA SE PREPARA PARA UN 'FRENAZO' EN LA DEMANDA DE CRÉDITO POR EL ALZA DE TIPOS

Las entidades se preparan para un nuevo entorno en el crédito. Con la subida de tipos, los precios y la incertidumbre de la guerra, el sector reconoce que los préstamos se verán afectados tanto por el precio del dinero como por los precios de la vivienda en el caso de las hipotecas. Eso sí, hay posturas muy diferentes: CaixaBank ve claramente un impacto en 2027. Santander, BBVA y Sabadell creen que los tipos que se plantean no serán un gran lastre. Bankinter y Unicaja no ven una gran parálisis, pero reconocen que habrá un ajuste gradual.

Gonzalo Gortázar, consejero delegado de CaixaBank, comentó ayer en el *XVII Encuentro Financiero* organizado por *Expansión* y KPMG que “el año que viene vamos a ver una desaceleración en el crecimiento (de las hipotecas) porque hay mucha gente que querría comprar vivienda, pero no llega a los precios actuales”. “El mercado ha tenido una dinámica mucho más positiva en los últimos dos o tres años y yo creo que ahora nos acercamos a un problema de asequibilidad, también por el hecho de que los tipos de interés y de largo plazo están más altos y están teniendo su impacto en el mercado”, decía el directivo.

En cambio, el consejero delegado de Santander, Héctor Grisi, indicó, en el mismo foro que el mercado está sobrerreaccionando ante las expectativas de nuevas subidas de tipos de interés por parte del Banco Central Europeo (BCE). Mientras el mercado descuenta entre tres y cuatro nuevas subidas, Grisi consideró que dos serían suficientes y estimó que los tipos podrían situarse alrededor del 2,75% o 3% a finales de este año. A partir de ese nivel, predijo que los tipos podrían subir ligeramente por encima del 3% hacia mediados de 2027 para posteriormente comenzar a bajar hacia finales de ese mismo año.

BBVA, por su parte, no comparte la idea de una demanda debilitada. Peio Belausteguigoitia, consejero delegado en España de la entidad, comentaba que “siguiendo los datos que nos facilita el Banco de España lo cierto es que 2026 será el segundo ejercicio con crecimiento agregado de crédito, ha habido un proceso de desapalancamiento muy significativo”. En ese sentido, pusieron su propio ejemplo alegando que “crecimos en crédito agregado (el primer semestre un 7,4%). En ese sentido, indicó que su previsión para el año es un crecimiento al 4%. “Tanto en crecimiento como en apalancamiento de empresas y familias, vemos crecimientos y somos positivos sobre la demanda de crédito, también para 2027”.

Marc Armengol, consejero delegado de Sabadell, cree que de momento ese frenazo en el crédito “no lo estamos viendo”. Si bien el mercado apuntaba a esas tres subidas de tipos, “creo que es un nivel razonable para no afectar a la demanda de crédito de las familias”. Respecto a las empresas, lo ve todavía más improbable debido “al dinamismo con el que está contando la economía española”.

Gloria Ortiz, consejera delegada de Bankinter, comentaba que “estamos lejos de una situación de parálisis” y cree que “se va a dar un ajuste gradual y que la economía va a poder absorber”. Sin embargo, reconoce que “las empresas y familias serán más selectivas”.

Isidro Rubiales, consejero delegado de Unicaja, también admitía que probablemente “estaremos sujetos a una demanda cada vez más selectiva y competitiva en precios”. Eso sí, matizó que “no hay señal de alarma”. Por su parte, señaló otro elemento clave que podría explicar por qué no

se produce un crecimiento más acelerado en hipotecas ahora y por qué puede verse afectado en los próximos meses, más allá de los tipos. “Si en hipotecas no hay más crecimiento no es (solo) por la parte de financiación de la banca, sino también por los precios del mercado de la vivienda”.

Información también en *Cinco Días*. En apartado Finanzas se recogen las distintas intervenciones que tuvieron ayer lugar en el *Encuentro Financiero* organizado por *Expansión*.

(El Economista. Página 10. Media página)

CARLOS CUERPO, VICEPRESIDENTE PRIMERO DEL GOBIERNO Y MINISTRO DE ECONOMÍA: “NO VAMOS A ESCATIMAR RECURSOS PARA VIVIENDA Y EL SECTOR FINANCIERO TAMPOCO”

“Es importante generar confianza en los entornos más complejos”, dijo ayer el vicepresidente primero del Gobierno y ministro de Economía, Comercio y Empresa, Carlos Cuerpo, durante la apertura de honor del *XVII Encuentro Financiero* organizado por *Expansión*.

Cuerpo resaltó que España tiene “un sector bancario solvente y consolidado”, que está sirviendo para superar el impacto de los shocks como el provocado por la guerra en Irán. En su opinión, el sector ha llegado “con los deberes hechos” a las últimas crisis, algo constatable en la contribución al país, “dándole a la economía real lo que necesita” en términos de “inyección de liquidez y confianza”. A pesar del buen momento para el sector financiero, identificó retos pendientes en tres áreas: la vivienda, la competitividad europea y el auge de la inteligencia artificial (IA).

