

RESUMEN DE PRENSA DEL 3 Y 4 DE ENERO DE 2026

MERCADO HIPOTECARIO

EL EURÍBOR A 12 MESES CERRÓ 2025 EN EL 2,267%

El euríbor a 12 meses cerró 2025 en el 2,267%, lo que supone su quinta subida consecutiva mensual. La media de diciembre supone una pequeña subida de 0,05 puntos respecto del 2,127% de noviembre.

(Expansión. Página 12. Breve)

LOS PRECIOS DE LAS HIPOTECAS, AL ALZA

La fuerte demanda de vivienda y la gran competencia entre entidades financieras han configurado una oferta de préstamos muy amplia. Y también atractiva, a pesar de las subidas de precios que están ejecutando los bancos en las últimas semanas.

El coste de las hipotecas ha empezado a subir al ritmo que impone el alza del euríbor a 12 meses, que ha cerrado el año a las puertas del 2,3% y se aleja cada vez más del mínimo de 2025 de julio, en el 2,07%. De momento, las subidas de las ofertas oficiales son contenidas y las mejores en cada modalidad siguen siendo muy competitivas.

A tipo fijo, segmento que sigue copando la mayoría de la nueva contratación, el grueso de las ofertas más atractivas del mercado se ha desplazado ya hacia una banda situada entre el 3% y el 3,5%. Ya sólo queda una hipoteca cuyo precio oficial se sitúa por debajo del 3%. Es la de Openbank que, cumpliendo todas las condiciones de vinculación, ofrece el 2,98% TAE en el plazo entre los 21 y los 25 años. Si el importe financiado supera los 150.000 euros, el coste de la hipoteca se reduce en 0,10 puntos básicos. A cambio, el banco obliga a domiciliar ingresos de 900 euros en el caso de un solo titular y de 1.800 en el caso de dos, y contratar los seguros de hogar y vida de la entidad.

A tipo variable, la oferta de hipotecas es también muy amplia. Kutxabank inicia el año con la propuesta más agresiva del sector por precio. Con máxima bonificación, la entidad ofrece un tipo fijo del 1,55% durante el primer año. Después, establece un diferencial del 0,49% sobre el euríbor, que es el más bajo del mercado. Para conseguir las mejores condiciones es necesario domiciliar la nómina de los titulares por un importe igual o superior a los 3.000 euros; una aportación a los planes de pensiones del grupo de 2.400 euros anuales; y el seguro de hogar.

En tipo mixto, las condiciones más atractivas corresponden a Cajamar Caja Rural. En su oferta bonificada, aplica un tipo fijo inicial durante cinco años del 1,79%. Después, el diferencial es del 0,5% sobre el euríbor. La combinación de las condiciones de ambas fases supone una TAE del 3,22%. Cajamar exige domiciliar ingresos de al menos 4.000 euros y tres recibos; y para conseguir el mejor precio, contratar con la entidad los seguros de vida y de hogar.

(Expansión. Suplemento Inversión. Página 6)

EL CRÉDITO AL CONSUMO REGISTRA SU MAYOR INCREMENTO ANUAL DESDE 2019

En noviembre de 2025, el crédito a las familias se disparó un 4,26% respecto al mismo mes del año anterior, hasta alcanzar los 723.660 millones de euros. El principal motor de esta subida fueron los préstamos dirigidos al consumo, que aumentaron un 12,56%, hasta los 114.673 millones de euros, un crecimiento que no se veía desde octubre de 2019, justo antes del inicio de la pandemia del coronavirus. Estos datos, que pertenecen al informe Indicadores de financiación de los hogares e ISFLSH publicado el pasado viernes por el Banco de España, indican que el consumo aportó ya 1,9 puntos a la tasa de variación total del mes, que alcanzó el mayor incremento interanual registrado desde antes de la crisis financiera del 2008.

Aunque el mayor peso sobre el total lo ostentan los créditos a la vivienda –donde se incluyen las hipotecas–, al sumar 2,5 puntos al crecimiento global, los créditos para financiar gastos específicos de particulares (como un coche, electrodomésticos y vacaciones) registraron el mayor crecimiento en la antesala de la Navidad, periodo de compras por excelencia.

(El Mundo. Página 25. Sábado 3)

MERCADO INMOBILIARIO

ASÍ SERÁ EL MERCADO INMOBILIARIO EN 2026: PRECIOS AL ALZA Y ESCASA OFERTA

El nuevo año no trae buenas noticias ni para inquilinos ni para compradores de vivienda. Los precios de los inmuebles y los arrendamientos seguirán al alza y la oferta seguirá siendo escasa en términos generales, según las previsiones de expertos y plataformas inmobiliarias. La única lectura positiva es que los costes del sector tenderán a ralentizarse y quedarse en una subida de un dígito ante una demanda que ya está al límite.

El sector cierra 2025 con datos de actividad en máximos gracias a las buenas condiciones hipotecarias y la fortaleza de la demanda. Los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) indican que la firma de hipotecas se acelera. En octubre se firmaron 52.198 contratos, récord desde septiembre de 2010 y el mejor dato para el décimo mes del año desde hace 16 ejercicios. Esta situación se produce en un momento en el que precio de la vivienda libre crece a un ritmo superior al 10%, según los datos del tercer trimestre del año del INE, y el alquiler está en máximos, con un coste por metro cuadrado roza los 15 euros de media en 2025, según Idealista. Fotocasa apunta a que el precio de la vivienda de segunda mano alcanzará en 2026 un nuevo máximo histórico a nivel nacional, con récords durante el primer semestre y las previsiones de Pisos.com contemplan una subida de la vivienda del 7,8% en 2026.

