

RESUMEN DE PRENSA DEL 6 DE MARZO DE 2026

MERCADO HIPOTECARIO

LA FIRMA DE HIPOTECAS CONTINÚA AL ALZA Y ENCADENA YA 19 MESES CONSECUTIVOS DE SUBIDAS

Subtítulo del artículo “La compraventa de vivienda frena en enero y cae un 7% hasta las 56.776 operaciones”, en el que se informa de la Estadística Registral Inmobiliaria del Colegio de Registradores publicada ayer. Durante el mes de enero se han registrado unas 113.600 compraventas de inmuebles en total, con un descenso del 4,2% respecto al mismo mes del año anterior, el mayor descenso desde mayo de 2024.

Por el contrario, las hipotecas han experimentado un incremento interanual del 4,1%, al constituirse 50.800 hipotecas totales. De ellas, 40.087 se han constituido sobre viviendas, lo que supone un incremento del 5,5% respecto a enero de 2025. Con el avance de enero, se encadenan ya 19 meses consecutivos de incrementos en el número de hipotecas, tanto totales como de vivienda. Desde el Colegio de Registradores destacaron el mejor comportamiento de las hipotecas respecto a las compraventas, que ha llevado a que el número de hipotecas sobre vivienda suponga el 78,9% respecto a las compraventas.

Las hipotecas sobre vivienda crecieron en enero en trece comunidades autónomas. Destacan los ascensos de Ceuta (+32,4%), Extremadura (+31,3%), Navarra (+29,4%) y Andalucía (+19,8%). Los descensos más acusados se han producido en Aragón (-26,4%), La Rioja (-21,4%) y Canarias (-19,9%). Por su lado, el número de hipotecas constituidas sobre todo tipo de inmuebles aumentaron también en trece comunidades y ciudades autónomas, con los mayores avances en Ceuta (+61,8%), Navarra (+29,3%), Extremadura (+28,3%) y Andalucía (+17%), mientras que los mayores retrocesos se registraron en Aragón (-36,9%), La Rioja (-16,7%) y Canarias (-14,7%). En cuanto al número absoluto de hipotecas, Andalucía, Cataluña, Madrid y Valencia han superado las 5.000 hipotecas sobre todo tipo de inmuebles.

En términos absolutos, la comunidad con mayor número de hipotecas sobre vivienda ha sido Andalucía, con 9.100 constituciones, al igual que en el caso de hipotecas totales, con 11.100 operaciones.

La Razón informa también de la estadística publicada ayer por el Colegio de Registradores.

(El Economista. Página 29)

MERCADO INMOBILIARIO

EL COSTE DE LOS INMUEBLES CRECE UN 14% EN FEBRERO

Los precios de la vivienda nueva y usada volvieron a repuntar con fuerza en febrero en tasa interanual y repuntaron hasta un 14,4%, según refleja la estadística Tinsa IMIE General y Grandes Mercados. En tasa mensual, el precio ha subido un 0,8% desde enero. El informe

refleja que los costes de los inmuebles se están acelerando en los focos turísticos mientras se empieza a registrar una leve ralentización en los polos de empleo y áreas metropolitanas: la categoría de Islas registró un aumento interanual del 21,9%.

(El Economista. Página 29. Media columna)

MADRID. EL EMBUDO DE LA GRAN DEMANDA E ÍNFIMA OFERTA DE LA VIVIENDA

El del acceso a la vivienda es un problema de primera magnitud en España que tiene detrás infinidad de historias humanas de hijos que no se pueden emancipar o de familias que no pueden acceder a la vivienda que necesitan. Pero el embudo que forman la demanda y la ínfima oferta y que desemboca en precios inaccesibles para cada vez más hogares de clase media también se resume en números.

En el caso de Madrid, la oferta que se pone en el mercado es 12 veces inferior a la necesidad que hay. Según la patronal de promotores madrileña Asprima, la demanda no atendida en la Comunidad de Madrid se estima en más de 118.000 viviendas, a las que habría que sumar 100.000 unidades de demanda embalsada asociada a la presión residencial derivada de jóvenes ocupados que permanecen en el hogar familiar por falta de alternativas. En consecuencia, la necesidad inmediata de vivienda en la región podría situarse en torno a 218.000 unidades, frente al ritmo de inicio de producción cercano a 18.000 viviendas al año, insuficiente para atender la creación de hogares y reducir la presión sobre precios y accesibilidad. El impacto directo de esta insuficiencia de oferta se refleja según Asprima en la evolución de precios y en la estructura del mercado. La escasez relativa de vivienda disponible, unida al incremento de costes de construcción, a la limitación de suelo finalista y a los plazos administrativos de transformación urbanística, ha presionado al alza los precios hasta elevarlos en el caso de la Comunidad de Madrid a 4.585 euros el metro cuadrado. Al mismo tiempo, la vivienda nueva ha ido perdiendo peso: desde porcentajes superiores al 40% a principios de siglo hacia niveles significativamente inferiores en la actualidad.