En el primer ámbito, el vicepresidente primero del Gobierno confirmó que el Ejecutivo se encuentra ultimando un nuevo decreto de vivienda –que lleva hoy al Consejo de Ministros–, que “pretendemos que sea ambicioso y afronte todos los elementos clave”. Dentro de esta área, que se ha convertido en la principal preocupación de los españoles, Cuerpo subrayó que el sector financiero es “un actor relevante para fomentar las condiciones necesarias para que se construya vivienda en condiciones asequibles”. En este sentido, destacó que el Gobierno ha puesto en marcha iniciativas como las líneas del Instituto de Crédito Oficial (ICO) dentro del nuevo fondo soberano, *España Crece*, que dará continuidad a los fondos europeos Next Generation EU que concluyen este año, en el cual ya se han puesto en marcha tres instrumentos para movilizar hasta 23.000 millones de euros en construcción de vivienda protegida, uno para “cada fase de vida del proyecto”.

“La colaboración público-privada en este ámbito”, aseguró Cuerpo, “es esencial para ampliar la oferta de vivienda, y desde el Gobierno estamos poniendo los recursos, garantizando una financiación, además, adaptada a las necesidades del sector, para que esa colaboración se traduzca en más viviendas y en un parque de alquiler asequible que perdure en el tiempo. Lo digo con claridad: en la financiación de la vivienda, nosotros no vamos a escatimar en recursos y estamos convencidos de que el sector financiero tampoco lo hará”.

(Expansión. Primera página. Páginas 17 y 18. Editorial en página 2)

EL PARÓN HIPOTECARIO EMPEORARÁ EL MERCADO DEL ALQUILER EN 2027

Ante los crecientes problemas para adquirir una vivienda en propiedad que tienen cada vez más colectivos, el arrendamiento se ha convertido en la única alternativa para muchos jóvenes y familias con menos recursos de tener un hogar. Y si la situación ya está difícil, con un mercado del alquiler ya muy tensionado por una creciente demanda que la oferta no puede satisfacer que ha disparado los precios, apunta a complicarse todavía más a partir de 2027.

Al incremento de los precios del mercado de compraventa, aquejado también de falta de producto, se suma ahora un plus de dificultad para adquirir vivienda: el coste de la financiación. La subida de tipos aprobada por el Banco Central Europeo (BCE) el pasado 10 de septiembre van a desplazar a todavía más demandantes del mercado de compraventa al del alquiler en los próximos meses, aunque haya una parte que, en estas circunstancias, también opta por salirse del mercado y esperar a ver si el temporal escampa y hay opciones de volver a comprar. Como aseguró ayer el consejero delegado de CaixaBank, Gonzalo Gortázar, en hipotecas, el año que viene, “vamos a ver una desaceleración” en el crecimiento porque “nos acercamos a un problema de asequibilidad” por el crecimiento de los precios y los tipos.

“Seguimos observando un mercado [hipotecario] con compradores activos y entidades financieras dispuestas a conceder crédito. La diferencia es que mes a mes observamos cómo el precio de la vivienda está obligando a los compradores a endeudarse más para cerrar la misma operación, lo que eleva la barrera de entrada para una parte de la demanda”, advirtió también Ricardo Gulias, consejero delegado de RN Tu Solución Hipotecaria, al analizar el dato de las hipotecas cerradas en julio, que cayeron un 3,5% en su mayor caída desde junio de 2024, según la estadística difundida por el INE.

Idealista, en la misma línea de argumentación que CaixaBank, cree que esta caída de los préstamos hipotecarios firmados “empieza a mostrar claramente el cambio de ciclo que llevamos observando en los últimos meses, consecuencia de los altos precios de la vivienda – que han reducido las transacciones de compraventa– y la subida de tipos de interés –que empieza a mostrarse en los precios de hipotecas formalizados, que superaron en julio el 3% por primera vez en año y medio–, que seguirá escalando en los próximos meses”.

Desde Fotocasa también consideran que los efectos se empezarán a sentir más en los próximos meses. “Las condiciones de financiación son hoy menos favorables, la inflación de la eurozona vuelve a situarse por encima del 3% y el mercado ya anticipa un nuevo incremento de tipos antes de que finalice el año. Por tanto, estamos ante una fotografía que todavía no recoge plenamente el impacto del nuevo endurecimiento monetario” en el mercado hipotecario, explica María Matos, directora de Estudios de Fotocasa.

La expulsión del mercado de compraventa de los demandantes de vivienda con menos recursos se ha agudizado en los últimos años. El problema es que el acceso alquiler tampoco es sencillo. El aumento de la demanda ha sido continuo en los últimos años. Pero la oferta no ha parado de menguar porque, según el sector, la inseguridad jurídica ha ido en aumento.

(La Razón. Páginas 24 y 25)

MERCADO INMOBILIARIO

DECRETO DE VIVIENDA. EL GOBIERNO PLANTEA DOS AÑOS SIN DESAHUCIOS Y CON PRÓRROGA DE ALQUILERES

El Gobierno negoció ayer a múltiples bandas el decreto de vivienda que pretende aprobar hoy en el Consejo de Ministros. Bajo la conmoción causada por el desahucio de Maricarmen Abascal en Madrid y la oleada de indignación que ha causado este caso, el Ejecutivo busca encajar las exigencias de grupos tan variopintos como Podemos, Junts y PNV.

Todos los diarios consultados informan ampliamente de la negociación del decreto. En *El País* y *Cinco Días* se destaca que ayer desde el Gobierno se planteó a los socios parlamentarios prohibir los desahucios a personas vulnerables hasta 2028 y prorrogar dos años los alquileres. Además, el Ministerio de Vivienda propone, en un borrador aún sujeto a cambios, limitar las actualizaciones de los contratos al 2% y bonificar en el IRPF a inquilinos de zonas tensionadas. A primera hora de la mañana, fuentes del Gobierno aseguraron que se estaba trabajando en prohibir la “compra especulativa a los fondos buitres”, empresas en las que se está enfocando la ira de los ciudadanos concentrados desde el sábado en la Puerta del Sol de Madrid.

