

RESUMEN DE PRENSA DEL 5 DE ENERO DE 2026

MERCADO HIPOTECARIO

LA BANCA ESPAÑOLA SOSTIENE MEJOR EL MARGEN FINANCIERO QUE LA EUROPEA FRENTE A LOS TIPOS

La bajada de los tipos de interés ha causado un impacto directo en el margen financiero de los bancos, drenando su contribución a los ingresos al abaratar el crédito que las entidades mantienen con sus clientes. Sin embargo, la banca española ha conseguido sujetar de alguna manera dicho efecto en los últimos trimestres o, al menos, sufrir un deterioro de menor intensidad al encajado por el conjunto de las grandes entidades europeas, según desvelan los datos divulgados por la Autoridad Bancaria Europea (EBA) con motivo del ejercicio de transparencia realizado en la industria.

El sector doméstico construía en junio pasado un 72,4% de los ingresos operativos gracias al margen de intereses, que básicamente recoge el negocio típico de financiar a clientes y remunerar el ahorro, esa proporción resulta muy superior al 57,55% de aportación media contabilizado por la globalidad de grandes entidades del Viejo Continente.

La foto empeora desde que el Banco Central Europeo (BCE) inició la senda de los recortes de tipos en junio de 2024, abaratando el precio del dinero hasta el 2% desde el 4,5% que contabilizaba por aquel momento. La partida que supone el margen financiero sobre la facturación ordinaria de la banca nacional ha disminuido desde entonces alrededor de un 3,97% –por entonces construía un 75,4% de los ingresos–, inferior al 5,09% soportado por el conjunto del sector en Europa –estaba en el 60,64%–.

Las cifras de la EBA revelan además que en España las entidades revirtieron el ritmo de caída en la aportación del margen financiero en el último trimestre, dado que repunta en 30 puntos básicos entre marzo y junio mientras retrocede aún en 4 puntos a escala global europea. Su contribución a la facturación cae un 3,9% desde septiembre de 2024 y el 5% en Europa

Detrás de esta resistencia y la inflexión en el deterioro, que tendrá que confirmarse en futuras estadísticas, figuran factores como el buen momento que vive la industria en el país por el empuje del crédito y la visión de las entidades para compensar el efecto de la caída de tipos con medidas como acopiar carteras superiores de títulos de renta fija.

De partida, el sector nacional figura entre los más sensibles a oscilaciones en la política monetaria por rodar un modelo de negocio muy enfocado en el cliente particular y, sobre todo, por la abultada cartera de hipotecas almacenada en los balances, construida durante décadas mayoritariamente a precios variables, ligados a la evolución del euríbor.

La vertical subida de tipos por parte del BCE, que sacó el precio del dinero desde el 0% y lo llevó al 4,5% entre 2022 y mediados de 2024, disparó el margen financiero permitiendo al sector encadenar varios ejercicios de resultados récord. El gran motor fue esa repreciación de las hipotecas con el avance del euríbor, superior a la vivida por otros sistemas como el galo o el

germano, cuya posición era superior en préstamos a tipo fijo. Pero, en paralelo, las entidades fueron preparándose a un esperado cambio de ciclo, ya que el endurecimiento de la política de tipos buscaba doblegar la inflación disparada por la guerra de Rusia. Los bancos incrementaron la tenencia de deuda pública en un 25,9% entre 2021, cuando el euríbor marcaba mínimos históricos con los tipos en el 0%, y 2024, cuando sus balances ya superaban los 121.300 millones de euros en bonos soberanos. Con esta apuesta, protegen de alguna manera la contribución del margen financiero al garantizarse rentabilidades de los bonos para compensar parte del deterioro por el descenso del euríbor.

También contribuye a “blindar” el margen la creciente suscripción de hipotecas a tipo fijo, que hoy están detrás de la mayoría de las operaciones frente al 90% o más que representaban las variables antes de la crisis financiera. Su dominio, por el interés en prescribirlas de la banca y la mayor demanda de clientes, hace que casi la mitad de la cartera hipotecaria se encuentre contratada ya a precios invariables.

Las entidades han compensado además el estrechamiento del margen con mucho más negocio. La concesión hipotecaria crece en el año a ritmos del 23%, y en un 8,6% en la nueva financiación para empresas lo que ha permitido al sector volver a crecer en el stock financiado.

(El Economista. Página 21. Media página)

MERCADO INMOBILIARIO

LAS GRANDES CIUDADES, EL EPICENTRO DE LOS IMPAGOS DE VIVIENDA

Vivir en una gran ciudad tiene un coste mayor que hacerlo en una localidad de menor tamaño. Los hogares de los territorios españoles más poblados presentan mayores obstáculos para hacer frente a los costes vinculados a la vivienda, según el Foro Nesi, una fundación independiente de investigación sin ánimo de lucro.

