

## **RESUMEN DE PRENSA DEL 3 Y 4 DE OCTUBRE DE 2026**

### **MERCADO HIPOTECARIO**

#### **NUEVA FASE PARA LAS HIPOTECAS: CAÍDA EN LA ACTIVIDAD Y MAYORES PRECIOS**

Las hipotecas españolas están deslizándose a un nuevo entorno. Las entidades asumen que habrá un entorno muy diferente de tipos de interés. La guerra no cesa y sus efectos inflacionarios empiezan a llegar. En consecuencia, las dos subidas de tipos del verano no serán un episodio puntual y los mercados y directivos del sector ya dan por hecho una sucesión de subidas. Esto no solo encarecerá las variables, sino que está provocando que preparen ajustes de su oferta en fija y mixta, aunque todavía habrá solo movimientos tímidos hasta diciembre.

Desde iAhorro explican que ya varias entidades se han movido en ese sentido. “De momento son unos pocos movimientos, dado que en esta parte del año las entidades suelen estar más centradas en completar sus objetivos y no quieren arriesgar”. Ricard Garriga, director general de Trioteca, explica que “empezamos el año con unas hipotecas fijas de media al 2,25% y ahora están en el 2,46% (datos de septiembre)”. Los expertos coinciden en que las concesiones empezarán a caer, acelerándose con el paso de los meses, y los precios subirán en la recta final del año y en 2027; la trayectoria es claramente alcista.

Esto en lo que respecta a hipotecas fijas, donde la estrategia de la banca se postergará, pero en las variables, el impacto de la mayor inflación y el alza de los tipos de interés ya se deja sentir. El BCE ha elevado dos veces el precio del dinero. Los mercados de swaps esperan un movimiento más este año y entre dos y tres subidas adicionales ya entrado 2027. El euríbor se ha disparado hasta el 3,24% en septiembre desde el 2,25%. Con todo esto el panorama se complica para aquellos que tienen este tipo de producto. Las previsiones de los expertos es un encarecimiento de estas hipotecas superior a los 1.200 euros al año si el euríbor sigue avanzando hacia donde esperan los expertos: un 3,5%. Los cálculos son sobre la base de la hipoteca media en España: 180.785 euros a 25 años.

Debido a los precios, la gran duda es qué pasará con la demanda de estos productos y la nueva concesión. Esa idea de frenazo en la actividad se aceleró con los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) de firmas de hipotecas, relativos a julio, con una caída del 3,5% respecto al mismo mes de 2025. Las comparadoras y brókeres señalan que, si bien ese frenazo se está produciendo y se acelerará los próximos meses, matizan que “venimos de un entorno de un gran número de operaciones”. Miquel Riera, especialista en hipotecas de HelpMyCash, comenta que no es solo una cuestión de demanda, “los bancos son más exigentes, quieren exponerse menos a riesgo y el número de solicitudes rechazadas está creciendo”. Esta situación “llega en un entorno donde, a diferencia de 2024 y 2025, no hay una guerra de precios”. En cualquier caso, rechaza “una caída excesivamente brusca”.

Garriga explica que, a pesar del traspíe de julio, “se ha crecido un 4% en hipotecas” en lo que va de año”, espera que ese debilitamiento se manifieste en próximos meses. “Creemos que la

concesión total en este año será ligeramente inferior a la de 2025 a pesar de haber tenido muy buenas cifras la primera mitad por una clara desaceleración en la recta final”.

Desde la Asociación Hipotecaria Española (AHE) coinciden en que “estamos notando un debilitamiento en la actividad, las cifras ya lo muestran y lo normal es que esta tendencia se mantenga”. Sin embargo, más que un mercado perdiendo salud, se refieren a este proceso como “una normalización tras unos niveles históricos hacia unas cifras más razonables”.

En Kelisto indican que el mercado todavía se mantiene fuerte: “En nuestro caso el volumen de solicitudes no ha variado y, de hecho, es similar a meses anteriores”. Respecto a los motivos, explican que “de momento no ha pasado suficiente tiempo desde el giro del BCE. Además, muchos futuros hipotecados han preferido incluso acelerar ahora para evitar tipos más altos en el futuro”.

(El Economista. Página 19)

#### LA BANCA ESPAÑOLA MULTIPLICA LA OFERTA DE HIPOTECAS MIXTAS TRAS LAS SUBIDAS DE TIPOS

El mercado hipotecario está atravesando un punto de inflexión. Con las recientes subidas de los tipos de interés, una guerra que se alarga y los efectos de segunda ronda llegando finalmente a la inflación, el euríbor ha despegado. En este contexto, las entidades se mueven para protegerse y, entre otras estrategias, están impulsando el mercado de las hipotecas mixtas, que venía cayendo en los últimos años después de su gran explosión con la guerra de Ucrania y, previamente, con la pandemia de Covid. En ese sentido, si bien la concesión no está teniendo un gran despegue, si lo está haciendo la oferta bancaria.

Según datos de la Asociación Hipotecaria Española (AHE), el número de nuevas concesiones está avanzando, aunque todavía está muy lejos del reinado de las hipotecas fijas. En concreto, los productos mixtos totalizaron un 17,46% del total de las nuevas concesiones en agosto, frente al 14,4% de enero. Todavía está lejos de niveles como los registrados en 2023, cuando llegaron a superar en algunos meses el 40% del total. Este es el aumento registrado en el mercado general, pero los intermediarios están viendo un mayor empuje. Miquel Riera, experto de HelMyCash, explica que “los bancos están intentando atraer a la clientela a este tipo de productos. Los últimos meses estamos viendo claramente un repunte pese al dominio de la fija. Creemos que, si sigue la incertidumbre, puede seguir avanzando”, agrega. Los productos a tipo fijo suponen cerca de un 74% de las nuevas concesiones y, si bien ha habido un leve retroceso respecto al 78,2% de enero, son el producto favorito.

En iAhorro comentan que “en mixtas nosotros ahora estamos firmando un 50,4% de las nuevas hipotecas, frente al 27% de enero. Es una subida que atribuimos a las ofertas de la banca, que claramente ha apretado en este producto”. Coinciden desde Asufin. Antonio Gallardo, corresponsable de estudios de la asociación, indica que “la comercialización de estos productos es ya del 50%; sin duda, es el producto estrella para la banca”. Destaca la ventaja para las entidades de asumir un menor riesgo. Y apunta que esperan que esta tendencia se acelere y se mantenga “hasta, como mínimo, la primavera de 2027”. Kelisto, por su parte,

comenta que, por el momento, “la gente sigue siendo muy reacia a aceptar las hipotecas mixtas por su elemento variable”.

Más allá del aumento actual, en los próximos meses las hipotecas mixtas van a tener un papel muy relevante por el gran número de vencimientos que se va a activar y que va a obligar a moverse a un gran número de hipotecados. En 2023, durante el fuerte repunte de los tipos de interés tras la guerra de Ucrania y su impacto sobre la inflación, este formato de crédito vivió su momento de mayor expansión. Así, algunos de los primeros productos cuya parte fija vence lo harán ya en 2026, pero el grueso llegará en 2027, cuando se producirá una auténtica ola de vencimientos. Estos hipotecados entrarán en el tramo variable en un momento extremadamente delicado, con unas cuotas que, de golpe, serán mucho más caras. Desde iAhorro comentan que “el grueso de esas mixtas que se firmaron en 2023 vence en 2027 y se van a encontrar de golpe con un 4% de incremento”. HelpMyCash remarca que, con una subida de más de 1.200 euros al año, se verán abocados a intentar subrogarlas o refinanciarlas. Sin embargo, “este no es el mejor momento dadas las condiciones”. Gallardo comenta que “la banca no llega especialmente interesada, por lo que se complicarán las opciones de subrogación”, y remarca que los precios “serán más altos a la hora de refinanciar”.

(El Economista. Página 18)

#### HIPOTECAS PARA QUIEN PUEDA COMPRARSE UNA CASA: LAS MIXTAS GANAN PESO

El importe medio de una hipoteca alcanza los 180.785 euros, después de haber aumentado el 10,9% interanual según los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), del mes de julio. La cuantía que hay que pedir al banco para comprar una casa no para de crecer y ya está provocando una moderación en el ritmo al que se firman hipotecas, que ha descendido el 3,5% en el último año. Hay menos compraventas de viviendas y las que se cierran, se hacen a mayor precio, según confirmó también esta semana el Consejo General del Notariado, que además precisó que el 56,1% de las adquisiciones de vivienda se financió con un préstamo hipotecario.

Pedir una hipoteca requiere cada vez más ahorro previo, a medida que los precios de la vivienda suben, y una situación financiera de gran solvencia, más aún cuando las subidas de tipos de interés están encareciendo el crédito y dificultando aún más el acceso a una casa. En definitiva, créditos más costosos para pagar viviendas más caras. Más una inflación al alza que encarece el coste de la vida y hace que la banca agudice el control de los riesgos que asume al prestar dinero. Las hipotecas no son para todos. El banco difícilmente va a financiar más del 80% de la tasación, a lo que habrá que sumar gastos en impuestos que rondan el 10% de lo que cuesta la casa. Por lo tanto, el ciudadano necesita casi un tercio del valor de la vivienda para acceder al mercado. Superado este obstáculo, queda uno que no es menor: contar con una posición de solvencia y un nivel de ingresos lo bastante elevado como para convencer al banco, una tarea que sin duda se complica para quienes viven en las zonas donde la vivienda es más cara y donde, por lo tanto, hay que pedir préstamos hipotecarios más elevados.