Las partes implicadas se intercambiaron varios borradores durante el fin de semana. Una de las cesiones para llegar al acuerdo había sido la de eliminar del texto de julio la reforma de la Ley del Suelo que servía para flexibilizar la construcción de vivienda y que Podemos había marcado como línea roja. Los vetos cruzados entre nacionalistas conservadores y grupos de izquierdas tienen al decreto bloqueado desde marzo. El departamento liderado por Isabel Rodríguez, que capitanea las conversaciones con el objetivo de que la mayoría de la investidura dé luz verde al texto en el plazo de un mes, propone que los contratos de vivienda habitual que lleguen a su vencimiento puedan prorrogarse hasta un máximo de dos años adicionales, manteniendo durante ese periodo las condiciones y precio del contrato. La fórmula que se está planteando no pasa por establecer contratos indefinidos ni por una renovación automática sin límite temporal, como exige el Sindicato de Inquilinas desde la acampada de la Puerta del Sol de Madrid, sino por una prórroga extraordinaria que podrá solicitar el inquilino.

La propuesta afecta a los contratos de vivienda habitual vigentes cuando entre en vigor el decreto y que terminen antes del 31 de diciembre de 2028. Según establece el borrador, si el arrendatario está al corriente del pago, y lo ha estado durante los ocho meses anteriores, podrá solicitar una prórroga por periodos anuales y hasta un máximo de dos años. El propietario deberá aceptarla con carácter general, salvo determinadas excepciones. Entre ellas están que las partes acuerden otras condiciones, que suscriban un nuevo contrato o que el arrendador haya comunicado la necesidad de recuperar la vivienda para sí mismo o para sus familiares, siempre que exista una causa real y acreditada. También se puede esquivar la prórroga obligatoria cuando propietario e inquilino acuerden un nuevo alquiler con una renta al menos un 5% inferior a la vigente. El Gobierno aprobó una medida parecida en el real decreto del pasado marzo, que cayó un mes después en las Cortes.

El paquete incorpora también una limitación extraordinaria de las actualizaciones de renta, dado el nivel de los precios y el repunte creciente de la inflación. Para los contratos cuya anualidad se

cumpla entre la entrada en vigor del decreto y el 31 de diciembre de 2027, el inquilino podrá negociar con el casero el incremento de la renta y, si no existe un nuevo acuerdo, la subida no podrá superar el 2%.

A primera hora de la mañana de ayer, fuentes del Gobierno aseguraron que se estaba trabajando en prohibir la “compra especulativa a los fondos buitres”. Ese es el punto con el que arranca el borrador sin terminar de concretar cómo se haría esa prohibición. Lo que sí que deja definido para el caso de la suspensión de los desahucios hasta diciembre de 2028 es que los caseros deberían ser personas jurídicas o no (es decir, también particulares), “dedicadas a adquirir inmuebles o carteras de préstamos hipotecarios impagados por un precio claramente inferior a su valor de tasación de mercado, con el objeto de eludir los mecanismos de función social de la vivienda o maximizar su rentabilidad a través de la desproporción en las rentas de alquiler, en los precios de reventa o por su destinación a finalidades no residenciales”. Un concepto muy amplio que abarca una amplia diversidad de inversores. Esto por la parte del propietario. Por la del inquilino, quien se acogiera a esta definición debería tener un informe que acreditara su vulnerabilidad. Además, si el inquilino es vulnerable, también se podrá suspender el desahucio si no se le encuentra una alternativa habitacional. En ese caso las Administraciones públicas deberán correr con los gastos, como las mensualidades impagadas “desde el momento en el que el proceso sea suspendido y hasta que la medida sea levantada”.

El plan también contempla una serie de bonificaciones fiscales pensadas tanto para caseros como para inquilinos, y que elevan la presión del Gobierno para que las autonomías y ayuntamientos, con competencias en vivienda, declaren las zonas tensionadas. Para los arrendatarios, el paquete contempla una nueva deducción estatal en el IRPF del 10% del alquiler de la vivienda habitual para menores de 35 años con una base imponible inferior a 33.007,20 euros anuales. Estos descuentos quedan acotados a las zonas de mercado caliente. Para los caseros, el esquema es más amplio y no queda restringido a las zonas tensionadas, aunque las mayores ventajas fiscales sí se concentran en ellas.

Sumar está apretando para estirar más el decreto, y es posible que se logre en la negociación final, pero ya es algo que había decaído dos veces y ahora tiene posibilidades serias de salir, aunque probablemente PP y Vox voten en contra. Para los acampados en la Puerta del Sol, que exigen un giro radical en política de vivienda, probablemente el decreto que se apruebe hoy en el Consejo de Ministros sea insuficiente. Pero para la mayoría de las personas implicadas en la negociación, que llevan meses y en algunos casos incluso años intentando aprobar algunas de las cuestiones que estarán en ese decreto y que hasta el caso Maricarmen parecían completamente imposibles por el rechazo de Junts y PNV, el giro político es espectacular.

Todos los grupos de la izquierda comparecieron ayer de forma inédita juntos frente al hospital donde está ingresada Maricarmen Abascal tras el desahucio para reclamar un decreto más ambicioso, más progresista, aún a riesgo de que se rompa la costura por el flanco derecho, por Junts y PNV. La izquierda cree que estos dos grupos no tienen margen ahora, con la calle clamando por Maricarmen y otras muchas desahuciadas, para votar en contra del decreto. Pero el PSOE intenta hacer equilibrios entre todos para evitar que se rompa por alguno de los extremos, ya sea Junts o Podemos, las posiciones tal vez más alejadas.