“La compraventa de vivienda será la auténtica protagonista que marque el ritmo del mercado y se convertirá, de nuevo, en uno de los motores de la economía española en 2026. Sin embargo, este dinamismo convivirá con una paradoja evidente: la accesibilidad a la vivienda se ha convertido en el gran desafío social y económico del país”, asegura María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa.

Con precios tanto del alquiler como de compra en niveles similares a los de 2007, el sector inmobiliario se acerca a un punto de inflexión. “El mercado continúa apoyándose en una demanda solvente y resistente, pero cada vez más condicionada por unos precios que se aproximan a los límites de accesibilidad, especialmente en las grandes ciudades. Empezamos a ver señales claras de madurez del ciclo”, advierte Consuelo Villanueva, directora de Instituciones en Sociedad de Tasación.

Sin embargo, las principales plataformas inmobiliarias y expertos coinciden en señalar que en 2026 el apetito por la compra de vivienda continuará siendo muy elevado ante el deseo de mejorar la calidad del hogar, la emancipación o la búsqueda de rentabilidad en el mercado inmobiliario ante la incertidumbre geopolítica y económica.

“La continuidad de los elevados volúmenes mensuales de compraventas durante el nuevo año dependerá principalmente de dos factores. Por un lado, del mantenimiento de unos tipos de interés bajos, con un euríbor estabilizado en torno al 2,5%, que seguirá animando a cerca del 14% de los demandantes a adquirir vivienda. Por otro, por la escasez de oferta a precios competitivos provocará que cada vez sea más difícil encontrar la vivienda ideal, que se ajuste al presupuesto del comprador, lo que llevará a potenciales demandantes de casas a aplazar su decisión de comprar”, asegura Matos. El principal escollo que frena el apetito inversor en 2026 es la falta de oferta. “El mercado de la vivienda atraviesa el mayor nivel de tensión de su historia, ya que la demanda cuadruplica la oferta y la distancia entre ambas nunca había sido tan grande como ahora. Ese desequilibrio responde a una combinación de factores sociales, demográficos, macroeconómicos y legislativos”, alerta la experta de Fotocasa.

Desde el sector inmobiliario advierten de que no se dan las condiciones para cerrar el déficit de casas que España sufre. El Banco de España estima que el mercado inmobiliario acumula un déficit de 700.000 viviendas en la última década. “La falta de suelo finalista, los largos plazos administrativos o la escasez de mano obra en la construcción son un freno para la edificación de nuevas promociones, lo que limita la capacidad de respuesta del sector en un contexto de alta de demanda. Y respecto a la vivienda usada, la oferta tampoco es capaz de satisfacer las necesidades habitacionales tanto por volumen disponible como, en muchos casos, por presentar características deficientes en un mercado con precios elevados”, señala Villanueva.

En el caso de los precios del alquiler, el panorama seguirá complicándose para los inquilinos en 2026. Fotocasa vaticina que en los próximos 12 meses los arrendamientos se encarecerán un 7%, mientras que Pisos.com apunta que avanzarán un 6,8%. “La emergencia del alquiler es total, cercana ya a la catástrofe”, asegura Francisco Iñareta, portavoz de idealista.

(El Economista. Página 10)

¿PENSANDO EN COMPRAR UNA CASA? PUES EN 2026 NO SERÁN MÁS BARATAS

Poco –por no decir que prácticamente nada– va a cambiar en el panorama inmobiliario español en 2026. Si está pensando en comprar una casa, debe saber que la falta de oferta y la fortaleza de la demanda van a provocar que los precios tanto de compraventa como de alquiler

vayan a seguir subiendo a la espera de que la puesta en el mercado de más unidades se acelere, según el consenso de expertos consultados,

Cristina Arias, directora del Servicio de Estudios de Tinsa by Accumin, dice que el precio continuará creciendo en 2026 entre un 5% y 10% en el actual contexto de escasez de oferta, en línea con una gradual estabilización de la demanda y la progresiva, aunque aún insuficiente, incorporación de viviendas al parque.

José María Basáñez, presidente del Grupo Tecnitasa y ATASA, explica que las previsiones para el mercado residencial en 2026 se apoyan en un desajuste entre una oferta que apenas alcanza las 100.000 viviendas nuevas anuales y una alta demanda (la cifra de creación de nuevos hogares es de más del doble). Esta diferencia seguirá presionando al alza los precios, especialmente en las áreas con mayor concentración de demanda. Para 2026 se estima que la vivienda de obra nueva registre un incremento en torno al 10%, mientras que la segunda mano aumentaría aproximadamente un 8%. Aunque esta última ya no crecerá, en términos generales, a ritmos de dos dígitos, continuará encareciéndose. En el mercado del alquiler, las tensiones serán aún mayores. Apuntan a un aumento de los precios de alrededor del 12%.

María Matos, jefa de Estudios y portavoz de Fotocasa, señala que todo indica que el precio de la vivienda de segunda mano alcanzará un nuevo máximo histórico a nivel nacional. Comenta que el mercado de la vivienda atraviesa el mayor nivel de tensión de su historia, ya que la demanda cuadruplica a la oferta y la distancia entre ambas nunca había sido tan grande. En el caso del alquiler, podrían repetirse subidas en torno al 7% como las de 2025.

Consuelo Villanueva, directora de Instituciones y Grandes Cuentas en Sociedad de Tasación, opina que el desequilibrio estructural entre oferta y demanda va a seguir condicionando la evolución del mercado y de los precios en 2026.

Desde Unión Créditos Inmobiliario estiman un incremento general del precio de la vivienda de entre el 5% y el 8%, en un contexto donde el stock de vivienda continúa reduciéndose. Los precios del alquiler aumentarán entre un 7% y un 10%. Las mayores tensiones en este mercado se concentrarán en las áreas donde la oferta es más escasa.

CaixaBank Research señala que, lejos de corregirse, el déficit de vivienda seguirá ampliándose en 2026, aunque a un ritmo más moderado. Espera un crecimiento de los precios de alrededor del 6,3% para el año próximo.