En un momento de tipos al alza, el escaparate hipotecario se está concentrando en los préstamos a tipo mixto, según reconocen fuentes financieras. Con el euríbor en pleno ascenso –se ha disparado en septiembre hasta un 3,24%, a su nivel más alto desde 2024–, los clientes

rechazan de plano las hipotecas a interés variable. Las mixtas son un producto a mitad de camino entre los intereses del particular y los del banco: tienen un tipo fijo inicial que da tranquilidad al cliente y uno variable posterior que puede dejar más margen de negocio a futuro para la entidad financiera. “Una mixta con un tipo fijo inicial de entre tres y cinco años es aceptable. Ahora estamos viendo más ofertas a cinco años y con tipos nominales de inicio de entre el 2,5% y el 2,75%”, apunta Miquel Riera, experto de HelMyCash, quien recuerda además que “las condiciones entre lo que el banco publicita en su web y lo que llega a firmar el cliente llegan a ser más dispares que nunca”. Se aportan datos sobre las condiciones de hipotecas de distintas modalidades de varias entidades financieras.

“Quien tiene mayor acceso a firmar una hipoteca es quien viene de vender una casa y tiene un buen nivel de ingresos. La dificultad es para quien busca su primera vivienda, y es enorme la disparidad a la hora de conceder una hipoteca. Los términos varían muchísimo en función del lugar, la cuantía y el perfil de riesgo del cliente”, explica Antonio Gallardo, experto financiero de Asufin. En Tinsa destaca que sigue aumentando el esfuerzo que supone la compra de vivienda en el actual contexto de aumento de precios y alza de los tipos de interés. De media, los hogares destinan el 36,9% de su renta disponible al pago de la primera cuota anual de una hipoteca por el 80% del valor de tasación de una casa al precio actual de mercado. El porcentaje aún encaja en teoría con el nivel de riesgo que podría llegar a asumir un banco, pero Tinsa añade que “el tensionamiento es crítico de forma generalizada en las principales capitales, en las áreas metropolitanas de los principales polos de empleo y en algunos municipios turísticos con alta presencia de comprador extranjero”. Ese esfuerzo teórico se eleva al 65,6% de la renta disponible en Madrid, el 64,1% en Barcelona, el 54,5% en Málaga o el 46,9% en Valencia.

El Gobierno, a través del ICO, y varias comunidades autónomas han tratado de facilitar la compra de la primera vivienda con programas de avales por el 20% del valor de tasación que no financia el banco, pero la realidad es que estas iniciativas han tenido un alcance muy limitado. “Hemos visto que el 80% de las solicitudes de aval público para completar una hipoteca acaban siendo denegadas por el banco. La entidad financiera es quien tiene la última palabra y, aunque se cumplan los requisitos de edad o ingresos del ICO, los salarios son los que son”, explica Joan Balasch, responsable de hipotecas de la compañía de servicios inmobiliarios Housfy. “Los créditos ICO casi no han funcionado. Cubrir el 100% de la tasación en una hipoteca supone una cuota mensual más elevada y la gente no llega”, añade Gallardo. La propuesta lanzada por el presidente de la Generalitat, Salvador Illa –un modelo de propiedad compartida entre particulares y la Generalitat– sí es una novedad que “debería ayudar, al menos la hipoteca para el particular se reduce mucho”, reconoce Balasch.

“Los bancos siguen concediendo hipotecas y el problema de fondo continúa siendo que el precio de la vivienda está creciendo mucho más deprisa que la capacidad financiera de muchos hogares. De hecho, en julio se firmaron 43.372 hipotecas sobre viviendas: hay mercado hipotecario, pero cada vez exige más capacidad económica para entrar en él”, apuntala Francisco Rodríguez, director de Estudios Financieros de Funcas.

(Cinco Días. Páginas 14 y 15)

## EL 20% DEL NEGOCIO HIPOTECARIO LLEGA AL BANCO POR UN BRÓKER

Los primeros brókeres hipotecarios llegaron hace unos ocho años a España. Sin grandes campañas de publicidad, se han convertido en un canal de captación de negocio significativo para la banca. Una de cada cinco hipotecas que se firman llega por esta vía, admiten altos directivos del sector financiero muy pegados a este mercado. Los propios intermediarios hablan de una de cada cuatro.

La mayor parte del negocio pasa por tres operadores: iAhorro, Trioteca e Idealista Hipotecas. El portal inmobiliario más utilizado en España arrastra, gracias al poder de su marca, un tráfico muy elevado en esta actividad, la más desconocida de su catálogo. La propia banca es accionista de alguno de esos intermediarios. MyInvestor está en el capital de Helloteca. Este negocio se reparte entre alrededor de una docena de entidades, que incluyen también nombres como Gibobs o Dr. Finanzas.

En años de frenética actividad hipotecas en España, con 500.000 operaciones formalizadas al año, tener externalizado un canal de captación así es importante. Hay que tener en cuenta que el propio bróker hace una labor de cribado previo y solo envía el expediente a aquellas entidades en las que puede encajar. Los brókeres ven posible que el 50% del negocio hipotecario español (hoy es más del 20%) pase por sus manos en unos años, como sucede en países como Alemania.

Esta actividad no tiene apenas margen, pero lleva aparejada una elevada contratación inducida de seguros y fondos de inversión porque suscribir estos productos bonifica el préstamo. Estos brokers viven de las comisiones que cobran a los bancos tradicionales por llevarles negocio todos los meses. De promedio, entre un 0,5% y un 1% del volumen prestado y siempre que las operaciones acaben firmándose. La hipoteca media que gestionan se eleva a los 195.000 euros en las grandes capitales como consecuencia de la subida en vertical de los precios de los pisos residenciales.

(Expansión. Página 22. 4 columnas)

## MERCADO INMOBILIARIO

### CAEN EN EL CONGRESO LOS DOS DECRETOS DE VIVIENDA

El Congreso de los Diputados rechazó el viernes los dos decretos de vivienda aprobados de urgencia el pasado martes por el Consejo de Ministros tras la movilización ciudadana causada por el desahucio de Maricarmen Abascal. PP, Vox y Junts votaron en contra de las dos iniciativas, lo que deja poco margen al Ejecutivo para el resto de la legislatura y abona el terreno a un posible adelanto electoral. A lo largo del fin de semana han tenido lugar multitudinarias manifestaciones en las principales ciudades españolas para reclamar soluciones al problema de la vivienda. Los convocantes de las protestas llaman a la huelga general y desligan la protesta de un adelanto electoral: “La lucha sigue gobierne quien gobierne”.

El voto en contra del PP y Vox a los dos decretos estaba anunciado. Junts había anunciado su no al segundo, pero terminó de despejar la incógnita sobre su posición al primero el jueves por la noche, cuando su ejecutiva nacional decidió rechazar los dos textos al Gobierno. Así, las dos iniciativas estaban políticamente muertas antes incluso de que la ministra de Vivienda, Isabel Rodríguez, y el titular de Derechos Sociales, Pablo Bustinduy, subieran a la tribuna para defenderlas. La primera norma cayó con 172 síes y 178 noes y la segunda, con 166 a favor y 184 en contra (en este caso, también votaron no PNV y Coalición Canaria, que sí habían apoyado el primer decreto).

Desde la izquierda se acusó a Junts, y de paso al PP y Vox, de “entregarse a los fondos buitres”. El Gobierno, algo más comedido, hizo un último intento de convencer a Junts de que cambiara de opinión. La ministra de Vivienda recordó una por una todas las medidas de Junts que se han incorporado al decreto. Llegó a decir que estaban ahí el 90% de ellas. Y destacó que, mientras el PNV y Coalición Canaria (CC), con ideas parecidas a Junts, sí iban a votar a favor, ellos ni siquiera asumían abstenerse.

Después de una intensa negociación en la que el Gobierno se siente engañado por Junts, que le hizo creer que aprobaría el decreto después de negociarlo, Rodríguez mostró su enorme frustración, pero a la vez ofreció a los independentistas la tramitación vía decreto ley para poder incorporar modificaciones si dejaban pasar el decreto con su abstención. Fue inútil. Junts se mantuvo inflexible.

El ministro de Derechos Sociales, Pablo Bustinduy, que defendió el segundo decreto, centró buena parte del tiro en poner a “las derechas” del PP, Vox y Junts ante una responsabilidad histórica. Les acusó de estar “vendiendo el país a la oligarquía extranjera”.

PNV y CC, frente al no de Junts, reivindicaron que a ellos tampoco les gusta todo el decreto, pero han entendido que había que ceder en algunas cosas para aprobar algo en esta situación de emergencia.