El PP culpa al presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, de la crisis de la vivienda – “no ha hecho nada en ocho años”– y cree que el decreto contra los desahucios es apenas “un parche” más enfocado a rescatar políticamente al presidente que a las personas en riesgo de exclusión social. Para los *populares*, la situación no va a mejorar en nada sustancial si es que se aprueba y convalida dicho decreto. O decretos. Alberto Núñez Feijóo se lo transmitió así a la plana mayor de su partido, a puerta cerrada, durante la Junta Directiva Nacional, según ha sabido *El Mundo*: “Esto va a ir a peor en los próximos meses. Cada vez va a haber más vulnerables”, les dijo. ¿Por qué? Por la subida de la vivienda, de los combustibles, de los alimentos y de los precios de consumo, en general. “Por eso nuestro planteamiento va más allá de la vivienda y busca aliviar el bolsillo de los españoles a través de las rebajas del IRPF y del IVA”, explican las fuentes. Asimismo, se indica que el PP no tiene previsto aprobar el decreto gubernamental, en base a las líneas maestras conocidas hasta ahora.

Por otro lado, *El Mundo* también informa que el pasado 10 de septiembre, el portavoz económico de Vox, José María Figaredo, se reunió en privado con representantes de las grandes empresas. Según diversas fuentes conocedoras del encuentro, Figaredo aseguró que la receta de Vox para mejorar la crisis de acceso a la vivienda era incentivar la construcción de pisos, con “mucho más oferta privada”, pero “antes de eso” hay que “rebajar la demanda”. Expulsando de España a buena parte de los inmigrantes que han entrado en los últimos años, argumentó. “Con 1,5 millones de inmigrantes menos, habría menos presión sobre la vivienda”.

En cuanto a la situación de Maricarmen Abascal se informa que Urbagestión, propietaria del piso del que fue desahuciada el pasado miércoles, llegó este lunes a un acuerdo con los representantes de la mujer para que vuelva a su casa, según han confirmado en la empresa de vivienda del Ayuntamiento de Madrid. Después de más de cuatro horas de reunión entre los dueños, la abogada y familiares de Maricarmen y la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo (EMVS), que ha actuado como mediadora, la compañía aceptó que quien fue inquilina de ese apartamento durante siete décadas regrese con un nuevo contrato de alquiler, aunque todavía falta que Maricarmen apruebe la oferta. En el encuentro también participó el Sindicato de Inquilinas, que había pedido estar presente en las negociaciones.

El Economista publica un reportaje titulado “Las medidas del nuevo decreto del alquiler agravarán la crisis de la vivienda”, en el que se argumenta que la nueva batería de medidas que el Gobierno negocia con Sumar y Junts para tratar de atajar la crisis de la vivienda amenaza con conseguir precisamente el efecto contrario. La prohibición o moratoria a la compra de viviendas por parte de fondos, la prórroga forzosa de contratos de alquiler, la prohibición de los desahucios o una mayor intervención sobre determinados arrendamientos elevan la inseguridad jurídica y lanzan una nueva señal de incertidumbre al capital institucional. El capital amenaza con desviarse hacia otros países ante el aumento de las restricciones

Por su parte, *ABC* subraya que el Gobierno “volverá a responder con intervenciones al mercado de la vivienda con un decreto de consecuencias todavía impredecibles”. El Ejecutivo que forman PSOE y Sumar quiere solventar así el estallido social que ha provocado el desahucio de Maricarmen Abascal. Ambas formaciones culpan a los fondos buitres y a los propietarios de la situación actual, “obviando los ocho años de promesas incumplidas y políticas fallidas que han provocado la crisis habitacional”. Y se comenta que entre los expertos hay consenso: construir

vivienda no es la única solución para desatascar el mercado, pero es imprescindible para generar oferta en un momento en el que la creación de hogares se ha disparado por la venida de un fuerte flujo de población inmigrante.

Y entre los distintos reportajes y análisis sobre el tema, puede destacarse también el que publica *El Mundo* titulado “El dilema de regular un mercado de particulares”. Comenta que las dos propuestas más novedosas que el Ministerio de Vivienda ha introducido en la negociación del real decreto-ley con el que pretende hacer frente a la oleada de indignación y protesta desatada en todo el país a raíz del desahucio de Maricarmen Abascal en Madrid: prohibir la compra especulativa a los grandes fondos buitres y establecer bonificaciones fiscales para inquilinos remiten a algunas de las iniciativas que más éxito han cosechado recientemente a nivel mundial, desde Elif Eralp, líder del partido alemán Die Linke en las elecciones regionales de Berlín, hasta el alcalde de Nueva York, Zohran Mamdani. Ambos han situado la vivienda y la accesibilidad como ejes de sus discursos y tanto el PSOE como sus socios y aliados a su izquierda han decidido explorar esas vías para tratar de taponar el enfado de una parte no menor de su electorado, aunque los supervisores hayan puesto en cuestión su efectividad.

En este trabajo se explica que hay una diferencia clave entre el caso español y el resto de los países que han intentado desarrollar medidas para poner coto a los grandes tenedores: que España es fundamentalmente un país de propietarios, de pequeños propietarios (su peso en el mercado supera el 90%, según datos del Banco de España). Cualquier medida que pueda afectar a quienes tienen una o varias propiedades en alquiler es un riesgo para los partidos políticos que tienen por delante varias citas electorales en los próximos meses, de ahí que todas las medidas que ha planteado Moncloa en las últimas horas esquiven quirúrgicamente la intervención directa sobre este perfil de propietario. El Ejecutivo se enfrenta al dilema de regular el alquiler en un país de pequeños propietarios sin perjudicar al pequeño propietario que en muchas ocasiones obtiene parte de su renta de esos contratos. Y esa es la delgada línea sobre la que se mueve el Gobierno.

