

## RESUMEN DE PRENSA DEL 30 DE MARZO DE 2026

### MERCADO HIPOTECARIO

#### LOS BANCOS ACUMULAN HIPOTECAS DE ALTO RIESGO POR 32.000 MILLONES

Los seis bancos cotizados del Ibex acumulan una cartera de 31.800 millones de euros en hipotecas de alto riesgo, aquellas en las que la relación entre el importe del préstamo y el valor del inmueble que lo garantiza (*loan to value* o LTV) supera el 80%.

Esta cartera representa el 9,2% de las hipotecas a hogares concedidas en España por las grandes entidades, que alcanzan casi 345.400 millones de euros, con datos a cierre de 2025.

Por entidades, CaixaBank, el banco con más cuota en España, tiene hipotecas con LTV superior al 80% por casi 15.000 millones. Después se sitúan BBVA (6.600 millones), Banco Sabadell (5.200 millones) y Santander (3.500 millones). Bankinter (900 millones) y Unicaja (700 millones) tienen los menores saldos. Los datos individualizados de LTV se refieren al conjunto de préstamos en balance. No hay cifras públicas por entidades sobre porcentajes de financiación de la nueva producción. En el sector, las nuevas hipotecas con LTV por encima del 80% se situaron en el 11,2% en 2025, frente al 7,7% del ejercicio previo y el 6,5% de 2023, según datos del Banco de España.

Los bancos calculan la ratio “con las últimas tasaciones disponibles”, sujetas a mayor vigilancia en España desde la crisis inmobiliaria y financiera de 2008.

Del total de casi 32.000 millones en préstamos de alto riesgo, unos 22.000 millones son hipotecas con LTV entre el 80% y el 100%. Los restantes 10.000 millones son créditos concedidos a hogares que deben más de lo que vale su casa.

La tasa de morosidad de las hipotecas de alto riesgo alcanza el 7,4%, frente a los niveles del 2% del crédito general para vivienda. En el segmento de préstamos con LTV por encima del 100%, los impagos se sitúan en el 13,5%. En este nicho, Sabadell tiene una ratio de dudosos del 5,9% y Bankinter, del 9%. El resto de los bancos supera el doble dígito: CaixaBank (13%), Santander (15,5%), BBVA (18%) y Unicaja (20%).

Este perfil de hipotecas está entre los focos de atención de las autoridades. El Fondo Monetario Internacional (FMI), que ante la aceleración continuada de los precios de la vivienda venía reclamando a España que vigilara el crédito hipotecario con vistas a imponer topes ante síntomas de excesos, acaba de instar al supervisor a fijar ya estos límites. España es uno de los tres países de la zona euro que todavía no ha acordado su entrada en vigor. El Fondo ha detectado los primeros indicios de relajación en los criterios de concesión de crédito, con un incremento de las nuevas hipotecas con una elevada ratio entre el préstamo y el valor del inmueble. Por el momento, el Banco de España sigue analizando la medida.

(Expansión. Primera página. Página 13. 5 columnas)

## MERCADO INMOBILIARIO

### 19,6%. CRECEN LOS VISADOS DE OBRA DE VIVIENDA NUEVA ESTE AÑO

Los visados de obra de vivienda nueva arrancan el año con 13.578 unidades frente a las 11.355 unidades de enero de 2025, Aumentó un 22,8% el número de visados para viviendas en bloque, con 11.327.

(La Razón. Página 24. Breve)

### EL 'IMPUESTO A LOS SOLTEROS' EN UNA ESPAÑA PARA PAREJAS

España no es un país para solteros. O al menos no lo es desde el punto de vista de la economía. El encarecimiento de vivir impacta en la vivienda, el consumo y el ahorro en un contexto en el que el modelo económico está diseñado alrededor del hogar tipo de una pareja con hijos, lo que no se ajusta al cambio demográfico del aumento de hogares más pequeños.