En la edición del domingo, *El País* publica una entrevista con Pablo Bustinduy, ministro de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030, encargado de defender en el hemiciclo el texto que recogía la prórroga automática de los contratos de alquiler. Deja clara su indignación por el voto en contra de las derechas. “La posición de Junts es un suicidio político”, sostiene. No se pronuncia sobre si el presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, debe convocar elecciones, pero advierte de que los comicios serán “un referéndum sobre la vivienda”. Opina que “PP, Vox y Junts no han decidido votar contra el Gobierno, sino contra la gente”

La Vanguardia del sábado destaca que los expresidentes Felipe González (PSOE) y Mariano Rajoy (PP) coincidieron en reclamar al Gobierno que convoque cuanto antes elecciones generales y un “pacto de Estado” en vivienda, tema que consideran “transversal” y “no ideológico”, aunque hoy por hoy no lo consideran factible. Fue durante la VIII edición del Foro La Toja-vínculo Atlántico, en Pontevedra. En esto acto, el presidente de la Generalitat, Salvador Illa, opina que Junts “se equivoca gravemente” en su política sobre vivienda”. Añadió: “Se puede discutir si se puede hacer peor o mejor, pero hay una demanda social importante. Y que demos respuesta a una necesidad de garantizar acceso a la vivienda”. Alfonso Rueda,

presidente de la Xunta, entró al debate. Lo hizo criticando el contenido de los dos reales decretos leyes del Gobierno, y augurando que habrá “muchas gente que retirará su vivienda en alquiler”. El *Iendakari*, Imanol Pradales, aseguró que solución pasa “por más vivienda y más rápida, que haya más oferta”.

También *La Vanguardia* informa el sábado que la presidenta del Tribunal Superior de Justicia de Catalunya (TSJC), Mercè Caso, pidió a los parlamentarios “herramientas sólidas” para que los jueces puedan dar respuesta a la crisis de la vivienda, con una “mirada amplia y justa” para garantizar todos los derechos. Caso dedicó parte de su discurso de inauguración del año judicial en Catalunya al derecho a la vivienda, coincidiendo con el debate del decreto antidesahucios en el Congreso.

Tras el decaimiento de los decretos de vivienda, algunos actores económicos tratan de abrir una fase de diálogo para regular el mercado de vivienda. El Consejo General de Economistas considera que el rechazo de estas leyes en el Congreso puede constituir una oportunidad para impulsar una nueva propuesta desde una perspectiva “más amplia, estable y estructural”. Los economistas consideran conveniente que la protección de los hogares vulnerables se pueda articular fundamentalmente mediante recursos públicos “explícitos y suficientes”, evitando trasladar de forma desproporcionada esta función al arrendador particular. Los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (API) catalanes pidieron que se abra “una nueva etapa de diálogo” tras la no convalidación de los decretos. La entidad subrayó la “necesidad de actuar ante la gravedad de la situación de la vivienda”, aunque dijo que la respuesta no puede basarse en una sucesión de medidas urgentes sin diálogo entre los actores implicados.

Por su parte, Foment del Treball mostró su preocupación por unas medidas que buscaban culpables en vez de aportar soluciones.

Las reacciones del panel de expertos consultados por *Expansión* a la derogación de los dos decretos de vivienda son una mezcla de alivio y cautela. Por un lado, celebran que el Congreso los haya tumbado, aunque apuntan que “deja un mal regusto” por los efectos que ya habría podido tener en la oferta de alquileres. Gonzalo Bernardos, economista y director del máster inmobiliario de la Universidad de Barcelona, recuerda que “más del 90% de los propietarios son pequeños tenedores que no tienen ganas de tener problemas”, por lo que situaciones de incertidumbre como la actual podría empujarles a buscar otras alternativas para sus ahorros.

María Matos, directora de Estudios de Fotocasa, apunta que “el mercado está más inestable que nunca” a pesar de la derogación, debido al “clima de inseguridad” que genera “la sucesión constante de cambios normativos. “Estamos recibiendo muchísimas preguntas de propietarios, inquilinos y profesionales que no saben exactamente qué normativa les afecta o cómo deben actuar”, relata. Este desconcierto, además, podría tener “consecuencias sobre la inversión y sobre la creación de nueva oferta”.

Desde la Federación de Asociaciones Inmobiliarias (FAI) avanzan para las próximas semanas “una alta incidencia y, en consecuencia, reducción de oferta de alquiler y mayor filtro en la selección de inquilinos”, explica su presidente, José María Alfaro. “Lo que irá en contra de los menos solventes o de perfiles con mayor potencial de vulnerabilidad”.

En el sector inmobiliario se advierte de que la incertidumbre generada durante los últimos días ha hecho mucho daño al mercado. El primer síntoma se ha dejado notar en la oferta. Entre el 28 y el 30 de septiembre, coincidiendo con la negociación, anuncio y debate en el Congreso de los decretos, el número de viviendas disponibles se desvió en 4.290 pisos respecto a la oferta que cabía esperar, según los cálculos del Observatorio del Alquiler. La cifra supone una caída cercana al 4% sobre la trayectoria prevista. Además, ha detectado una reacción de cautela entre caseros que han preferido esperar antes de firmar contratos o sacar nuevas viviendas al mercado hasta conocer definitivamente las reglas del juego. “La rápida sucesión de acontecimientos, debate público e iniciativas regulatorias ha introducido un elevado grado de incertidumbre en el mercado del alquiler. Las informaciones recibidas durante los últimos días apuntan a que una parte de los propietarios particulares está adoptando una posición de espera antes de tomar nuevas decisiones sobre sus viviendas”, aseguran desde el observatorio.

Los portales inmobiliarios ya habían advertido del riesgo antes de conocerse el desenlace parlamentario. Francisco Ñareta, portavoz de idealista, aseguró que “todas las políticas y medidas que no vayan encaminadas a hacer crecer la oferta de viviendas en alquiler serán fallidas y ahondarán más en la crisis”. A su juicio, mantener esta estrategia puede provocar que “la oferta vaya a desaparecer del mercado” y dificultar todavía más la búsqueda de vivienda de los futuros inquilinos. Alquiler Seguro, por su parte, advirtió de que los decretos incrementarían la incertidumbre jurídica y podía provocar una “estrangulación de la oferta” al concentrar sobre el propietario parte de la respuesta a la emergencia habitacional. El responsable del área jurídica de Alquiler Seguro, Carlos Sánchez, abunda en que, mientras, el problema estructural de fondo –la falta de oferta de vivienda en alquiler– sigue sin una respuesta suficiente.

La Asociación de Propietarios de Viviendas en Alquiler (Asval) pidió retirar los decretos antes de la votación y reclamó que cualquier reforma se negociase con las comunidades autónomas y estuviese precedida de un análisis técnico sobre sus consecuencias. “El escudo social no puede ser el propietario”, defendió la organización. Asval considera que la sucesión de cambios regulatorios reduce la confianza de los caseros y reclama un marco estable que permita aumentar la oferta. E insiste en que lo preciso para solucionar el problema de la vivienda es incrementar la oferta y que las administraciones deben poner su empeño en levantar un parque de vivienda social asequible capaz de dar cobertura a los colectivos en situación de vulnerabilidad en lugar de descargar esta responsabilidad en los propietarios.

*La Vanguardia* publica el domingo una entrevista con el José García Montalvo, catedrático de la UPF y experto en mercado de la vivienda, quien advierte que “el problema de la vivienda no se resuelve con un decreto”. Comenta que el caso del desahucio de Maricarmen Abascal “es el ejemplo más claro de un país que no tiene un parque de vivienda social y asequible en alquiler suficiente. España tiene el parque más bajo de todos los países desarrollados y por lo tanto carece de un colchón para hacer frente a situaciones como el de Maricarmen. Es el resultado de la falta de inversión pública en vivienda social en alquiler, de la venta de los parques de vivienda en alquiler públicos que se produjeron hace 30 o 40 años, de que el mercado del alquiler en España ha sido el paria de la política de vivienda durante las últimas cinco décadas”.

## QUÉ MECANISMOS DECAEN DESPUÉS DEL NO DE LA CÁMARA

El Gobierno trocó su paquete de medidas en dos decretos. Uno amplio y diverso y otro que se limitaba a las renovaciones indefinidas de los contratos de alquiler. A continuación, se exponen las medidas contempladas en ambos decretos.

En el primer decreto se recuperaba la protección frente a los desahucios que decayó a comienzos de año y la prorrogaba hasta el 31 de diciembre de 2030. Se trata del denominado escudo social puesto en marcha durante la pandemia, que quedó sin efecto después de que el Congreso rechazara su renovación. La medida impedía los lanzamientos de personas que no pudieran afrontar el pago del alquiler y carecieran de una alternativa proporcionada por las Administraciones públicas. Incluía una compensación para los propietarios particulares de las viviendas.

Los inquilinos que cumplieren las condiciones previstas pierden la posibilidad de solicitar prórroga extraordinaria de hasta dos años, aunque no está claro qué sucede con los que hubiesen comunicado a su casero la decisión mientras la norma estaba publicada vigente. La medida estaba pensada como un puente para los contratos que terminasen antes del 31 de diciembre de 2028. También cae la limitación extraordinaria prevista para las revisiones de renta hasta finales de 2027, es decir, las revisiones en base a la inflación. El texto establecía que, si el alquiler superaba el límite máximo del índice de precios de referencia, no podría aplicarse incrementos. En el resto de los casos, la subida quedaba limitada al 2%.