La primera señal de la mayor vulnerabilidad residencial en las grandes ciudades la ofrece el hecho de que un 6,2% de los hogares en Madrid y Barcelona y un 5% en el resto de grandes ciudades acumulan uno, dos o más retrasos en el pago de su vivienda habitual a lo largo de un año, cifras que casi duplican las registradas en las ciudades pequeñas (3,6%) o los pequeños municipios (3,3%). Foro Nesi observa el mismo patrón al analizar los retrasos en el pago de los suministros, otro elemento fundamental para determinar la posible vulnerabilidad residencial de los hogares. A la pregunta de si tuvieron algún retraso en el pago de recibos de suministros de su vivienda habitual, concretamente de agua, gas, calefacción o electricidad, el 6% de los hogares de los pequeños municipios declara haberse retrasado una, dos o más veces en el pago. Esta problemática afecta al doble de población en Madrid y Barcelona (13,4%) y se triplica en el caso de las grandes ciudades (17,6%). Esta distancia entre las grandes y las pequeñas localidades indica, según Foro Nesi, que en situaciones de sobreesfuerzo económico en la vivienda los hogares priorizan el pago de la vivienda por encima del resto de necesidades tan básicas como el acceso a agua, gas, calefacción o electricidad.

Otro indicador que, según la fundación, refleja esta vulnerabilidad económica en las grandes ciudades es la capacidad de afrontar gastos imprevistos. De media, cuatro de cada diez hogares son incapaces de asumir gastos imprevistos, si bien esta problemática se agudiza en las grandes ciudades, donde un 60% de los hogares no podría enfrentarse a un gasto de este tipo superior a 800 euros, según el análisis.

Los tres indicadores –retrasos en el pago de la vivienda, impagos de los suministros y capacidad para afrontar gastos imprevistos– exponen para Foro Nesi que las dificultades relacionadas con la asequibilidad de la vivienda se incrementan en los territorios de mayor tamaño poblacional.

(La Razón. Páginas 32 y 33)

LOS ACTIVOS Y SUELOS RESIDENCIALES DISPARAN UN 10% SU VALOR

El valor de los activos inmobiliarios experimenta una escalada generalizada en 2025, tras dos años marcados por la corrección de los precios gracias a la buena evolución operativa y al incremento del ritmo inversor el pasado año, uno de los tres más activos de la historia. Por negocios encabezan las alzas el residencial en rentabilidad, con un aumento de las valoraciones de los activos ubicados en Madrid del 10,38%. Le siguen suelos con uso residencial, con incrementos en Madrid y en Barcelona del 10%, gracias a la demanda sostenida y al interés inversor.

En estas dos ciudades, los locales comerciales en calles principales consolidaron su atractivo el pasado año, con una revalorización superior al 9%. Le siguen las residencias de estudiantes, que crecen de media un 8,52% respecto a 2024. En terreno positivo están también los centros comerciales *prime*, con un alza del 6,21%, y aquellos centros regionales dominantes, con una subida del valor medio del 6,05%. Por su parte, los parques de medianas registran una evolución más moderada, con un crecimiento del 2,64%, mientras que los centros secundarios avanzan un 1,92%. El sector logístico mantiene su dinamismo en 2025, con avances significativos en las valoraciones de sus activos. Madrid lidera el crecimiento con un incremento del 5,27%, seguida por Valencia (5,12%), Barcelona (4,98%) y Zaragoza (4,09%). En el caso de los hoteles, las valoraciones han crecido un 4,8% en el segmento vacacional y un 4,5% en el urbano en los últimos doce meses gracias a la buena evolución del turismo de ocio tanto en costa como en ciudades, con una clara desestacionalización de la demanda.

También fue un buen año para las oficinas, que dejan atrás el signo negativo, aunque se acentúa la polarización entre los activos de calidad y bien ubicados o que, sin estar en el centro de negocio de las ciudades, cuentan con buenas comunicaciones y aquellos en zonas secundarias. En concreto, las oficinas *prime* en Madrid y Barcelona registran un avance del 5,51% en 2025.

(Expansión. Página 5. Media página, Artículo editorial en La Llave, página 2)

LA JUSTICIA AVALA NEGAR LA DEDUCCIÓN POR VIVIENDA HABITUAL POR BAJO CONSUMO DE LUZ

Los jueces respaldan que Hacienda niegue a los contribuyentes la deducción en el IRPF por vivienda habitual por tener un bajo consumo de electricidad. El Tribunal Superior de Justicia de Aragón concluye que el consumo eléctrico de una vivienda puede ser una prueba especialmente objetiva y relevante para determinar si una persona reside o no en un inmueble.