Francisco Iñareta, portavoz de Idealista, pone el acento en la incertidumbre legislativa, “en la que la falta de acuerdos mínimos provocará que sea casi imposible aprobar o modificar ninguna ley que mejore la accesibilidad de la vivienda”.

Desde Pisos.com, señalan que el precio de la vivienda subirá un 7,8% en 2026, mientras que el de las rentas del alquiler avanzará a un ritmo del 6,8% en un contexto en el que continuará el desequilibrio entre la oferta, cada vez más reducida, y la demanda, que se mantendrá fuerte.

(La Razón. Página 18. Sábado 4)

LA PESADILLA DE LA VIVIENDA SE ENQUISTA

La vivienda volverá a ser una emergencia nacional este año. Las previsiones del mercado residencial para 2026 empujan al desaliento al prever nuevas subidas de precios que, aunque más moderadas, van a seguir estrangulando el acceso a una casa y agravando la gran crisis. Los portales Fotocasa e Idealista calculan que el incremento ha superado el 15% anual. “Nunca se había detectado un aumento tan fuerte en tan poco tiempo”, dice María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa, que calcula el precio medio de una casa en España en 226.000 euros (dato de noviembre).

El mercado encadena tres años de subidas a un ritmo que recuerda al pasado. CaixaBank Research admite que se empiezan a detectar señales de sobrevaloración, pero el contexto difiere del anterior al estallido de la burbuja: “No hay un exceso de oferta, sino un grave déficit de vivienda y eso es lo que explica principalmente la presión sobre los precios; y la situación financiera de las familias, del sector constructor y promotor, y del sistema financiero es sólida”. Lo cierto es que aumenta sin cesar el esfuerzo que los ciudadanos hacen para comprar. Muchos de ellos están al límite. “En el mercado sigue habiendo mucha demanda, pero no queda tanta demanda solvente en criterios bancarios”, afirma José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universitat Pompeu Fabra y especialista inmobiliario.

Un poco de contexto de lo que ha ocurrido sirve para entender lo que, previsiblemente, va a llegar. El año 2025 ha sido histórico en compraventas, el mejor desde 2007, ya que se firmarán más de 700.000 operaciones, un 10% más que el ejercicio anterior. La compra tiene ahora más incentivos que el alquiler y eso se ha notado en gran parte del año. Ahora bien, en los últimos meses de 2025 se han ralentizado las compraventas por los altos precios, la escasez de oferta y el fin de la era de las hipotecas muy baratas. “Parece complicado que en los próximos trimestres se mantengan estas tasas”, pronostica Francisco Iñareta, portavoz de Idealista. García Montalvo afina: “habrá menos transacciones en 2026”. Cómo afectará esto a los precios es la gran pregunta. La subida depende de la fuente consultada, del tipo de casa analizada y de la ciudad. Pero, en general, pierde fuerza.

En cuanto a la financiación, se informa que todo indica que se han superado las 500.000 hipotecas firmadas el pasado año, frente a las 425.000 de 2024, lo que “confirma que el mercado se ha normalizado tras años de tipos elevados”, señala Ricard Garriga, consejero delegado de la plataforma de hipotecas Trioteca. Ahora bien, desde enero de 2025 el precio medio ha subido un 10%, anticipando tipos algo más altos. “Para 2026 espero una subida moderada de tipos, con hipotecas fijas entre el 2,5% y el 2,75%. Esto podría frenar el ritmo, pero sin corrección brusca”, según Garriga.

En cuanto mercado del alquiler, se comenta que a pesar de la ley de vivienda y de los topes a la renta en algunas ciudades, es lo más parecido a un caballo desbocado. “Volverá a cerrar 2025 en máximos históricos, por encima de 14 euros por metro cuadrado, y con un avance cercano al 7% interanual. En 2026 el crecimiento podría mantenerse en torno a ese porcentaje”, señalan en Fotocasa.

(El País. Página 38. Domingo 4)

SEIS COMUNIDADES REGISTRAN PRECIOS MÁS ALTOS QUE EN 2008

Seis comunidades autónomas registran ya precios superiores a los de antes del estallido de la burbuja inmobiliaria, según datos de tasación del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, lo que eleva también la media por encima de las cotas de entonces.

El precio tasado del metro cuadrado alcanzó un máximo en España en el tercer trimestre de 2025 con 2.153,4 euros, según los datos de Vivienda. Un récord que dejaba atrás el anterior techo, de 2.101,4 euros, y que se dio a inicios de 2008. Con esta evolución, el país tiene hoy precios más caros de vivienda libre (ya sea nueva o de segunda mano) que entonces, y hay lugares en los que la diferencia respecto a la situación tras el pinchazo de la burbuja es considerablemente mayor. Aunque son muchas las voces dentro del sector que reniegan de que se esté produciendo una nueva burbuja, los valores actuales superan ya, en muchos lugares, a los de entonces. En seis comunidades (Baleares, Canarias, Cataluña, Comunidad Valenciana, Madrid y Navarra, junto con las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla) y en siete provincias (Málaga, Las Palmas, Santa Cruz de Tenerife, Barcelona, Alicante, Valencia y Guipúzcoa) están en valores récord y superiores a los registrados durante la burbuja. Es decir, en estos territorios, 17 años después, las casas son ahora más caras que entonces.

La mayor diferencia se da en Baleares. En esta comunidad, el precio más elevado para el metro cuadrado se alcanzó en junio de 2008, con 2.427 euros. Casi dos décadas más tarde, el valor ha llegado hasta los 3.672 euros, un 51% más. Se trata de un crecimiento que duplica al de la Comunidad de Madrid (24,1%), y que se encuentra muy por encima del de otro territorio insular como Canarias (12,3%), que también se ha revalorizado mucho en este tiempo. Por el contrario, en la provincia de Ciudad Real, el registro más alto durante la burbuja se dio en marzo de 2008 (1.103 euros el metro cuadrado), y 17 años después, este se encuentra en los 760 euros, un 31,1% por debajo. Se trata de la diferencia a la baja más amplia de todo el país.