Para los inquilinos, el decreto incluía una deducción estatal del 10% del alquiler de la vivienda habitual para contribuyentes con ingresos de hasta 33.007 euros anuales. Para los propietarios, se modificaba el sistema de reducciones fiscales de los rendimientos del alquiler, con incentivos para determinadas viviendas alquiladas a precios reducidos, en zonas tensionadas o a jóvenes. Algunas bonificaciones llegaban al 100%.

El texto establecía que un contrato temporal sin causa justificada y acreditada podía convertirse en alquiler habitual y fijaba que la suma de las rentas cobradas por las habitaciones de una vivienda no pudiera superar la renta correspondiente al alquiler de la casa completa.

Las entidades con o sin personalidad jurídica no podrían adquirir viviendas cuando la operación se realizara gratuitamente o por un precio inferior al 70% de su valor de mercado.

El plan incluía un préstamo gestionado por el Instituto Oficial de Crédito para cubrir hasta el 20% del valor del piso, con un límite máximo de 50.000 euros. El beneficiario tendría hasta 10 años para devolver el capital sin ningún tipo de interés, con un periodo de carencia de 30 años que alargaría el proceso hasta un máximo de 40 años.

El paquete incluía la aplicación de un IVA del 10% a los alojamientos turísticos y permitía a los ayuntamientos elevar el IBI de determinadas viviendas vacías y de inmuebles destinados a uso turístico en zonas tensionadas. También establecía deducciones fiscales para los que vendieran casas a entidades públicas.

En el segundo decreto se establecía que, una vez agotados los cinco años de contrato –o siete cuando el propietario fuese una persona jurídica–, el alquiler pudiera continuar con prórrogas sucesivas por los mismos plazos, salvo que una de las partes comunicase su voluntad de no hacerlo. El propietario debía avisar seis meses antes y, salvo determinadas excepciones, indemnizar al inquilino si concluía la relación contractual con una cantidad equivalente a 12 mensualidades. El casero sorteaba la medida si necesitaba la casa para sí mismo o para un familiar, entre otros casos.

En el primer decreto, el Gobierno incluyó la regulación de la bautizada como cuenta Financia Europa, la fórmula ideada por el Ministerio de Economía para fomentar la inversión en Europa a través de potentes incentivos fiscales.

### ¿QUÉ PROPONE EL DECRETO ALTERNATIVO DE JUNTS?

Después de su negativa a aprobar el decreto del Gobierno, Junts remitió al Ministerio de Vivienda el borrador de su propio texto y exigió que se apruebe en el Consejo de Ministros el próximo martes.

La propuesta es prácticamente idéntica en muchos aspectos al decreto tumbado por la formación catalana, si bien recoge ciertos matices, como la eliminación de los topes a las actualizaciones de renta, que a su juicio deben tener los límites que se recojan en el contrato. Por ejemplo, en lo respectivo a la prórroga de dos años. En lugar de ser obligatoria, Junts propone que se aplique de forma voluntaria, siempre que el contrato venza antes del 31 de diciembre de 2028 y por periodos anuales, con un máximo de dos. En caso de aceptarla, el casero tendría derecho a una reducción del 70% en IRPF por los rendimientos del alquiler, que podría ampliarse al 90% si además acuerda con su inquilino reducir la renta al menos un 5% durante la extensión.

Otro de los principales cambios es la definición de fondo buitre. La propuesta de los independentistas extiende la prohibición de compra de viviendas por debajo del 70% del precio de mercado para todos los grandes tenedores, y especifica su ampliación a las entidades de crédito y las sociedades de su grupo cuyo objeto sea la tenencia, gestión o comercialización de activos inmobiliarios; las instituciones de inversión colectiva y demás fondos de inversión; las entidades de capital riesgo; los fondos de titulización y las entidades de gestión de activos, independientemente de su procedencia.

La gran diferencia entre la propuesta de Junts y la que el Gobierno ha llevado a las Cortes tiene que ver con la protección a los propietarios. El texto de los independentistas introduciría un cambio en la Ley de Enjuiciamiento Criminal para permitir desalojos exprés en 48 horas para los *okupas* que no presenten un título legal; e incluiría las usurpaciones y los allanamientos en los procesos de juicio rápido para agilizar la recuperación de las viviendas.

(Expansión. Página 26. Media página)

## LA OFERTA DE ALQUILER SE HUNDE UN 61% DESDE 2020 Y LOS PRECIOS SE DISPARAN UN 40%

La oferta de vivienda en alquiler se ha hundido de media un 61% entre 2020 y 2025, provocando una subida de precios del 40%. Y buena parte de estos inmuebles se ha trasladado al mercado de alquiler por habitaciones, que ofrece una mayor rentabilidad y seguridad jurídica para el propietario.

Desde que se aprobó el llamado escudo social antidesahucios en 2020 hasta el cierre del año pasado la oferta de vivienda en alquiler de larga duración se ha desplomado, una tendencia que se ha visto agravada a partir de 2023, con la aprobación de la Ley de Vivienda, según se indica. Y este descenso es particularmente alarmante en algunas grandes capitales y en las ciudades que han declarado zonas tensionadas para controlar los precios, como es el caso de Barcelona, que ha perdido el 90% de la oferta de alquiler para residencia habitual, de acuerdo con los datos de Idealista, seguida de Granada (76%), Palma de Mallorca (75%), Madrid (73%), San Sebastián, Las Palmas de Gran Canaria, Sevilla (72% en los tres casos), Bilbao (70%), Girona, Málaga (69%), Oviedo (66%), Cádiz (65%), Valencia (65%), Tarragona (59%), Salamanca (58%), Alicante (54%), Córdoba (53%), Santander (51%), A Coruña y Burgos (50%).

Y todo parece indicar que la tendencia se mantendrá, ya que el Observatorio del Alquiler pronosticaba, antes de conocerse el decreto tumbado en el Congreso el viernes, que la oferta se reduciría un 3,3% adicional este año. De hecho, el Observatorio calcula que en estos últimos días se han perdido 4.290 viviendas de alquiler residencial y señala que los propietarios estaban aplazando firmas, paralizando operaciones o retrasando la decisión de poner sus viviendas en arrendamiento. Los expertos opinan que la nueva regulación habría acelerado la tendencia. El mero anuncio, comentan “genera una sensación de incertidumbre e inseguridad jurídica que no ayuda al pequeño propietario” y lo agravará más la reducción de la oferta.

En los últimos años el mercado del alquiler ha pasado de 45 interesados por cada vivienda en los primeros diez días tras la puesta del anuncio en 2023 a 143 interesados por cada vivienda en el segundo trimestre de este año, de acuerdo con los datos del Observatorio del Alquiler. Una cifra que se eleva hasta los 418 interesados por inmueble en la provincia de Barcelona, donde el mercado se ha convertido “en una jungla para los posibles arrendatarios”.

Al desplome de la oferta de alquiler hay que sumar la mayor presión de la demanda por el crecimiento demográfico de los últimos años y la dificultad de la mayoría de los inquilinos para acceder a la compra de vivienda ante la falta de ahorros para la entrada de la hipoteca. Además, esta caída tampoco es homogénea si se miran las características de la vivienda, ya que el mercado está prácticamente seco en la modalidad de tres y cuatro habitaciones, mientras que los estudios y las viviendas con una habitación resisten mejor. Esto se debe a que los pisos más grandes tienen fácil salida hacia el mercado de alquiler por habitaciones, algo que no sucede en el caso de las viviendas monoambiente o con una habitación, lo que perjudica especialmente a las familias. Y, de la misma forma, la oferta también ha caído con fuerza en las zonas más céntricas, donde el alquiler habitual se puede reconvertir a un uso turístico, pero no se ha visto tan afectados en las pequeñas capitales, las ciudades dormitorio y el extrarradio de las grandes urbes.

El desplome de la oferta y la cada vez más intensa competencia para acceder a un piso en alquiler ha provocado una fuerte subida de precios, que golpea fuertemente a quienes se ven obligados a cambiar de vivienda. Los precios se han disparado un 40% en los últimos cinco años en el conjunto de España, pero el alza ha sido mucho más intensa en las ciudades con mayores alzas de la demanda y caídas de la oferta disponible. Así, Valencia lidera la subida de los precios entre 2020 y 2025, con un alza del 82%, seguida de Alicante (73%), Segovia (71%), Barcelona y Palma de Mallorca (63% en ambos casos), Málaga (62%), Santa Cruz de Tenerife (58%), Guadalajara (57%), Madrid (54%), Ávila (51%), de acuerdo con los datos de Idealista.

(Expansión. Página 28)

### LA ESPAÑA QUE VIVE HACINADA: SE ALQUILA HASTA EL SALÓN POR 450 EUROS

Los caseros pueden realizar reformas internas de los pisos y prescindir de los espacios comunes con el fin de convertirlos en dormitorios. Habitualmente se arriendan con contratos individuales. La diferencia en el tamaño de cada habitación hace que tengan precios distintos. Pero frente a la oportunidad que hallan los propietarios a la hora de exprimir la rentabilidad de su inmueble está la incomodidad de los propios inquilinos, se comenta en este reportaje, en el que explica que pese a la legalidad de estos ajustes en la construcción, sacrificar espacios comunes en pos de una mejor rentabilidad es reflejo de la grave y compleja crisis habitacional que se desarrolla a nivel de país y de continente. Especialmente para los jóvenes.