LA OFERTA DE VIVIENDAS PARA ALQUILAR CAE EN 300.000 CUANDO EL GOBIERNO PROMETIÓ 184.000 MÁS

En el sector residencial creen que los planteamientos del decreto que el Consejo de Ministros busca aprobar hoy son recetario fallido con el que el presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, busca tapar el fracaso de sus políticas de vivienda durante los últimos años, en los que el precio del alquiler se ha disparado un 40%, la oferta ha caído en más de 300.000 casas y la mayoría de los 184.000 pisos públicos que prometió el presidente hace cuatro años no están ni por los cimientos.

En 2019, a los pocos meses de llegar Sánchez al Gobierno, al mercado del alquiler salían alrededor de un millón de viviendas al año y el precio medio de los alquileres rondaba los 857 euros, aunque ya se rebasaba con normalidad ese valor en las grandes capitales españolas. Siete años después, tras distintas intervenciones para tratar de aliviar las rentas, en España se paga de media 1.211 euros y la disponibilidad de arrendamientos en el mercado ha descendido a 660.000 pisos, según los datos del Observatorio del Alquiler.

El drama está servido y más cuando los salarios apenas han evolucionado un 20% en ese periodo, una ganancia de poder adquisitivo que, en todo caso, se la ha comido casi por completo la inflación. El colectivo más golpeado son los jóvenes que dependen del alquiler para independizarse porque no tienen ahorros para acceder a la compra. Con ese telón de fondo, el Gobierno se decantó hace casi tres años y medio por limitar los precios del alquiler en las áreas donde mayor tasa de esfuerzo sufrían los inquilinos y las consecuencias han sido nefastas en algunos lugares. En la provincia de Barcelona, la mayor de las intervenidas, los precios del alquiler han logrado moderarse, pero la oferta de arrendamientos ha caído en 50.000 unidades desde la intervención del mercado.

“Estas medidas no han empeorado la situación, aunque tampoco han resuelto el problema de fondo. Han contribuido a contener parte de la presión existente sobre el mercado del alquiler y a evitar que la situación fuera aún más tensionada. En el caso de las intervenciones sobre el mercado del alquiler, han ayudado a intentar estabilizar los precios, aunque también algunos propietarios han optado por retirar sus viviendas del mercado, aunque no ha sido un comportamiento mayoritario”, analiza Ramón Bastida, profesor de la UPF-BSM y director de la Cátedra de Vivienda Digna y Sostenible de la UPF-BSM y Metropolitan House. Otro triturador en la generación de oferta ha resultado ser la moratoria para los desahucios, que empezó como una herramienta coyuntural durante la época del covid-19 y se perpetuó hasta que en enero de 2026 el Congreso lo tumbó dentro del decreto omnibus. Para Matilde Cuenca Casas, catedrática de Derecho Civil de la Universidad Complutense, el error de estas medidas está en la no distinción que se hace entre proteger a las personas vulnerables y la forma en que se financia esa protección.

(ABC. Páginas 14 y 15)

TRAS AUMENTAR LA POBLACIÓN EN MÁS DE TRES MILLONES, EL DÉFICIT DE CASAS SUPERA YA LAS 700.000 Y REBASARÁ EL MILLÓN EN 2028

La creación de hogares en España no casa con las nuevas viviendas que se producen cada año: 245.000 unidades familiares nuevas en 2025 y apenas 92.000 casas nuevas terminadas. El resultado, un déficit el año pasado de unos 153.000 pisos. Pero esta cifra no se trata de una anomalía que se ha producido solo en un ejercicio, sino que viene de atrás y se mantiene con el tiempo. El Banco de España ya calcula que faltarán un millón de viviendas en 2028.

La última voz de alarma sobre el problema la dio la subgobernadora, Soledad Núñez, hace escasos días en un evento de Forbes. “El problema de la vivienda responde, en buena medida, a una oferta insuficiente: desde 2021 se ha acumulado un déficit estimado de unas 755.000 viviendas, que podría aumentar en otras 300.000 entre 2026 y 2028”, explicó. Esta es la primera vez que se comunica que el déficit superará el millón a medio plazo.

La realidad es que se crean cada vez más hogares en España y no se construye suficiente para dar cabida a esta dinámica, la cual se explica en buena medida por el incremento poblacional que ha experimentado el país. Desde que llegó Pedro Sánchez al poder, España tiene 3,1 millones más de personas residentes; a nivel de hogares, en 2018 había unas 18,5 millones de unidades familiares y ahora 19,8 millones. Este incremento sostenido del censo, impulsado por la

inmigración, se ha venido cubriendo los primeros años con los restos de la gran crisis, con cientos de miles de casas por vender y por terminar, así como con vivienda usada. Pero a partir del Covid todo cambió y se desbordó por completo la estadística. También hay que tener en cuenta que los hogares cada vez son pequeños, pasando a ser en muchos casos de una sola persona, lo que aumenta las necesidades individuales.

La falta de vivienda no era apenas relevante hasta 2020, y ni se mencionaba en los informes de los expertos. En 2021 saltó por primera vez el problema del déficit de pisos cuando después de la pandemia empezó a crecer la demanda inmobiliaria. Según las cifras de BBVA Research, aquel año el déficit acumulado de viviendas alcanzó las 176.000. Con el paso de los años ha ido a más por el bajo nivel de construcción y el crecimiento de los hogares empujado por el aumento poblacional.