Estos resultados son precios de tasación y no de compraventa, por lo que, pese a resultar sintomáticos, no son equiparables con los de otras métricas. La muestra más representativa del valor real del metro cuadrado se aloja en la base estadística del Colegio de Notarios, que vuelca periódicamente estos y otros datos provenientes de las escrituras. A pesar de ello, los valores de tasación son una referencia inequívoca para medir el estado del mercado, y para comprobar que el alza de los precios lleva años cogiendo temperatura dentro del horno.

Ricard Garriga, consejero delegado de Trioteca, señala como uno de los factores que empuja al alza las compraventas que se estén dando hipotecas fijas “económicas”, y que se firmen unas 2.000 operaciones de este tipo al día. Se trata de una cifra nada desdeñable, pese a que, en los momentos álgidos del mercado, antes de que se pinchara la burbuja, esta cifra fuera de más de 5.000. “La inexistencia de oferta de alquiler en muchas ciudades, junto al miedo que tienen muchas personas de quedarse sin casa, está provocando que la curva del precio no parece de crecer”, dice. En su opinión, que el índice de morosidad esté en mínimos —en el entorno del 2% según la Asociación Hipotecaria Española—, y que los bancos hayan elevado el listón a la hora de conceder una hipoteca aleja al mercado de caer en una nueva burbuja.

(El País. Página 39. Domingo 4)

USERA LIDERA LAS SUBIDAS DE LA VIVIENDA EN MADRID; NOU BARRIS, EN BARCELONA

Los precios de la vivienda están disparados en toda España, pero especialmente en las grandes ciudades, los polos de creación de empleo y las zonas más turísticas. Y dentro de las principales urbes, son fundamentalmente las zonas más asequibles las que mayores subidas de precios están experimentando. En concreto, Usera y Puente de Vallecas son la punta de lanza del mercado inmobiliario madrileño, mientras que Nou Barris, Horta-Guinardó y Sant Andreu lideran la escalada en Barcelona.

De acuerdo con los últimos datos de Tinsa, los precios de la vivienda de segunda mano se incrementaron un 13,1% interanual en el cuarto trimestre de 2025, una subida que ha venido capitaneada por Madrid capital, con un alza de 20,9%, hasta alcanzar los 4.883 euros por metro cuadrado, seguida de Valencia (17,5%) y Palma de Mallorca (15,3%). La Ciudad Condal, en cambio, queda ligeramente por debajo de la media, con un alza del 8,3% respecto al cierre de 2024, si bien hay que tener en cuenta que ya había experimentado un notable incremento en los años anteriores. Estas subidas de precios se deben fundamentalmente a las tensiones entre la oferta y la demanda, impulsadas por la gran diferencia entre el crecimiento demográfico de los últimos años y el número de nuevas promociones inmobiliarias. Si en el conjunto de España este desequilibrio ya es muy intenso, con tres nuevas familias por cada nuevo inmueble en los últimos cinco años, en las dos grandes urbes es más grave, con siete nuevos hogares por cada vivienda construida.

Y, si se tiene en cuenta que buena parte de estas nuevas promociones se centran en edificios relativamente exclusivos en zonas *prime* más o menos céntricas y viviendas más asequibles, pero ubicadas en distritos de la periferia mal comunicados, se entiende que buena parte de la demanda, especialmente aquella que no cuenta con vehículo particular, se vea abocada a desplazarse a las ciudades dormitorio en torno a las grandes urbes, siempre relativamente cerca de los nodos de transporte, y a determinados distritos dentro las capitales, cuyos precios se han visto disparados con fuerza.

La vivienda en Madrid sube un 20,9% en el conjunto de la capital, siete veces por encima de la inflación, un ritmo seis veces mayor que la subida de sueldos el último año. Todo ello dificulta enormemente el acceso a la propiedad en la capital. En concreto, una pareja que quiera adquirir una vivienda en Madrid tiene que asumir una carga hipotecaria equivalente al 56,1% de la renta disponible, la mayor cifra entre las principales capitales. Y la cifra se eleva más en el distrito Centro, hasta el 78,3%, o Salamanca (70,8%), muy por delante de Barajas (37,3%) o Villaverde (37,9%).

Los precios suben de forma más contenida en la Ciudad Condal, si bien hay que tener en cuenta que la capital catalana ya había vivido fuertes incrementos de precios años atrás. En concreto, los pisos de un inmueble en Barcelona suben un 8,3%. Sin embargo, cuando se mira el mapa por distritos se observan grandes diferencias, ya que solo un distrito, Nou Barris, registra una subida de doble dígito, mientras que la subida de la mayoría queda por debajo del ritmo de Vicálvaro, el distrito menos tensionado de Madrid. El esfuerzo de los barceloneses para comprar una casa es del 53,1% de la renta, aunque este es más homogéneo en el mapa de la capital catalana. En concreto, una hipoteca en Ciutat Vella se lleva el 65,5% de la renta

disponible de los hogares en el distrito, seguido de L'Eixample (55,9%), una cifra que no dista tanto de los distritos más asequibles, como es el caso de Sant Andreu (46,2%) u Horta Guinardó (47,2%).