La sentencia, del pasado 6 de octubre, resuelve la disputa entre un ciudadano y la Administración Tributaria por la deducción por la compra de vivienda habitual que aún se pueden aplicar los contribuyentes que compraron inmuebles antes del 1 de enero de 2013. En el caso del litigio, el ciudadano compró la vivienda en 2005 y venía aplicándose la deducción desde entonces. Hacienda abrió una comprobación por el IRPF de 2015, 2016 y 2018 y determinó que, conforme al bajo suministro de luz, no tenía derecho a aplicarse esta minoración, de casi 600 euros cada año, puesto que el consumo demostraba que no vivía de forma permanente en la vivienda.

(El Economista. Página 34. 4 medias columnas)

EL GOBIERNO PRORROGA EL TIPO REDUCIDO DEL 1,1% PARA ABARATAR LA TRIBUTACIÓN POR LOS INMUEBLES VACÍOS

El Gobierno prorroga por tercer año consecutivo el tipo reducido para que los ciudadanos tributen menos en el IRPF por las viviendas que tengan vacías, es decir, que ni residan en ellas ni estén alquiladas.

Habitualmente, la Agencia Tributaria cobra al contribuyente en la Renta el 2% del valor catastral del inmueble si lo tiene vacío, tributo que se conoce como imputación de rentas. No obstante, también aplica un tipo reducido del 1,1% sobre el valor catastral, si este fue revisado mediante un procedimiento de valoración colectiva, siempre que hubieran entrado en vigor a partir de 1 de enero de 2012.

La Ley del IRPF en el que se recoge este tipo del 1,1% solo establece que se aplicará en el caso de que los valores catastrales hayan sido revisados “en el plazo de los diez períodos impositivos anteriores”. Esto significa que esta bajada impositiva acabó en 2022, pero se ha ido prorrogando para 2023, 2024 y, ahora, para el año 2025, afectando así a la presentación de la Renta de este ejercicio que tendrá lugar en la primavera de 2026.

(El Economista. Página 34. Media página)

CHINA REBAJA EL IVA DE LAS VIVIENDAS QUE SE VENDAN ANTES DE DOS AÑOS AL 3%

China continúa en su empeño de intentar solucionar su crisis en el mercado inmobiliario y reavivar el sector tras cuatro años en declive. La nueva medida que han adoptado desde Pekín es la rebaja del IVA del 5% al 3% a la venta de viviendas de corta posesión, es decir, aquellos

inmuebles cuyos propietarios hayan decidido deshacerse de ellos antes de dos años. La medida entra en vigor desde enero de 2026.

Esta rebaja en el IVA de la compraventa de viviendas tiene como objetivo reducir la fricción que genera la carga burocrática e impositiva en la compraventa de viviendas de segunda en el gigante asiático. Normalmente, la compraventa de vivienda de corta duración en China implica el IVA, que acaban de reducir, el impuesto de escritura y el impuesto de la renta personal, al recibir el contribuyente esta cantidad de dinero por la venta de un inmueble, debe declararlo al fisco.

(El Economista. Página 31)

FINANZAS

SANTANDER CIERRA CUATRO VECES MÁS OFICINAS QUE EL RESTO DE LOS BANCOS JUNTOS

Santander lidera con mucha ventaja la carrera por cerrar oficinas bancarias en España. El banco, que está inmerso en un proceso de transformación donde la digitalización marca la nota dominante, ha acelerado el cierre de sucursales con el objetivo de reducir costes y elevar la eficiencia, dos partidas elementales en un escenario en el que las inversiones en tecnología son más necesarias para el negocio bancario y exigen grandes cantidades de capital.

Santander ha cerrado hasta el pasado septiembre (últimas cuentas disponibles) 143 sucursales solo en España, su segundo mercado con la red de oficinas más extensa, solo superado por Brasil. La entidad tiene operativas 1.684 oficinas en el mercado español.

El banco aglutina cerca del 80% de todos los cierres ejecutados por los seis bancos del Ibex 35 hasta el pasado septiembre. Es decir, cerró ocho de cada diez sucursales bancarias en España durante los nueve primeros meses de 2025.

CaixaBank, Unicaja, BBVA y Banco Sabadell también han recortado sus respectivas redes, pero a un ritmo muy inferior al de Santander. Entre los cuatro bancos apenas cierran 36 oficinas en 2025. Bankinter es el único de la banca española cotizada que mantiene intacta su red de sucursales. En definitiva, Santander casi cuadriplica el ritmo de cierre de oficinas respecto al resto de las entidades que cotizan en el Ibex 35.

(Expansión. Primera página. Página 9. 5 columnas. Artículo editorial en La Llave, página 2)