Los últimos datos de Eurostat, publicados esta semana, revelan que en 2025 la tasa de hacinamiento –es decir, que un hogar no disponga de un número mínimo de habitaciones, como una unidad por adulto, pareja o mayores de edad– de la población europea entre 15 y 29 años fue del 26,9%, una subida de 0,4 puntos respecto a 2024. En todos los países de la UE, los jóvenes tenían más probabilidades que la población total de vivir en hogares superpoblados. La tasa de hacinamiento de los jóvenes fue un 10,1% superior a la de la población total (16,8%), destaca Eurostat con datos del último ejercicio. Y La brecha entre países es amplia. En el caso de España, los datos son agri dulces: mientras que la tasa de hacinamiento de la población europea (16,8%) se reduce 0,1 puntos entre 2024 y 2025, la española pasa del 9,1% al 9,5% en el mismo periodo.

El primero de los decretos tumbados el viernes en el Congreso incluía la regulación del alquiler por habitaciones, incorporada por medio de un acuerdo entre PSOE y Sumar. La propuesta sostenía que el alquiler por habitaciones pasase a estar amparado por la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) en lugar del Código Civil. Bajo este marco, la suma de las rentas cobradas por todas las habitaciones alquiladas simultáneamente no podría superar el precio fijado para el alquiler de la vivienda completa. Asimismo, si el inmueble se ubica en una zona declarada de mercado residencial tensionado, el importe total debía respetar los límites de precios fijados por la ley. Al no prosperar la medida, sigue sin haber una regulación concreta para los alquileres divididos en habitaciones, o contratos temporales inferiores a un año. Esta es otra fórmula para esquivar la regulación del alquiler, porque sí aplica a los arrendamientos de larga duración.

(El Mundo, páginas 18 y 19. Domingo 4)

## LA REGULACIÓN RESTA ATRACTIVO A LA COMPRA PARA ALQUILER DE VIVIENDA

Reportaje que analiza cómo la regulación de vivienda planteada por el Gobierno con urgencia tras el ‘caso Maricarmen’ tendría un impacto directo sobre el amplio universo de inversores que compran casas con el objetivo de alquilar. Según datos de Fotocasa actualizados al mes de septiembre, la rentabilidad media de esta modalidad se sitúa en el 6,4%. Pero hasta siete provincias ofrecen retornos de, al menos, un 8%. Una más que un año antes. Un porcentaje que casi triplica la rentabilidad de las Letras del Tesoro a un año y que más que duplica lo que ofrecen los mejores depósitos a plazo del mercado. El atractivo de esta modalidad depende de los retornos esperados para el alquiler y del coste de la vivienda.

La prórroga obligatoria en casi todos los casos de hasta dos años para todos los contratos que venzan antes del 31 de diciembre de 2028 manteniendo las condiciones, y la congelación total para los contratos cuyo precio se encuentre por encima del índice del Ministerio –el Servapi– pueden desincentivar la compra de vivienda para su arrendamiento posterior. “Nuestros estudios muestran que el 34% de los propietarios con contratos próximos a finalizar prevé abandonar el alquiler residencial tradicional; un 24% contempla vender la vivienda; un 8% trasladarla al alquiler por habitaciones; y un 2% al alquiler vacacional”, señala María Matos, de Fotocasa. Laura Martínez, del bróker hipotecario iAhorro, es concluyente: “Comprar casa para alquilar es menos interesante ahora. La rentabilidad bruta ronda el 6,5%, y en Madrid apenas llega al 5%. Descontados gastos e impuestos, financiar la compra con el euríbor en el 3,2% deja un margen nulo o negativo”.

Jorge González-Iglesias Baeza, CEO de Gibobs.com, matiza que comprar para alquilar “sí puede ser algo menos atractivo, especialmente para el inversor que necesita financiación. Dicho esto, no creo que pueda generalizarse. En ubicaciones con demanda estructural fuerte y escasez de oferta, la vivienda sigue siendo un activo atractivo para determinados perfiles. Lo que cambia es que ahora hay que hacer mucho mejor los números: rentabilidad neta después de financiación, impuestos, mantenimiento, periodos sin alquilar y marco regulatorio. Ya no basta con mirar la rentabilidad bruta anunciada”.

A este factor se une la escalada continua de la inflación, que con las medidas contenidas en los decretos puede suponer, según iAhorro, “perder entre tres y cinco puntos de renta real cada año”. En paralelo, la subida de los precios también tira al alza de los gastos fijos de los propietarios. Y a las limitaciones que introduce la batería de medidas del Gobierno, que penaliza a los pequeños propietarios e inversores particulares que ponen su vivienda en alquiler, se une el encarecimiento de la financiación. Quien adquiere una casa para arrendar con hipoteca ve como el coste crece de forma exponencial de la mano de la subida de los tipos de interés. Un proceso que también contribuye a reducir la rentabilidad potencial.

Y a esta ecuación se suma la evolución de los precios de la vivienda. La subida no da tregua. Según la Tinsa by Accumi, el precio de las casas subió un 14,7% en el tercer trimestre del año, hasta los 2.129 euros por metro cuadrado. El precio crece en todas las provincias y capitales.

(Expansión. Suplemento Del Inversor. Página 4)

## LOS INVERSORES SE RETIRAN DEL ALQUILER ANTE LA INCERTIDUMBRE JURÍDICA

La inversión institucional se ha ido retirando del mercado de la vivienda por la permanente incertidumbre jurídica que generan las leyes estatales y decretos que ha podido ir aprobando el Gobierno durante la presente legislatura y la pasada, se expone en este reportaje. Grandes fondos de inversión habían apostado por el residencial español desde el año 2017, coincidiendo con una mayor demanda del alquiler. Han llegado a invertir 25.000 millones de euros en el sector, 8.500 millones para crear nueva oferta de arrendamiento. Pero en este momento esos inversores están de retirada por la creciente inseguridad. Muchos han vendido paquetes de miles de viviendas en alquiler o quieren hacerlo.

España presenta un déficit residencial de 800.000 inmuebles, según el Banco de España. En 2028 alcanzará un millón. Tanto en alquiler como en compraventa el problema es de oferta. La promoción nueva es claramente insuficiente y rondará las 120.000 nuevas viviendas este año, muy por debajo de los más de 200.000 hogares que se crean anualmente. En este contexto, los dos decretos del Gobierno que tumbó el viernes el Congreso aumentaban la intervención del mercado, aunque también intentaban incentivar la promoción de vivienda asequible. Pero una parte de las leyes que no se convalidaron tenían por objetivo poner coto a los “fondos buitres” o “pymes buitres”, como dijo la ministra de Vivienda, Isabel Rodríguez. Estos inversores representan una parte muy pequeña del mercado, de apenas el 4,45% del parque total en 2025, algo más de un millón de inmuebles, según la información disponible en el Catastro. En 2024 era el 4,56%, por lo que ya se aprecia una desinversión. El Banco de España refuerza este escaso peso de los institucionales en el mercado. En un reciente informe aseguró que en 2021 solo el 8% de las viviendas en alquiler eran propiedad de empresas. El resto, de particulares.

Fuentes del sector remarcan la escasa presencia de grandes fondos en el inmobiliario español, incluso en las zonas más tensionadas. En Barcelona, el 7,8% del parque es propiedad de empresas y en Madrid es el 6,7%. El mercado está copado por pequeños propietarios. En 2025, de las 24,2 millones de viviendas en España, sin incluir Euskadi y Navarra, que tienen catastro propio, 22,6 millones pertenecían a personas físicas. Además, si se analiza el detalle de cuántas viviendas son propiedad de empresas, el catastro certifica que, en 2024, algo más de 300.000 viviendas estaban en manos de sociedades con más de 100 inmuebles. En 2025 esa cifra bajó a 270.000. Y este año seguirá descendiendo ya que hay en marcha una potente desinversión.

La consultora Colliers estima que alrededor de 40.000 viviendas propiedad de inversores institucionales serán vendidas en los próximos años, la mayoría de ellas de alquiler, lo que incidirá de forma negativa en la oferta. Actualmente, varias compañías tienen colgado el cartel de “se vende” a varias carteras de vivienda.

El fenómeno de desinversión inmobiliaria es especialmente intenso en Catalunya. En 2025 las empresas vendieron 12.000 pisos más de los que compraron en la comunidad, según datos del Colegio Notarial. En el conjunto de España, los fondos se deshicieron de 45.000 viviendas más de las que adquirieron. Esto indica, según los notarios, que no existe un proceso de “depredación” del mercado por parte de los fondos, al contrario. Lo están abandonando.