La Vanguardia en la edición del domingo publica el artículo “el precio de los pisos sube más en los barrios populares de Barcelona”, en el que también informa que Llegan nuevos compradores a zonas más económicas en busca de pisos asequibles, mientras que las personas con menos recursos quedan expulsadas del mercado. Esta presión está contribuyendo a que los barrios populares lideren las subidas de precio, indica el Informe de Vivienda de Gesvalt referente al cuarto trimestre del 2025. En la ciudad de Barcelona, los mayores incrementos se dan en Sants, donde los pisos son un 13,1% más caros que hace un año, y en Nou Barris con un incremento del 12,3%. Detrás aparecen dos de los distritos más caros de la ciudad, donde el encarecimiento es más moderado, si bien el precio medio de las viviendas es mucho más elevado. Son Sarrià Sant Gervasi, donde la subida de octubre a diciembre es del 11,7%), i el Eixample (+10,7%). Sant Martí cierra el top 5 de zonas donde más sube la vivienda en Barcelona, con un crecimiento de precios del 10,5%. Comenta que no es un fenómeno exclusivo de la capital de Catalunya. En la ciudad de Madrid se observa un fenómeno similar.

(Expansión. Páginas 18 y 19)

FALTAN GRÚAS EN LA CIUDAD

La Fundación de las Cajas de Ahorros (Funcas) ha elegido la subida del precio de la vivienda en el tercer trimestre de 2025 como el dato más relevante. Uno de los *think tanks* más influyentes en el análisis de políticas públicas avisa de que, lejos de frenar, los precios de las casas aceleran la subida. Funcas destaca que los precios en Alemania, Francia o Italia no viven el frenesí español. Se comenta que el problema de la vivienda implica a todas las administraciones y que la falta de grúas en las ciudades es la señal de que las señales son ignoradas

(Actualidad Económica. Revista económica de El Mundo. Página 3. Del 4 al 10 de enero)

EL ALQUILER CIERRA 2025 CON UN NUEVO MÁXIMO

El precio del alquiler cerró 2025 con un incremento de un 8,5%, según un informe publicado por Idealista. A cierre de diciembre, arrendar una vivienda en España tenía un coste de 14,7 euros por metro cuadrado, lo que representa un nuevo máximo histórico.

Todas las capitales tienen precios del alquiler más elevados que en diciembre de 2024, con la excepción de San Sebastián, donde se redujeron un 0,5%, siendo Ceuta en la que más ha crecido el alquiler en un año: 17,9%.

Entre los grandes mercados las mayores subidas se produjeron en Madrid (9,7%), Alicante (8,3%), Sevilla (7%), Valencia (6,4%), Palma (6,4%), Málaga (4,7%), Bilbao (3,1%) y Barcelona (1,9%). La Ciudad Condal es la capital más cara para alquilar una vivienda, con 23,8 euros/m², seguida por Madrid (22,7 euros/m²) y Palma (18,3 euros/m²). En cuarto lugar, se sitúa San

Sebastián (17,9 euros/m²). En la parte baja de la tabla, Zamora (7,6 euros/m²), Ciudad Real, Badajoz y Lugo (7,9 euros/m² en los tres casos).

25 de las 50 capitales españolas analizadas han marcado precios máximos este trimestre, entre ellas Valencia, Málaga y Bilbao.

Para Francisco Iñareta, portavoz de Idealista, el mayor problema que afronta ahora el mercado del alquiler tiene que ver con la falta de oferta disponible, que provoca un aluvión de demandantes por vivienda. Iñareta también asegura que ya es palpable que los precios se están suavizando en las zonas en las que se han topado. Pero el coste de mantener el control de precios “lo pagan los que buscan casa y comprueban que la oferta sigue cayendo y las condiciones siguen endureciéndose”, advierte.

El Economista informa también de estos datos de Idealista.

(La Razón. Página 19. Sábado 4)

CATALUÑA. EL TOPE AL ALQUILER DE TEMPORADA ENTRA EN VIGOR

La regulación del mercado de la vivienda da un paso más en Catalunya con la entrada en vigor del tope de precios al alquiler de temporada. El *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* ya ha publicado la ley de medidas en materia de vivienda y urbanismo que aprobó el Parlament el 17 de diciembre, con lo que la norma queda activada y todos los propietarios deberán fijar las rentas con las limitaciones que marca la ley en las zonas tensionadas a partir de ahora, independientemente de la duración del contrato. En el caso de los alquileres de temporada, además, deberá constar el objetivo del contrato y acreditarlo.

El objetivo, según el Govern, es evitar que los propietarios esquiven el tope de rentas a través de este tipo de contratos, generalmente de menos de doce meses. En paralelo, se ha aprobado un régimen sancionador que ha motivado la apertura de 30 expedientes y un registro de grandes tenedores para controlar que se cumpla la norma.

La ampliación del tope de rentas ha vuelto a agitar al sector inmobiliario, que considera contraproducente la regulación porque, según ellos, está provocando una desbandada de propietarios hacia la compraventa. El Govern defiende que la limitación funciona. La titular de Territori, Sílvia Paneque, destacó que las políticas de vivienda están estabilizando el mercado, tanto de compra como de alquiler, a la vez que se ha logrado enfriar el incremento de precios.

(La Vanguardia. Página 51. 3 columnas. Sábado 3)

LA GENERALITAT AHONDA LA INTERVENCIÓN EN LA VIVIENDA CON NUEVAS REGULACIONES

El año comienza con importantes novedades en materia habitacional en Cataluña, la mayoría fruto de los acuerdos de investidura de Salvador Illa con los comunes. La extensión del tope de precios al alquiler de temporada, que acaba de entrar en vigor, afianza la regulación de las rentas. El control rige ya en la práctica totalidad del territorio a través de la declaración de zonas tensionadas, así como en todo tipo de contratos residenciales, independientemente de

su duración. No hay ninguna otra comunidad autónoma con una aplicación tan intensa de la Ley de Vivienda estatal.