El Instituto Nacional de Estadística estima que los hogares unipersonales serán el 33,5% del total de la población en 2039, hasta los 7,7 millones. Y serán los más comunes (actualmente están por detrás de los hogares con dos personas, que suman unos 5,7 millones). “Si el sistema no se adapta, no es que tengamos un problema de vivienda, tendremos un problema de modelo económico”, alerta Ernesto Campos, profesor del grado en ADE y del máster en Dirección y Gestión Financiera de la Universidad Internacional de Valencia (VIU).

El sobrecoste se hace especialmente visible en el mercado inmobiliario, donde la crisis habitacional ha elevado los precios hasta convertir la vivienda en el principal gasto de quienes viven solos. De hecho, el sobrecoste efectivo de vivir solo puede situarse entre un 30% y un 40% más por persona en alquiler y suministros, según un análisis de la VIU sobre el creciente impacto de la *economía de la soledad* en España. Esto aleja cada vez más a los jóvenes de acceder a una vivienda en propiedad, una meta que generaciones anteriores alcanzaban con mayor facilidad. Pero el impacto no se limita a la vivienda. El sistema alrededor del consumo también penaliza a quienes están solos.

En España, las personas que viven de alquiler destinan de media el 40,2% de sus ingresos a la vivienda, lo que es superior al umbral de esfuerzo financiero que recomiendan los expertos. Este desequilibrio empieza a tener implicaciones más amplias sobre la economía. A corto plazo, el hecho de que existan cada vez más hogares unipersonales puede parecer impulsar la economía. “Más hogares implican más demanda de vivienda, más consumo individual y mayor dinamismo en ciertos sectores”, apunta Elizabeth Wakefield, asesora y divulgadora financiera. Sin embargo, a medio y largo plazo el efecto es el contrario por el sobrecoste de vivir solo. Una menor capacidad de ahorro reduce la inversión, mientras que la dificultad de acceso a la propiedad, donde el precio medio de compraventa equivale a 14 años de salario juvenil, y la entrada necesaria (unos 59.000 euros) supone cuatro años completos de sueldo, limita la generación de patrimonio.

(El Mundo. Primera página. Páginas 2 y 3. Editorial en página 5)

## ¿Y SI LA SOLUCIÓN A LA VIVIENDA FUERA DEJAR QUE EL MERCADO SE REGULE SOLO?

Análisis en el que se apunta que las políticas impulsadas por el Gobierno desde 2018 no han logrado ni contener el precio del alquiler ni aumentar la oferta disponible, por lo que se considera que debería darse “un viraje radical de las mismas”.

Se comenta que la regulación “ultraintervencionista promovida por la plataforma de Yolanda Díaz decaerá con toda seguridad cuando sea sometida a convalidación en el Congreso de los Diputados, una vez que PP, Vox, Junts y UPN han confirmado su voto en contra en los últimos días”. Según los expertos estas medidas “agravará las dificultades que ya sufren muchas familias para alquilar un piso y reducirá aún más la oferta disponible. Pretender que un millón de contratos de arrendamiento con vencimiento hasta el 31 de diciembre se rijan durante los dos próximos años de acuerdo con una norma que como mucho sólo será válida durante treinta días es un despropósito jurídico que no tiene defensa posible”

Y se señala que tras ocho años “de fallidas medidas intervencionistas” se expone que “tal vez haya llegado el momento de liberar a la vivienda de tanta carga regulatoria”. Y se pone como ejemplo Argentina, “que tras la llegada a la Presidencia del libertario Javier Milei emerge como un caso comparable”

(Expansión. Página 22. 5 columnas)

## DENIS ITXASO, CONSEJERO VASCO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA: “VAMOS A LLEVAR A CABO MEDIDAS URGENTES PARA AUMENTAR LA OFERTA DE VIVIENDA”

El consejero vasco de Vivienda y Agenda Urbana, Denis Itxaso, habla en esta entrevista de los planes del Gobierno Vasco para actuar sobre la vivienda, un activo, “cuya consideración como bien financiero está metida hasta el tuétano, especialmente en la sociedad vasca”, advierte, lo que hace muy difícil regular sobre él teniendo en cuenta que es necesario compatibilizarlo con el derecho a la vivienda recogido en la Constitución.