(La Vanguardia. Páginas 88 y 89. Domingo 4)

## EL COMPRADOR DE VIVIENDA EMPIEZA A DECIR QUE NO

Los dos reales decretos ley de vivienda finalmente no han salido adelante en el pleno del Congreso de los Diputados del viernes. No contaban con la aprobación del sector inmobiliario, que considera que no se atacaba la raíz del problema: “El déficit estructural de vivienda”, señala la Asociación de Promotores y Constructores de España. En la industria no creían que los decretos fueran a tener impacto real en los precios del alquiler y, mucho menos, en los de venta. Avisaban de un trasvase del alquiler a la venta, aunque esto tampoco iba a impactar en los precios. “En las principales ciudades la demanda de compra es muy superior a la oferta por lo que esto no iba a afectar a los precios de venta, que ya se están estabilizando por sí solos”, opina José María Alfaro, presidente de la Federación de Asociaciones Inmobiliarias (FAI).

Con independencia del fracaso de las medidas, lo cierto es que algo empieza a cambiar en el mercado de venta de casas. Cada vez más propietarios se ven obligados a rebajar el precio de sus anuncios, los compradores negocian más y las agencias empiezan a tardar más en cerrar las operaciones. Al mismo tiempo, compraventas e hipotecas retroceden. Son todavía señales incipientes y no implican una caída generalizada de los precios, pero sí apuntan a un mercado menos dispuesto a aceptar cualquier precio. La pregunta es hasta dónde llegará el cambio.

Los datos del Consejo del Notariado del mes de julio indican que el precio medio subió un 7,7% interanual, hasta 2.112 euros por metro cuadrado. El dato sigue siendo robusto, aunque modera algo su avance respecto a los meses precedentes. En general, los expertos hablan de enfriamiento y moderación, y, por ahora, descartan interpretar estos ajustes como una caída generalizada de los precios. Pero sí coinciden en una novedad: vender al precio que pretende el propietario empieza a ser más difícil. El comprador pone ya límites al precio que está dispuesto o puede pagar y recupera margen para discutirlo.

Lázaro Cubero, responsable del Departamento de Análisis e Informes del Grupo Tecnocasa, va un paso más allá. “El vendedor actual debe entender que para vender en 2026 hay que negociar el precio”, afirma. Supone un cambio respecto a hace apenas dos años, cuando el regateo era casi imposible en las zonas de mayor demanda. Y añade una previsión que todavía pocos se atreven a formular: “Es la antesala de rebajas más importantes”.

La primera señal aparece en los portales inmobiliarios. Sus datos no recogen el precio al que finalmente se firma la compraventa, sino los cambios que hace el propietario sobre el precio anunciado. Y ahí el movimiento ya es visible. El 16% de los anuncios en venta en Idealista durante el segundo trimestre del año rebajó su precio, frente al 13% que lo hizo el año pasado. La rebaja media fue de 28.280 euros, lo que equivale a un descuento del 6% sobre el precio inicial de salida. “Estos datos nos muestran un enfriamiento del mercado, y es posible que veamos caídas de precios en algunos mercados”, sostienen fuentes del portal. Madrid es la capital en la que más propietarios han rebajado el precio, con un 24% de los anuncios en venta. Le siguen Barcelona (23%) y Valencia (22%). Para Jaime Suárez, director general de Remax España, “son correcciones de propietarios que salieron a vender por encima de lo que el comprador está dispuesto a pagar”.

(El País. Suplemento Negocios. Página 10. Domingo 4)

### FEIJÓO PROMETE UN PLAN EN SU PRIMER MES DE MANDATO PARA CONSTRUIR UN MILLÓN DE VIVIENDAS

El presidente del Partido Popular (PP), Alberto Núñez Feijóo, se comprometió el sábado a aprobar un plan de choque en su primer mes de mandato para construir un millón viviendas y a bajar un 60% los impuestos ligados a la compra de casa a los jóvenes de hasta 35 años. El plan incluiría también una cuenta joven para poder ir ahorrando hasta la compra, así como avales de hasta el 100% del precio de la vivienda.

En su intervención en la clausura del Foro La Toja-vínculo Atlántico, en Pontevedra, el líder de la oposición prometió a los inquilinos normas claras y oferta abundante, aparte de deducciones en el IRPF dependiendo de las rentas. Apuntó que en el caso de personas vulnerables no se cargará a los propietarios la responsabilidad de hacerse cargo de ellos ante la inacción del Estado, sino que serán las administraciones quienes se ocupen. Además, se comprometió a crear 600.000 puestos de trabajo.

El plan de choque llega la misma semana en la que el Congreso de los Diputados ha tumbado los dos decretos de vivienda. Unos decretos que según Feijóo dificultarían el acceso a la vivienda de los más vulnerables.

(ABC. Página 16. Domingo 4)

### LA INCÓGNITA DE LAS 184.000 VIVIENDAS QUE PROMETIÓ SÁNCHEZ HACE TRES AÑOS

El Congreso de los Diputados ha tumbado los dos reales decretos con los que el Gobierno pretendía dar una nueva vuelta de tuerca a su política de vivienda. No han superado el trámite parlamentario, pero la crisis residencial continúa abierta y devuelve el foco sobre una de las grandes asignaturas pendientes del Gobierno presidido por Pedro Sánchez: ampliar la oferta de vivienda asequible. Tres años después de comprometerse a habilitar 184.000 viviendas durante la legislatura, el Gobierno sigue sin aclarar cuántas están terminadas.

El Ejecutivo asegura haber “movilizado” ya más de 120.000 viviendas, pero bajo este concepto conviven tanto casas entregadas como promociones en construcción, proyectos en diferentes fases de desarrollo e incluso actuaciones que dependen todavía de la urbanización del suelo. La última cifra concreta facilitada sitúa en 120.479 las viviendas movilizadas dentro de sus distintos programas. Sánchez volvió a reivindicar recientemente el avance de este proyecto durante la presentación del portal de Casa47. “Hemos movilizado ya más de 120.000 viviendas de alquiler asequible”, aseguró. Pero no acompañó el dato de una cifra que permita conocer cuántas de ellas están efectivamente disponibles para que una familia pueda entrar a vivir.

El compromiso nació en 2023 y fue creciendo a medida que el Gobierno incorporaba distintos programas a su Plan de Vivienda en Alquiler Asequible. En diciembre de ese año, Sánchez aseguró que la intención para la legislatura era utilizar “todos los recursos del Estado para habilitar 184.000 viviendas públicas y de alquiler asequible”. Tomando como referencia la propia contabilidad del Ejecutivo, todavía quedarían más de 63.500 viviendas para alcanzar aquella meta. Las 120.479 contabilizadas representan aproximadamente el 65% del

compromiso. Pero incluso ese porcentaje requiere matices, ya que “movilizada” no equivale necesariamente a vivienda construida ni disponible.

(El Economista. Página 15. Media página)

#### EL GOVERN ASPIRA A COMPRAR UNOS 2.000 PISOS A MEDIAS CON PARTICULARES

La Generalitat aspira a comprar 2.000 pisos de forma conjunta con particulares con la primera convocatoria de esta nueva modalidad de ayudas a la vivienda, dotada con 100 millones de euros. El presidente Salvador Illa anunció la medida esta semana en el Parlament y en la Conselleria de Territori ya le están dando forma, con el objetivo de lanzar las bases en enero del año que viene. Se trata de una iniciativa pionera que Catalunya activará amparada en su Código Civil. La Generalitat ultima los umbrales de renta que deberán cumplir los solicitantes y el precio máximo del inmueble que se podrá adquirir para no calentar el mercado.

La compra conjunta está pensada para mayores de 40 años con capacidad para pagar la cuota de una hipoteca, pero con dificultades para acceder al crédito de los bancos. La Generalitat asumirá entre el 50% y el 60% de la propiedad de la vivienda en función de la edad de la persona, que podrá vivir allí como propietaria durante entre 40 a 50 años. El inmueble se podrá dejar en herencia durante el periodo de propiedad particular. Cuando se acabe el plazo, el piso pasará a ser propiedad exclusiva de la Generalitat, y siempre estará calificado de protección oficial. El particular tendrá la opción de comprar la parte de la Generalitat, así como también vender el inmueble. El Govern tendrá preferencia para adquirirlo. La consellera de Territori, Sílvia Paneque, define la iniciativa como una manera de dar estabilidad a las clases medias trabajadoras que quieran ser propietarias. Pero también como una manera de ayudar a la Generalitat para recuperar los pisos que los fondos de inversión están vendiendo.

(La Vanguardia. Página 64. 4 medias columnas. Sábado 3)

#### CATALUÑA. PLAN 50.000 DE LA GENERALITAT

El plan 50.000 de la Generalitat, que Salvador Illa presentó a principios de mandato, ha incorporado hasta la fecha 12.599 viviendas de alquiler protegido por diferentes vías –compra a inversores y bancos, construcción del Incasòl o fondos Next Generation, entre otros–. Además, 7.000 están en fase de construcción y unas 25.000 están en proceso de redacción del proyecto o en búsqueda de promotor. Dentro de los 12.600 pisos se cuentan los construidos, los comprados vía tanteo y retracto y los pisos protegidos de los préstamos emancipación para jóvenes. En este apartado también se contarán las viviendas que pasen a ser protegidas a través de las ayudas a la compra conjunta para mayores de 40 años que Illa anunció esta semana en el Parlament. Además, el Govern trabaja en la transformación de suelo para obtener más solares disponibles para construir en 2030.