Ahora, el Govern se dispone a dar un paso más con una medida de alto voltaje: la limitación de la compra para invertir. Desde la Generalitat y los partidos de izquierdas lo denominan “compra especulativa”, si bien no han definido exactamente qué supuestos entran en el saco. A tenor de lo expuesto hasta la fecha, se trataría de toda aquella compra de vivienda que no corresponda a una primera residencia o que no se destine a un alquiler permanente, con algunas pocas excepciones. La Generalitat quiere tener lista una propuesta durante el primer trimestre de este año. El objetivo es desincentivar este tipo de transacciones, y lo harán tocando la fiscalidad e introduciendo condiciones a través del urbanismo, según avanzó la consellera de Territori i Habitatge, Sílvia Paneque, en una entrevista. La iniciativa ha puesto en alerta al sector inmobiliario y empresarial, que ve en estas políticas un ataque a la propiedad privada y una socialización de facto.

(La Vanguardia. Páginas 74 y 75. Domingo 4)

BARÓMETRO DE AÑO NUEVO. LA VIVIENDA CASTIGA AL GOBIERNO: “MÁS IMPACTO” ENTRE SUS VOTANTES

Gabriel Rufián advirtió hace tres meses en una intervención en el Congreso que lo que puede acabar con el Gobierno de Pedro Sánchez es “el drama de la vivienda”, por “la cantidad de gente que reside en zulos pagando como si fueran palacios”. El pronóstico del diputado de ERC –compartido por otros políticos en privado– no se ha cumplido de momento, pero la realidad que describía de forma gráfica supone ya el problema que “más impacto” tiene hoy, de media, en la vida de al menos uno de cada cuatro españoles (28,3%).

Según la última encuesta de Sigma Dos para el diario *El Mundo*, el acceso a un hogar digno es el principal quebradero de cabeza para el 46,8% de las personas de entre 18 y 29 años y el 36,6% de los que se sitúan en la franja de edad de los 30 a los 44.

Por afinidad política, son los votantes de los dos partidos de la coalición que sostiene al Gobierno los que refieren que la vivienda es su problema más preocupante: el 32,7% de los del PSOE y el 31,7% de los de Sumar. Por contra, apenas para dos de cada 10 ciudadanos que apoyaron al PP en las últimas elecciones generales supone el obstáculo con mayor incidencia en sus vidas en estos momentos.

Una amplia mayoría de los españoles (68,8%) reside en casas de su propiedad, una cifra que ha crecido ocho décimas desde diciembre de 2023. El mayor volumen de dueños de inmuebles se concentra la franja de personas a partir de 45 años –más del 80%– y entre los afines al partido Alberto Núñez Feijóo (76,6%), seguidos de los que respaldaron en las urnas a Pedro Sánchez (67,1%) y a Santiago Abascal (66%). En el otro extremo, sólo el 42,1% de los jóvenes de hasta 29 años cuenta con piso propio, mientras que los simpatizantes del Sumar son los que menos escrituras atesoran (62,2%).

(El Mundo. Página 23. Domingo 4)

EL SUPREMO IMPIDE A HACIENDA GRAVAR A DOS COMPRADORES DE VIVIENDA DE FORMA DISTINTA

El Tribunal Supremo impide a la Agencia Tributaria gravar con cuantías distintas a los compradores conjuntos de una misma vivienda. El alto tribunal resuelve el litigio entre Hacienda y una pareja que compró un inmueble a medias y, sin embargo, el fisco aplicó a cada uno de ellos un pago diferente del impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP).

La sentencia, del 9 de diciembre, fija jurisprudencia y establece que “no cabe establecer bases imponibles dispares, en este caso de determinación del valor real de un mismo bien, con diferencias entre las dos partes indivisas”. “No es admisible que, a efectos del impuesto de Transmisiones Patrimoniales, medio bien tenga un valor real, que actúa como base imponible del impuesto, y el otro medio bien –adquiridos en el mismo acto, pues la compraventa fue la misma– tenga un valor diferente”, añade. Según el Supremo, se vulneran los principios de capacidad económica y de justicia tributaria.

(El Economista. Página 42. 4 medias columnas)

EL TEAR DE MADRID CORRIGE A HACIENDA Y CONSIDERA QUE UNA REFORMA INTEGRAL SÍ PUEDE REDUCIR EL IRPF AL VENDER UNA VIVIENDA

El Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid (TEAR) ha dado la razón a una contribuyente y ha anulado una liquidación de Hacienda de más de 18.000 euros, al concluir que las obras realizadas en su vivienda no fueron simples arreglos, sino una reforma integral. El órgano administrativo considera que este tipo de actuaciones constituyen una mejora del inmueble, y no un gasto de conservación, por lo que su coste puede incorporarse al valor de adquisición y reducir legalmente la ganancia patrimonial en el IRPF a la hora de vender una propiedad.

(Cinco Días. Página 13. Media página)

LAS DIFICULTADES PARA ACCEDER A UNA CASA EN PORTUGAL, EL PAÍS CON LA VIVIENDA MÁS CARA DE LA UE

Portugal es ya el país europeo donde más han subido los precios inmobiliarios en el segundo trimestre de 2025 (17,3%), por delante de Croacia (13,2%) y España (12,8%), según Eurostat, la agencia estadística europea. A ese dato se suma un reciente informe de la Comisión Europea que concluye que la vivienda portuguesa es la más sobrevalorada de la Unión Europea.

Lisboa es hoy un ecosistema de fachadas de azulejos renovados y brillantes detrás de los cuales viven turistas ocasionales, propietarios extranjeros que van y vienen y algunos portugueses que compraron su casa cuando todavía podían pagarse cuotas hipotecarias con un sueldo medio. Pero la generación que tiene menos de 40 años, salvo que haya nacido en un entorno económico privilegiado, solo puede aspirar a vivir lejos de las ciudades si quiere dignidad o a vivir de forma precaria en cuartos si opta por no alejarse de los centros urbanos.