En 2025, el Banco de España calculó un déficit acumulado en ese año de 755.000 viviendas; BBVA Research, de 712.000; y CaixaBank Research, de 734.000. Cifras muy similares todos ellos y cuya tendencia no parece frenar a corto plazo. BBVA Research, en su último informe del mercado inmobiliario, sí que apunta en uno de sus gráficos a que la cifra podría comenzar a decrecer, según sus proyecciones, en 2030.

Sin embargo, hay zonas geográficas que arrastran más problemas que otras. Según el Banco de España, el 52,5% del déficit acumulado hasta 2025 se concentraba en seis provincias (Madrid, Barcelona, Alicante, Valencia, Murcia y Málaga). Y, en todo caso, España tendría un problema mayor a otros países como Portugal e Italia, que geográficamente y por estilo de vida suelen ser nuestros más comprables.

(ABC. Página 15. 2 columnas)

COMUNIDAD DE MADRID. 25.000 AVISOS DE DESAHUCIO SIN RESPUESTA

La Comunidad de Madrid ha enviado al Gobierno en los últimos cinco años 25.234 alertas sobre desahucios, entre ellas el de Maricarmen Abascal sin haber recibido respuesta alguna. Las regiones, a través de una plataforma interna de respuesta rápida, trasladan al Ministerio de Derechos Sociales desde 2021 un informe mensual con expedientes de lanzamientos, pero el Ejecutivo regional de Isabel Díaz Ayuso, ante la falta de respuesta por parte del Gobierno central, comunicó a esta Administración este mismo mes de septiembre que no seguirá aportando esta información. Un cese en las notificaciones al que podrían sumarse otras autonomías en plena tormenta política por el *caso Maricarmen*, que ha derivado en una acampada masiva en la Puerta del Sol, y mientras el Gobierno apura las horas antes de llevar al Consejo de Ministros el decreto de vivienda.

(El Mundo. Página 6)

CATALUÑA. ILLA REDOBLA EN EL PARLAMENT SU APUESTA EN VIVIENDA, SEGURIDAD E INFRAESTRUCTURAS

“Hay que poner límites al poder desenfrenado del dinero, de la codicia, de la especulación”. El presidente de la Generalitat, Salvador Illa, reafirmaba así ayer, en un acto en Barcelona junto al presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, su modelo de gestión social, particularmente en materia de vivienda, sobre el que enfatizará hoy su discurso en el tercer debate de orientación política de la legislatura en el Parlament. Un modelo intervencionista que en el Ejecutivo catalán contrastan con el “modelo de Ayuso” en la Comunidad de Madrid, y que Illa tiene especial interés en confrontar.

Pero el debate que arranca hoy versará sobre Catalunya, por lo que hablar de Ayuso no entra en los planes del president. En cambio, la emergencia habitacional, “la gran prioridad de Illa desde el primer día”, y el paquete social, donde la educación y la inmigración tendrán un protagonismo especial, serán junto al futuro de las infraestructuras los grandes temas de su discurso.

Aunque su intervención está embargada a la espera de lo que finalmente apruebe hoy el Consejo de Ministros en materia de vivienda, el jefe del Govern hará un repaso de todas las medidas llevadas a cabo, y que hoy permiten afirmar desde el Ejecutivo catalán que el desahucio de Maricarmen Abascal en Madrid difícilmente se podría haber producido en Barcelona, donde los precios de los alquileres –junto a otros 301 municipios catalanes– están topados por ley.

(La Vanguardia. Página 16. Media página)

EL PRESIDENTE PIDE A LAS CCAA PRIORIZAR EL USO RESIDENCIAL FRENTE AL TURÍSTICO

El presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, defendió ayer “privilegiar el uso residencial de la vivienda frente al turístico” y sostuvo que es una posibilidad que prevé la Ley de Vivienda estatal, por lo que ha pedido a todas las comunidades autónomas que la apliquen en sus respectivos territorios. Lo dijo en la clausura de la presentación del informe *Vidas futuras* en un acto en el Disseny Hub Barcelona, junto al presidente de la Generalitat, Salvador Illa, y el alcalde, Jaume Collboni. El socio minoritario del Gobierno, Sumar, está presionando para que se regule el alquiler de temporada o por habitaciones, como reclama el Sindicato de Inquilinas. Por ello, el socialista recordó que desde 2023 los gobiernos autonómicos ya tienen en su mano frenar los apartamentos turísticos.

Sánchez abogó por “gobernar el mercado de la vivienda” para no impedir el desarrollo vital de los jóvenes especialmente, aunque no ha hecho referencia alguna a las negociaciones para el decreto sobre vivienda que el Gobierno pretende aprobar hoy. El presidente puso de ejemplo a Cataluña que ya aplica la concedida por esta ley.

(El Economista. Página 28. 1 columna)

FINANZAS

XVII ENCUENTRO FINANCIERO EXPANSIÓN-KPMG

Ayer se celebró *XVII Encuentro Financiero Expansión-KPMG*, con la colaboración de American Express y Cunef Universidad. A continuación, se reseñan algunas de las múltiples intervenciones que tuvieron lugar.

Pedro Machado, Miembro del Consejo de Supervisión Bancaria del BCE, abordó el gran debate que se ha abierto en Europa al calor de la gran reforma bancaria que prepara la Comisión Europea para el primer trimestre de 2027. El objetivo de este nuevo ejercicio político pasa por reducir las trabas burocráticas que enfrentan las entidades. Sin embargo, a juicio de Machado, el reto no es tanto acabar con la excesiva complejidad legislativa como tumbar las barreras que impiden la creación de bancos transnacionales. “Está claro que los mercados nacionales por sí solos, incluso los de gran tamaño, simplemente no pueden ofrecer la escala y la diversificación que los bancos necesitan para seguir siendo competitivos”, aseguró el banquero de origen portugués.