(La Vanguardia. Páginas 88. 4 medias columnas. Domingo 4)

#### MADRID. EL PLAN DE PISOS ASEQUIBLES DE ALMEIDA SUMA YA 5.000 PISOS ENTREGADOS

El alcalde de Madrid, José Luis Martínez-Almeida, ha entregado la vivienda en alquiler asequible número 5.000 de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid (EMVS Madrid) desde que es alcalde de la ciudad. Así lo destacó tras entregar las llaves de sus nuevos hogares a los adjudicatarios de Cañaveral 8, una nueva promoción con 96 viviendas públicas en régimen de alquiler asequible que la empresa municipal ha construido en este barrio del sureste de la capital.

(El Economista. Página 15. Media página)

#### SONDEO DE SIGMA DOS PARA 'EL MUNDO'. LA DERECHA CONVINCE MÁS EN VIVIENDA Y UN 23% NO SE FÍA DE NADIE

Para el 47,9% de los españoles, la vivienda es el asunto que más prioridad debería tener en los próximos años, según el sondeo de Sigma Dos para *El Mundo*. La opinión es transversal por edad, lo que revela que no solo los jóvenes padecen las dificultades de acceder a un hogar asequible. El 52,8% de quienes tienen menos de 30 años sitúa la política de vivienda como prioridad, un porcentaje poco distante del 49,7% que opina lo mismo en el colectivo entre 65 y 75 años. En el resto de las franjas de edad, entre el 46% y 47% de la población señala la vivienda como prioridad. Esta transversalidad, sin embargo, no se repite por colores políticos: frente al 71,8% de votantes de Sumar que ve este asunto preferente, solo el 24,8% de los afines a Vox secunda ese parecer. Es el 56,6% entre los simpatizantes socialistas y el 39,2% de *populares*. A juicio del electorado del PP y Vox, la inmigración debe tener más prioridad que la vivienda.

En todo caso, los españoles no tienen demasiada confianza en que haya algún partido capaz de gestionar la crisis habitacional. De todos los ámbitos a dirigir desde un gobierno, la vivienda es el único en el que más de uno de cada cinco ciudadanos no ve a nadie competente para tomar las riendas. En concreto, el 23% piensa así. El 23,9% confiaría en el PP, que apuesta por medidas para ampliar el parque de vivienda. Frente a ese modelo, el de la izquierda distribuye a los electores casi en la misma proporción entre PSOE y Sumar: el 15,2% querría que los socialistas ejecuten su política, mientras que el 14,9% cree en Sumar y su defensa de intervenir el mercado de alquiler. En Vox, para esto, solo cree el 13,1% de los españoles. La suma por bloques arroja un dato en medio de este actual contexto de movilizaciones: el 37% confiaría a la derecha la política de vivienda, frente al 30,1% que elige a la izquierda.

(El Mundo. Páginas 16 y 17. Domingo 4)

#### SONDEO IPSOS. EL 45% QUIERE REGULAR EL PRECIO DE LA VIVIENDA, Y UN 38%, MÁS OFERTA PÚBLICA

Los ciudadanos no creen en el mercado para afrontar la crisis de la vivienda. En cambio, un 45% apuesta por regular los precios de la venta y el alquiler para abaratar el acceso a una vivienda. Y otro 38% de los consultados por Ipsos defiende la construcción de "más vivienda

pública y más ayudas”, aunque sin regular precios. En conjunto, solo uno de cada diez catalanes prefiere “dejar actuar al mercado” y reducir “impuestos y regulaciones”.

La preferencia por una regulación de los precios no es, sin embargo, homogénea. Es mayoritaria entre los electores de izquierda (la apoya el 67% de los votantes de la CUP, el 57% de los de ERC o el 50% de los del PSC o los Comuns), y bastante elevada entre los de la ultraderecha catalana (47%) o el nacionalismo conservador (43%). Pero el apoyo a regular los precios cae a un tercio entre los votantes de Vox y a uno de cada cinco entre los del PP. Los seguidores del españolismo ultra o conservador se inclinan por la construcción de más vivienda pública y más ayudas (42% y 55%, respectivamente).

Los partidarios de dejar actuar al mercado se concentran entre los seguidores de Aliança Catalana (más de un 18% de ellos), Vox (20%) y Partido Popular (23%). Significativamente, la mayor tasa de ciudadanos favorables a que la solución a la crisis de la vivienda pase exclusivamente por el mercado se registra entre los jóvenes de entre 18 y 34 años (hasta un 17%). Y esa tasa se mantiene elevada en la franja de 35 a 54 años, aunque cae hasta un 7% entre los mayores de 65. La paradoja es que el mayor porcentaje de partidarios de la regulación de precios se registra también entre los ciudadanos menores de 35 años: la mitad de ellos apuesta por regular y solo uno de cada cuatro por más vivienda pública.

En cambio, la preferencia por una mayor oferta pública es hegemónica (47%) entre los mayores de 65 años. Y si se atiende a las posiciones por género, se observa una mayor preferencia por la regulación entre las mujeres (50%), mientras que los hombres están divididos a partes iguales (en torno al 40%) entre regular precios o construir más viviendas públicas y ofrecer más ayudas.

(La Vanguardia. Página 20. Media página. Domingo 4)

#### BRETT CHRISTOPHERS, ACADÉMICO Y ENSAYISTA: “EN EL CAPITALISMO CONTEMPORÁNEO, EL DERECHO A LA VIVIENDA NO EXISTE”

El académico y ensayista británico Brett Christophers, experto en fondos de inversión y vivienda, comenta en esta entrevista que el derecho a un hogar se ha sustituido por el de “comprar una casa”.

Christophers empezó estudiando la gran banca, como a JP Morgan o Goldman Sachs. Pero pronto se percató de que esos nombres quedaban relegados en las agendas de políticos y personas influyentes por los de fondos de inversión, como Blackrock o Blackstone. No fue algo repentino: durante décadas, habían ganado terreno silenciosamente hasta controlar ya prácticamente toda la vida cotidiana de un ciudadano: la vivienda en la que reside, el agua con la que se lava, la carretera o el ferrocarril con el que va al trabajo o el hospital al que acude para una urgencia. Eso es lo que Christophers, geógrafo económico en el Instituto de Vivienda e Investigación Urbana de la Universidad de Uppsala (Suecia), lleva años plasmando en varias investigaciones.

Christophers impartió una conferencia sobre vivienda en el Instituto de Investigación Urbana de Barcelona. Ante ola de indignación ciudadana que ha generado el desahucio de Maricarmen Abascal, por una firma de inversión inmobiliaria, Christophers, conocedor de los movimientos anticapitalistas, dice estar sorprendido por la resistencia que ha generado en España la presencia de los fondos entre los vecinos afectados y el rechazo de buena parte de la ciudadanía a que sus casas sean tratadas como un producto financiero. “La vivienda siempre ha sido un activo financiero. Para muchos, el principal, cuando no el único. Pero en los últimos años ese equilibrio se ha roto”.

Explica que este desahucio es la consecuencia de que la vivienda se haya convertido en un producto de inversión más. “Cuanto más prime el valor de mercado de la vivienda por encima de su valor de uso, más probables se vuelven estas situaciones. Y esa ha sido una tendencia clave de las últimas décadas, no solo en España, sino en todo el mundo. Este caso es un ejemplo especialmente sangrante de un fenómeno mucho más amplio. Y aunque resulta particularmente impactante, las dinámicas de fondo son ya un componente central de la vida social urbana contemporánea en España”

Se comenta que España tiene consagrada la vivienda como un derecho constitucional. Pero Christophers afirma que “en la práctica no lo es, porque no se garantiza. La prueba es que hay personas sin hogar. En el capitalismo contemporáneo existe el derecho a comprar una vivienda, pero no a la vivienda. Ese derecho se ha financiarizado”.

(El País. Suplemento Ideas. Página 4. Domingo 4)

#### DE NUEVA YORK A BERLÍN, EL INTERVENCIONISMO VUELVE A LA VIVIENDA

La crisis habitacional se repite en numerosos países occidentales y es una de las principales preocupaciones de las nuevas generaciones. La implosión de los pisos turísticos o la concentración de la actividad económica en las grandes ciudades son algunos de los factores que explican el crecimiento desorbitado de los precios de la vivienda. La dificultad de comprar o la carestía de los arrendamientos han impulsado la exploración de la intervención pública del mercado. Un ejemplo de ello fue la campaña del demócrata Zohran Mamdani, el nuevo alcalde de Nueva York, centrada en la necesidad de abaratar el coste de vida en general y el de la vivienda en particular. Una de sus primeras medidas tras ganar la alcaldía fue congelar el alquiler de un millón de pisos. El partido poscomunista Die Linke, que ha ganado las elecciones en Berlín, ha propuesto la expropiación de 200.000 viviendas de las grandes inmobiliarias del país. Y en Reino Unido, el primer ministro, Andy Burnham, ha desplegado un plan para eliminar la opción de compra de los pisos sociales y que sigan siendo alquilados por el Estado. Burnham también dará poder a los municipios para expropiar viviendas vacías a propietarios ausentes que reciben subsidios, pero descuidan sus casas alquiladas.