La crisis de la vivienda es un mal que recorre numerosos países europeos, pero el caso portugués resulta especialmente grave por una endiablada tenaza de su economía, que se distingue por tener al mismo tiempo bajos salarios y precios inmobiliarios altos. El salario medio bruto es de 1.615 euros al mes (el mínimo interprofesional es, desde este 1 de enero, de 920 euros). El precio medio del metro cuadrado de las casas vendidas en el segundo trimestre del año superó por vez primera los 2.000 euros y, en el área metropolitana de Lisboa, alcanzó los 3.403 euros por metro cuadrado.

Portugal es el país de la Unión Europea (UE) donde las casas están más sobrevaloradas, un 35% por encima del valor real, según un extenso documento de trabajo publicado en diciembre por la Comisión Europea sobre la crisis de la vivienda en el club comunitario. “Es el único país donde la sobrevaloración tuvo un crecimiento significativo en 2024”, alertaban los autores del estudio, que identificaban a Portugal como el país más perjudicado por el turismo en materia de vivienda. “Cada vez hay más evidencia empírica de que el crecimiento del turismo en general y el de las plataformas de alquiler de casas han contribuido a aumentar los alquileres y los precios inmobiliarios en áreas privilegiadas como los centros históricos”, señalaban en el estudio.

En zonas como el Algarve, los pisos turísticos ocupan el 11% de las viviendas. Pero es en algunas áreas de Lisboa donde la situación ha llegado más lejos. En Santa Maria Maior, que aglutina barrios populares del centro histórico como Alfama, Mouraria o Chiado, ya hay más viviendas turísticas que para inquilinos de larga duración. La falta de medidas políticas permitió un éxodo vecinal constante durante años que condujo a la transformación total de sus calles. Con un 66,9% de las casas destinadas a turistas, la zona ha perdido identidad real y solo conserva el decorado.

Trabajar ya no garantiza el acceso a una casa si el salario es bajo. Alrededor de las grandes ciudades resurgen paisajes de chabolas que se habían erradicado.
Reportaje también publicado en *El País* del sábado.

(Cinco Días. Página 28)

FINANZAS

LA CONSOLIDACIÓN BANCARIA PINCHA EN EUROPA

La opa del BBVA sobre el Banco Sabadell ha sido insólita, tanto por ser la primera hostil en banca española desde los años 80 del siglo pasado como por su resultado, que supuso el fracaso de un gigante bancario multinacional frente a uno más pequeño y nacional. Pese a ser inusual, el fracaso no ha sido único en el mapa bancario europeo. Las operaciones que derraparon en el sector en 2025 se valoraban en más de 30.000 millones de euros, de acuerdo con los datos recopilados por la consultora Dealogic. Las exitosas rondan los 35.000 millones.

El resultado de la enésima oleada de concentraciones bancarias nacionales ha demostrado a los banqueros que el éxito no siempre pasa por aplicar el mantra de fusionar entidades y aflorar sinergias con cierres de oficinas y recortes de empleos. Algunas veces las cosas se

ponen más difíciles. Frecuentemente, la intervención de los gobiernos, que se han opuesto a las transacciones y las han dificultado, pero también las elevadas expectativas de precios de los inversores han puesto el clavo en el ataúd de las operaciones. La fallida opa del BBVA sobre Sabadell ha sido la operación cumbre del año en Europa y ejemplo de ambos efectos.

UniCredit en su intento de hacerse con BPM también chocó con el Gobierno italiano, que le puso unas condiciones elevadas para seguir adelante: abstenerse de reducir el ratio préstamos-depósitos de BPM durante cinco años, salir completamente de Rusia para el año 2026 y mantener la cartera de financiación de ambos bancos. Orcel, que también se topó con el Gobierno alemán en su asalto sobre el Commerzbank, decidió retirar la oferta. También en Italia fracasó la intención de Mediobanca de hacerse con Banca Generali. Era, en realidad, un movimiento para protegerse de la opa hostil de Monte dei Paschi, que sí triunfó. Se trata de la mayor operación de banca europea que ha tenido éxito, por unos 12.000 millones de euros. También en la región transalpina, la banca de Emilia Romagna (BPER) se hizo con Banca Popolare di Sondrio, pese a no contar con el respaldo del consejo de administración de la entidad comprada. Por el lado contrario de la moneda, fracasaron los intentos de Centerbridge de hacerse con Banca Progetto, que ha terminado intervenida por el Banco de Italia, y del fondo Twenty First Capital de adquirir Banca Profilo.

En Islandia pinchó el intento de Arion Banki por hacerse con Islandsbanki. Y en Dinamarca las dos ofertas sobre Nordfyns Bank, de Fynske Bank y de Middelfart Sparekasse.

Todo ello pone aún más en cuestión las operaciones transfronterizas. Son el gran objeto de deseo de los reguladores, con el objetivo de crear grandes entidades paneuropeas que puedan competir de tú a tú con los todopoderosos bancos estadounidenses. Las entidades, sin embargo, son recelosas de entregarse a operaciones fuera de sus fronteras, al considerar que la fragmentación de las regulaciones nacionales y la incompleta unión bancaria (a falta de crearse un fondo de garantía único), complica enormemente las ganancias. Entraña, además, un alto riesgo de ejecución.

Resulta paradójico, por tanto, que todas las transacciones fracasadas han sido nacionales y las tres internacionales que se produjeron el año pasado sí se saldaran con éxito. Dos de ellas las protagonizó el Santander. El banco, por un lado, acordó la venta de su negocio en Polonia a Erste Bank, una operación aún por cerrarse y que rozó los 7.000 millones en valor. El Santander dedicó parte del dinero recabado de esta venta a adquirir TSB, la filial del Sabadell en el Reino Unido, que le vendió en plena opa del BBVA en uno de los múltiples giros de guion de la operación española. La otra gran operación transfronteriza fue la venta del banco portugués Novo Banco por parte del fondo Lone Star. Finalmente lo adquirió el francés BPCE, la matriz de las cajas de ahorro de ese país.