Comenta: “vamos a llevar a cabo medidas urgentes para recrecer la oferta. Y para dar un salto de escala en la oferta hemos hecho una reforma legal, a través de una Ley de Medidas Urgentes, que fue aprobada en diciembre por el Parlamento Vasco. Su objetivo fundamental es aumentar la oferta a través de una reserva estratégica de suelo, con una nueva figura de tramitación urbanística, que es el proyecto de actuación prioritaria, a través de la flexibilización para los ayuntamientos de los trámites urbanísticos en suelo urbanizable, para que puedan tener más margen de maniobra a la hora de construir vivienda protegida”.

“Estamos trabajando más allá del plan de legislatura del Gobierno, que marca 7.000 nuevas viviendas en régimen de alquiler, para poder incluso llegar a sobrepasar esa cifra y alcanzar las 10.000, contando con lo que se está construyendo desde el departamento y algunos ayuntamientos, pero también con la iniciativa privada”, explica.

(El Economista. Página 30)

### MONCLOA AGREGA LOS DATOS DE ÁLAVA Y VIZCAYA PARA TOPAR EL ALQUILER

El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana ya incorpora los datos de Álava y Vizcaya en el índice de precios de referencia para topar los alquileres y señala que, desde que se declararon las primeras zonas tensionadas en España, los contratos de alquiler de vivienda habitual han subido un 3,5 %.

De este modo, el sistema estatal de Referencia de Precios de Alquiler de Vivienda (SERPAVI) ya cuenta con información detallada de todas las provincias de España, ha indicado el departamento.

(El Economista. Página. 31. Media columna)

### FINANZAS

#### GARANTI BBVA ACUERDA LA VENTA DE SU FILIAL EN RUMANÍA A RAIFFEISEN BANK

BBVA ha alcanzado un acuerdo para vender el 100% de su filial en Rumanía, Garanti BBVA Romania, al grupo austriaco Raiffeisen Bank International, en una operación valorada en unos 591 millones de euros. La transacción, pendiente aún de las aprobaciones regulatorias pertinentes, se enmarca en la estrategia del grupo de optimizar su presencia internacional y concentrar recursos en mercados clave.

Con esta desinversión, BBVA avanza en su objetivo de simplificar su estructura geográfica y reforzar su posición en regiones donde cuenta con mayor escala y rentabilidad, como España, México o Turquía.

La salida del mercado rumano, donde operaba con una cuota relativamente reducida (2%), permite al banco liberar capital y mejorar su solvencia. Se estima que la operación tendrá un impacto positivo en su ratio de capital *CET1* de alrededor de 10 puntos básicos, además de generar un beneficio neto cercano a los 112 millones de euros.

(Expansión. Página 13. 4 medias columnas)

#### ÚLTIMO DÍA PARA COBRAR EL DIVIDENDO DE BANKINTER

Hoy es el último día para comprar acciones de Bankinter con derecho a participar en el dividendo de 0,15 euros brutos por acción que abonará el próximo 2 de abril, según aprobó la entidad en la última junta general de accionistas.

Se trata de un pago complementario del ejercicio 2025 que culmina una retribución total de 0,606 euros, la más alta de su historia. Se suma a los dos dividendos ordinarios ya abonados el 25 de junio y el 2 de diciembre de 2025. Suponen un desembolso total para el banco de 544,9 millones de euros. Para 2026, los expertos prevén que mantenga su política de remuneración al inversor y estiman que ofrece una rentabilidad por dividendo cercano al 5%. Se trata del

único banco que mantiene el pago solo en efectivo, sin recompra de acciones, y un pay out (porcentaje de beneficio que se destina a dividendo) del 50%.

(Expansión. Página 13. 2 medias columnas)