(El Economista. Página 16. 2 medias columnas)

## ANDORRA: EL MERCADO DE LA VIVIENDA EMPIEZA A MODERARSE

Adquirir una vivienda en Andorra cuesta unos 4.457 euros el metro cuadrado, según datos del Col·legi Professional d'Agents i Gestors Immobiliaris d'Andorra (Agia). Es decir, un inmueble de unos 100 metros cuadrados tiene un precio de mercado de 445.700 euros. En un país con un salario medio bruto mensual de 2.817 euros, un ciudadano medio tiene que invertir íntegramente el sueldo de más de 13 años para poder comprarse una casa. Esto sin contar intereses bancarios, ni tasas, ni la inflación, ni imprevistos y sin olvidar que se trata del salario bruto. Comprar un piso en Andorra no es para todos los bolsillos.

La situación del mercado del alquiler no es mejor. El principal problema es la escasa oferta. Los alquileres representan únicamente el 16,7% de las ofertas, mientras que el 83,3% restante son ofertas de venta. La buena noticia –también según datos de Agia– es que la oferta de viviendas en alquiler se ha prácticamente doblado en los últimos seis meses (a finales del 2025 no representaba ni el 10% del mercado). La mayor oferta también ha repercutido en los precios, que han pasado de un precio medio de 3.208 euros en el cuarto trimestre del año pasado a 2.874 euros en el segundo trimestre del 2026. El descenso es significativo, pero aun así el precio del alquiler supera en 67 euros el salario medio bruto mensual.

Los últimos datos de Agia muestran cómo el mercado inmobiliario andorrano empieza a moderarse tras años por las nubes. El primer síntoma de esta moderación son las menores transacciones inmobiliarias, que acumulan tres meses consecutivos de descensos. También ha crecido la oferta de viviendas en venta: un 2,5% en el primer semestre. La caída de las transacciones y la mayor oferta ha empezado a traducirse en una moderación de los precios de compraventa, que han frenado su incremento interanual hasta el 6%, frente al 12,9% de crecimiento interanual registrado en el tercer trimestre del año pasado. De acuerdo con estos datos, el mercado inmobiliario andorrano parece haber tocado techo. Sin embargo, los principales motivos de tensión no han desaparecido.

(La Vanguardia. Suplemento Dinero. Página 8. Domingo 4)

## ARTÍCULOS DE OPINIÓN

“La eutanasia del rentista en España ataca la enfermedad equivocada”- Jon Sindreu, columnista de Reuters Breakingviews (*Cinco Días*)

“Vivienda y las preguntas que se quedan”, Ignasi Martí / Raluca Budian, director y directora asociada del Observatorio de Vivienda Digna de Esade (*Expansión*)

“El rechazo de los ‘decretos-ley Maricarmen’ y sus consecuencias” Francisco de la Torre Díaz Economista e inspector de Hacienda (*El Economista*)

“Un síntoma de la crisis de la democracia Andrea Rizzi, periodista (*El País*, sábado)

“El buen legado del decreto de vivienda”, Xavier Vidal-Folch, periodista (*El País*, sábado)

“El horror que encerraban los dos decretos” José María Rotellar (*La Razón*, sábado)

“El modelo catalán de vivienda Xavier Vidal-Folch, periodista (*El País*, domingo)

“España no construye las viviendas que necesita” Lorente Ferrer (*La Razón*, domingo)

“El robo de los decretos Juan Soto Ivars, periodista (*ABC*, domingo)

“Derechos devaluados” Mariano Guindal, periodista (*La Vanguardia*. suplemento *Dinero*, domingo)

“Ataque a la propiedad privada” Jesús Rivasés (*La Razón* Suplemento *Tu Economía*, domingo)

## FINANZAS

### SANTANDER, BBVA, CAIXABANK Y SABADELL CONVIERTEN EL CRÉDITO EN SU MOTOR

Santander, BBVA, CaixaBank y Sabadell sufrieron en la era de los tipos bajo cero y se beneficiaron cuando escalaron hasta el 4%. Ahora han conseguido que sus resultados reduzcan la dependencia del precio del dinero y que sea la actividad comercial la que impulse las ganancias. La buena marcha de la economía española y el crecimiento de la población han ayudado, pero también que los bancos han aprendido que no pueden apostar todo a que los tipos de interés les sean favorables, según fuentes financieras.

El periodo de 2012 a 2022 fue su escuela, 10 años en los que los tipos oficiales estuvieron en el 0% o por debajo. Los bancos hicieron mejoras de eficiencia y se especializaron en la gestión de la sensibilidad de sus resultados y de su capital al precio del dinero para minimizar el impacto en caso de bajada y dejar algo más margen para aprovechar las subidas. Los resultados de esta estrategia se han visto especialmente en el primer semestre de 2026, cuando las carteras de préstamos de los bancos aún no han terminado de repreciarse del todo a la baja tras los recortes de los tipos de 2024 y 2025 y las últimas subidas aún no muestran todo su efecto.

Los beneficios de Santander, BBVA, CaixaBank y Sabadell han vuelto a ser récord pese a ello y la clave ha sido la actividad comercial. Santander ha elevado un 9% su volumen de crédito en banca minorista y comercial, y un 22% en banca de inversión. El crédito a la clientela en BBVA subió el 17,7% a tipos de cambio constantes en el primer semestre. El banco reconoce que la dinámica macroeconómica de sus dos principales mercados, España y México, ha sido muy positiva para las cuentas, especialmente en consumo y empresas. CaixaBank es el banco más pegado a la economía española. Sus cuentas van bien cuando el país lo hace, y al revés, pero ahora son todo impactos positivos. El indicador estrella es el volumen de negocio, y va por el doble de lo calculado. La previsión inicial era una mejora del 4% en este capítulo para este año. En el primer semestre el crecimiento es del 7,8%. Y en Sabadell, “los resultados del segundo trimestre claramente muestran que ha vuelto a centrarse en la generación de resultados”, apuntan los analistas de CreditSights.

(Expansión. Página 21)

### EL IBEX SE DEJA EL 3% EN SU PEOR SEMANA DESDE ABRIL. LA BANCA LIDERA LAS CAÍDAS EN LA BOLSA ESPAÑOLA

La ralentización del empleo de Estados Unidos, mayor de lo previsto, llevó el viernes a los inversores a moderar sus expectativas sobre una próxima subida de tipos de la Reserva Federal y suavizó el castigo a la deuda soberana. Las subidas de Wall Street, con el Nasdaq revalidando récords, permitieron anclar las ganancias de las Bolsas europeas mientras el petróleo apenas se movió y se quedó en los 102,25 dólares tras el anuncio de liberación de barriles de diésel y crudo por parte del G-7. Con todo, el repunte de las rentabilidades de la deuda llevó al Ibex a registrar una caída del 3,1% en la semana, penalizado por las caídas de la banca.

El viernes el Ibex 35 repuntó un 0,4%, suficiente para cerrar por encima de los 19.000 puntos. Pese a ello, en el balance semanal el selectivo español se dejó el citado 3,1% y registró su peor semana desde abril. En septiembre, el índice se dejó un 2,7%, poniendo fin a una racha alcista de cinco meses. El fuerte peso del sector bancario en el Ibex, uno de los más castigados por el repunte de las rentabilidades de la deuda, marcó su evolución. CaixaBank lideró los descensos semanales (-9,3%), seguido por Unicaja, el Sabadell, el Santander y el BBVA. Recortes que superaron en todo caso el 6%.

(Cinco Días. Página 16)

### LOS DOS GRANDES BANCOS ELEVAN SUS DIVIDENDOS, QUE OFRECEN HASTA UN 1,6%

La última semana ha traído consigo buenas noticias para los inversores en dividendos. Los dos grandes bancos españoles han anunciado que elevarán su remuneración al accionista. A esto se suma la caída que han sufrido en el parqué en los últimos días, que también contribuye a aumentar el atractivo de sus retribuciones.

El primero de estos dividendos, el de BBVA, está ya muy cerca: el banco repartirá 0,37 euros brutos por acción el 15 de octubre. Este pago alcanza una rentabilidad del 1,6%. Es necesario tener compradas acciones antes del día 13. Se trata de una retribución histórica. BBVA ha acordado el pago a cuenta del ejercicio 2026 por un importe bruto de 0,37 euros por acción en efectivo, el mayor jamás repartido por la entidad. Estos 37 céntimos suponen un aumento del 16% frente a los 32 entregados el año pasado por estas mismas fechas.

Por su parte, Santander puede presumir de ser el único banco español cuyas acciones los analistas recomiendan comprar. Cuenta con el favor de la media de expertos del consenso que recoge FactSet que, además, creen que debería subir en bolsa todavía otro 17% hasta su precio justo, que sitúan en los 13,83 euros. El banco anunció este martes el pago de un dividendo a cuenta en efectivo de 0,127 euros por acción con cargo a los resultados de 2026, cantidad que mejora en un 10% la que entregó hace un año. Estos 13 céntimos permiten al inversor embolsarse una rentabilidad del 1,1%. El pago se realizará el 2 de noviembre, y es necesario tener acciones compradas antes del 29 de octubre.

(El Economista. Suplemento Ecobolsa. Página 5. Media página)