El suplemento *Negocios* de *El País* publica el domingo la tribuna “Las fusiones son la asignatura pendiente de la Unión Bancaria Europea”, firmada por Carolina Albuerne, abogada de Uría y Menéndez.

(Cinco Días. Primera página. Página 3)

JOSEP PRATS, GESTOR DE ABANTE EUROPEAN QUALITY: “EN 2026 PODRÍAMOS VER AL SANTANDER LANZANDO UNA OFERTA POR SOCIÉTÉ GÉNÉRALE”

Josep Prats es gestor del fondo Abante European Quality, el vehículo de Bolsa de la zona euro más rentable en 2025 de los 128 que la firma Citywire monitoriza en esta categoría. En esta entrevista habla del buen comportamiento de la banca en 2025. Comenta que “después de muchos años en que cotizaban con descuento, al final el mercado ha visto su potencial, el beneficio que podían ofrecer con unos tipos de interés estabilizados en el 2%. Al final, son grandes grupos financieros que pueden lograr un retorno sobre sus recursos propios del 15% y repartir entre sus accionistas dos tercios de su beneficio”.

Opina que aún tienen recorrido. “Ya no veremos las fortísimas revalorizaciones de este año, pero creo que aún tienen algo de margen, sobre todo con una reactivación del crédito”.

Y a la pregunta de si habrá operaciones corporativas después de la frustrada opa del BBVA sobre el Sabadell, responde: “Pienso que sí. Espero que en 2026 haya operaciones de concentración transnacionales. Es fundamental para crear un auténtico mercado común de capitales en la eurozona. Podríamos ver a BNP Paribas intentando comprar el Sabadell o Bankinter. O al Santander tratando de hacerse con Société Générale. El Santander vale cuatro veces lo que vale Société Générale. Además, el Santander cotiza a dos veces su valor en libros, mientras que Société Générale cotiza por debajo de su valor en libros. Y en estas condiciones, con un mercado alcista como el actual, se lo podrían pensar. Igual que UniCredit podría estar interesado en el Sabadell”.

(Cinco Días. Página 21)

SANTANDER, ENTRE LAS 100 MAYORES EMPRESAS DEL MUNDO

Banco Santander ha entrado en el top 100 de las empresas con mayor capitalización bursátil del mundo, según los datos recogidos por Bloomberg, tras superar los 175.000 millones de dólares (en torno a 149.000 millones de euros) de valor en Bolsa. Según el ranking, la entidad ha escalado hasta la posición 98, por delante de BlackRock, con 174.980 millones de dólares (149.306) y Allianz SE, con 174.340 millones de dólares (148.760 millones de euros).

Solo hay otra empresa española en el listado junto a Santander: Inditex, que se sitúa en el puesto 80.

Información también en la edición de *La Razón* del sábado.

(El Economista. Página 33. 1 columna)

ING NEGOCIA LA ADQUISICIÓN DE LA FILIAL DE GARANTI EN RUMANÍA A BBVA

ING ha entablado conversaciones con BBVA con intención de adquirir su negocio en Rumanía. Las negociaciones, adelantadas por el diario local *Ziarul Financiar*, se estaría llevando a cabo de forma bilateral, sin que el vasco haya abierto un proceso formal de venta de Garanti BBVA Rumanía, aunque existirían otras entidades financieras potencialmente interesadas.

Según el portal económico local Aleph Business, las “negociaciones se estarían llevando con un múltiplo superior a 1”, lo que supone rebasar los 400 millones de euros a los que BBVA tenía contabilizado el patrimonio neto de la filial el pasado año. En la entidad vasca eludieron comentar “rumores de mercado”.

(El Economista. Página 35. Media página)

EL IBEX ESTRENA EL AÑO REVALIDANDO MÁXIMOS Y ENFILA LOS 17.500 PUNTOS

Tras un 2025 en el que la renta variable logró sobreponerse a las tensiones geopolíticas y a los temores de una nueva burbuja en torno a la inteligencia artificial, los inversores mantienen el optimismo en el arranque de 2026 y continúan comprando acciones a manos llenas.

El Ibex 35 prolongó esta inercia alcista. Después de firmar su mejor ejercicio en tres décadas, el selectivo español inició el año con una subida del 1%, suficiente para alcanzar la cota de los 17.400 puntos y marcar nuevos máximos. Incluso en una semana marcada por el parón de Navidad y Año Nuevo, el selectivo logró sobreponerse a los bajos volúmenes de negociación y sumar un 1,86%. El reto a corto plazo pasa por coronar los 17.500 puntos.

En la Bolsa española, las mayores subidas vuelven a concentrarse en valores de perfil cíclico, como las compañías de materias primas y la banca, mientras que en el exterior la tecnología mantiene el liderazgo. En el mercado nacional, junto a las alzas de Repsol (3%), Acerinox (2,7%) y los bancos Sabadell y Bankinter (más del 2%), destaca Grifols, que avanza un 4,6%.

Aunque el Ibex 35 vuelve a situarse como el índice más alcista del Viejo Continente, las ganancias fueron generalizadas en los parques europeos. Con ascensos de entre el 0,2% y el 1%, el Euro Stoxx 50, el paneuropeo Stoxx 600 y el FTSE británico estrenan el ejercicio marcando máximos. Algo más modesto resultó el comportamiento del Dax alemán (0,2%) y el Cac francés (0,56%) mientras el Mib italiano se apoyó en el buen desempeño del sector financiero para anotarse un 0,96%.

(Cinco Días. Página 20)