El presidente de KPMG en España, Juanjo Cano, destacó que la banca española se enfrenta a tres importantes retos que marcarán el futuro del sector: trabajar en la autonomía estratégica para seguir siendo un actor relevante en las finanzas internacionales y canalizar el ahorro hacia inversiones productivas; usar correctamente la IA y gestionar con eficacia el dato para impulsar la actividad, y mantener el riesgo a raya.

Francisco Pérez Bermejo, socio responsable del Sector Financiero de KPMG en España, afirmó que las entidades financieras se encuentran “en el mejor momento de las dos últimas décadas”. No obstante, aconsejó “cautela” ante la volatilidad geopolítica, el encarecimiento de la deuda soberana y el impacto de los tipos. Por otro lado, sostuvo que más del 85% de las entidades ya incorporan la IA, pero remarcó que es necesario mantener “el factor humano en el centro” para garantizar un uso responsable, ético y eficaz.

Alejandra Kindelán, presidenta de la Asociación Española de Banca (AEB), apeló a que Europa adopte las reformas necesarias para hacer frente al nuevo contexto geopolítico. “La autonomía estratégica no se construye con declaraciones ni con grandes planes, sino con inversión”, dijo. Kindelán cifró en 1,4 billones de euros las necesidades adicionales de inversión en Europa. “Si la producción anual de crédito en Europa ronda los 4,6 billones, estamos hablando de un incremento del 30% en la capacidad de financiación”, apostilló la ejecutiva, destacando el “papel relevante” que el sector financiero tiene en este ámbito. “Europa necesita bancos rentables y competitivos. La buena noticia es que la banca española llega a este momento en una posición sólida. Pero esto no debe llevarnos a la complacencia y por ello estamos impulsando dos grandes transformaciones en el seno de la Unión Europea”, afirmó. Kindelán aludió, por una parte, a la simplificación regulatoria. “La segunda prioridad es la integración de mercados, porque Europa sigue siendo un mercado fragmentado. No podemos aspirar a competir en igualdad de condiciones con otras grandes economías manteniendo barreras que limitan la escala de nuestras entidades y la eficiencia de nuestros mercados”, avisó.

Antonio Romero, director general de CECA, considera que España tiene que abordar dos retos importantes con el objetivo de favorecer los flujos de inversión: la fragmentación y la complejidad regulatoria a escala europea que menoscaba su competitividad. “El sector financiero está cumpliendo su misión en términos de rentabilidad, eficiencia y, sobre todo, de financiación”, apuntó. “El nuevo crédito a la economía real está creciendo y a unos tipos de interés inferiores a la media de los países de nuestro entorno, lo que pone de manifiesto su carácter competitivo”. No obstante, matizó, “hay que abordar otros problemas, uno de ellos a escala europea, que es el desafío de la competitividad”. “Necesitamos invertir capitales ingentes, del orden de 1,4 billones de euros. Y para ello necesitamos un sistema financiero menos fragmentado, más simplificado y armonizado”, afirmó Romero.

En su intervención, el consejero delegado de Santander, Héctor Grisi, remarcó que el banco “desplegará su capital de la manera que mejor convenga a sus accionistas”. “Tenemos muy claro lo que tenemos que hacer con nuestro capital”, indicó. Dentro de la jerarquía de movilización de fondos propios, Grisi señaló que “la prioridad es desplegar los recursos de manera rentable y orgánica en todos los países en los que operamos”. “Pero si vemos que hay otras vías que constituyen una fórmula mejor para remunerar a nuestros accionistas [como las recompras de acciones], eso es lo que haremos. Tenemos que ser flexibles”, dijo.

Marc Armengol, CEO del Sabadell, dio algunas pistas del nuevo plan estratégico en el que ya está trabajando y que sustituirá al diseñado por su antecesor, César González-Bueno, que expira en diciembre de 2027. “Será ambicioso. Tenemos el tamaño ideal para competir y estamos invirtiendo 500 millones anuales en tecnología”, afirmó. “Nos va a tocar realizar una transformación profunda del modelo operativo”, añadió. El buque insignia de Sabadell es la banca de empresas. En crédito a la exportación tiene una cuota de mercado del 30%, y del 20% en el negocio de pagos, pero en cuota de crédito total mucho menos, un 9%. “Nos queda potencial para crecer en muchos segmentos. Se trata de entender las necesidades de los clientes y crear los productos adecuados y ofrecer mucha innovación”, explicó. “En banca retail nos falta recorrer la última milla. Necesitamos simplificar procesos para reducir costes y mejorar el nivel de prestaciones”, apuntó.

La aplicación de las tecnologías de vanguardia y, especialmente de la inteligencia artificial (IA), sobre los procesos bancarios se ha convertido en otro de los indispensables de las entidades españolas. Pero la implementación de la tecnología también suscita riesgos y algunos temores, sobre todo relacionados con la empleabilidad. El consejero delegado de CaixaBank, Gonzalo Gortázar, aseguró ayer que la IA “nos está generando más necesidad de empleo”. CaixaBank, que se encuentra en el ecuador de un plan estratégico en el que la inversión en tecnología juega un papel fundamental, ha engordado su plantilla en los últimos tres años empujado por la adopción de la IA. “En los últimos tres años hemos añadido prácticamente mil personas anualmente a nuestra fuerza comercial y no comercial”, detalló Gortázar. Y ensalzó el poder transformador que tiene la IA y desplazó la idea de que la tecnología pueda destruir empleo a corto-medio plazo. Cree que se debe conjugar empleabilidad con adopción de las tecnologías disruptivas para mantener el crecimiento.

“Creo que para las entidades como Kutxabank, la inteligencia artificial no viene a sustituir nada sino que llega para reforzar nuestro modelo, nuestro conocimiento del cliente y, por tanto,

servirá para hacernos aún más cercanos”, manifestó Eduardo Ruiz de Gordejuela, consejero delegado de la entidad vasca, quien se mostró ayer optimista al describir los desafíos a los que se enfrentan las entidades de la banca mediana al abordar su transformación digital. El máximo responsable de Kutxabank se mostró “convencido de que va a ayudarnos a sacar más partido de lo que ya somos: entidades menos complejas que hacemos banca de clientes y para clientes y lo hacemos, además, teniendo en cuenta factores como el arraigo o el compromiso con el territorio y las sociedades. Eso se puede ver favorecido por una tecnología más avanzada, pero no replicado al 100% por ninguna”.

Para Víctor Iglesias, consejero delegado de Ibercaja, no hay duda de que “la tecnología es una palanca magnífica para ser más eficientes, para ganar productividad comercial, para relacionarnos más y mejor con nuestros clientes”. Pero advierte de que nada de eso sirve de mucho en un mercado cada vez más competitivo si no genera confianza. “Es un activo intangible, pero es en el que se basa nuestro negocio y es un valor que, fundamentalmente, lo construimos las personas”. Iglesias señaló que, “un banco con esta orientación y con nuestra vocación social encaja perfectamente con las expectativas de los clientes actuales y futuros y es un factor de diferenciación frente a otros competidores, pero es indudable que la escala juega a favor de las grandes entidades también en la implantación de las nuevas tecnologías”.

La consejera delegada Bankinter, Gloria Ortiz, dijo que la tasa de abandono del grupo que pilota es una de las más bajas dentro de la banca española. “Entre todos los clientes que conseguimos captar, solo un 5% nos deja a lo largo de la vida”, apuntó. Esto supone que un 95% de ellos se quedan con el banco. “Nosotros competimos más por la confianza. Puedes captar un cliente nuevo pagando más que la competencia, pero el cliente se va a quedar con el banco si le das una propuesta de valor concreta y si eres capaz de acompañarle a largo plazo. El objetivo no es cortoplacista de captar ahorro ahora sino de captar clientes a largo plazo”. En el último año, Bankinter ha acelerado la captación de clientes y ha ganado 200.000, todos básicamente digitales, con el impulso también de la absorción de Evo. El grupo tiene 1,5 millones de clientes en España y llega a dos millones con Portugal, Irlanda, Luxemburgo y Países Bajos.

El responsable de BBVA para España, Peio Belausteguigoitia, dijo que con los datos que el banco tiene en lo que va de año, repetirá la misma cifra de captación de clientes particulares del pasado ejercicio, es decir, un millón de usuarios nuevos. “Un porcentaje muy significativo de ellos son jóvenes. Y dentro de nuestra propuesta de valor los clientes nos eligen para tener transaccionalidad con nosotros”, apuntó. Belausteguigoitia agregó que el grupo ha aumentado su cuota de mercado en nóminas y ahora tiene un récord del 17,5%. El banquero insistió en que el fracaso de la opa a Sabadell es una “etapa cerrada” para el banco. Sin embargo, recordó que en los próximos años Europa necesitará un volumen muy significativo de inversiones, tanto en Defensa como en energía, entre otros sectores, y para que el continente dé un paso al frente, es importante que el sector bancario gane escala. “Somos favorables a operaciones de fusión, que son positivas para el bloque comunitario”, zanjó al respecto.

Isidro Rubiales, consejero delegado de Unicaja, descartó participar en una fusión bancaria. “Tenemos un proyecto sólido e independiente”, remarcó. El máximo ejecutivo de la entidad considera que el mercado no reúne las condiciones idóneas para que se produzcan operaciones corporativas de gran escala. “Tenemos un entorno muy diferente al de la pasada crisis financiera,

que catalizó la concentración bancaria. El mercado es hoy competitivo, por eso no veo un acicate real para que se den fusiones o adquisiciones en el corto o medio plazo en España”, indicó.

España se ha consolidado como uno de los centros neurálgicos de crecimiento para la banca digital en Europa. Durante la mesa redonda *Neobancos: Redefiniendo la banca en la era digital*, organizada durante el XVII Encuentro Financiero, los directivos de los principales bancos digitales en España compartieron las cifras que reflejan esta escala.

LAGARDE ANTICIPA MÁS ALZAS DE TIPOS “MODERADAS” ANTE LA ALTA INFLACIÓN

La inflación de la zona euro ha superado niveles del 3% y podría acercarse al 4% a cierre de año, una coyuntura propiciada por la volatilidad de precios de la energía ante el conflicto en Oriente Medio que ha propiciado la última subida de tipos del Banco Central Europeo (BCE) este mes de septiembre. La presidenta del organismo, Christine Lagarde, indicó que la decisión de subir tipos de forma “moderada” sigue siendo “adecuada”.

Durante su intervención en la Comisión de Asuntos Económicos del Parlamento Europeo, la francesa aseguró: “prevemos un aumento de la inflación, pero no hay indicios de que se esté consolidando”. Sin embargo, la política gala niega que se estén produciendo efectos de segunda ronda que justifiquen que el BCE adopte una política más agresiva.

(El Economista. Página 29. 3 columnas)