Asprima estima que solo para alcanzar una producción de 34.000 viviendas al año, cantidad que aún quedaría lejos de las 50.000 que considera necesarias para abastecer la demanda, en 2029 la Comunidad de Madrid necesitará movilizar una inversión en vivienda de 7.200 millones de euros, el 25% del total nacional.

Según este análisis, la región madrileña reúne unas condiciones que la convierten en el lugar más atractivo de Europa para invertir en vivienda: una demanda sostenida y en aumento; un crecimiento poblacional relevante, impulsado por flujos migratorios; un mercado laboral dinámico con renta per cápita alta; liderazgo nacional en PIB y en captación de inversión extranjera; una fiscalidad competitiva y elevada seguridad jurídica –que incluye la no aplicación de la Ley de Vivienda–; y, de forma diferencial, una de las mayores reservas de suelo urbanizable de Europa con capacidad real para transformarse en vivienda –en especial asequible–.

(La Razón. Página 32)

NUEVO CONCEPTO DE VPO EN MÁLAGA PARA SALARIOS DE 4.400 EUROS

Estar un año empadronado en Málaga, no tener un piso en propiedad, carecer de pareja y cobrar hasta 4.400 euros brutos al mes son condiciones para poder optar a una de las 62 viviendas de protección oficial (VPO) de alquiler que promueven la compañía Lagoon Living y el Ayuntamiento de Málaga junto al campus universitario de Teatinos. Es lo que indican las bases, publicadas el pasado miércoles en el *Boletín Oficial de la Provincia (BOP)*, que en caso de una pareja permiten que sumen hasta casi 6.000 euros brutos de sueldo mensual. Se trata de residencias en régimen de alquiler que incluyen garaje, trastero y piscina comunitaria, cuyo plazo de solicitud arranca el próximo 16 de marzo. La iniciativa cuenta con una subvención de 25 millones de euros procedentes del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia financiado por la Unión Europea.

Las 62 viviendas son el primer paso de una operación en la que Lagoon Living prevé construir hasta 530. El proyecto está inspirado en el Plan Vive de Madrid, que promete una importante rentabilidad financiera a las empresas que levantan los pisos. En el caso malagueño, la promotora, además de construir, luego arrienda durante 75 años a través de Sogeviso, filial del Banco Sabadell. Esta primera tanda de pisos es de precio limitado, es decir, la más premium de entre las protegidas, de ahí que se pueda optar a pesar de tener altos sueldos. Se espera que las siguientes estén dirigidas a salarios más humildes, según fuentes municipales.

Entre las 62 viviendas existen tres tipologías de uno, tres y cuatro dormitorios. Todas serán de alquiler y tendrán un precio de arrendamiento de entre 535,69 euros y 743,80 euros, a los que añadir los gastos de la vivienda, entre un 30% y un 40% por debajo del valor de mercado de renta libre.

(Cinco Días. Página 35. 2 columnas)

NEINOR LLEGA AL 97% DEL CAPITAL DE AEDAS TRAS CERRARSE LA SEGUNDA OPA Y CREA LA MAYOR INMOBILIARIA ESPAÑOLA

Neinor ya controla prácticamente el total de Aedas Homes y crea así la primera inmobiliaria española. La Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) informó ayer del resultado de la segunda opa (que estaba pendiente de cerrarse sobre el 20,8% del capital restante de Aedas a un precio de 24 euros por acción y que finalmente otorga a la ofertante el 97% de la propiedad).

La inmobiliaria dirigida por Borja García-Egotxeaga ya controlaba Aedas desde finales de diciembre tras hacerse con ese 79% que estaba en manos del fondo Castlelake. Los responsables de Neinor, no obstante, tuvieron que lanzar una segunda opa, obligatoria y a 24 euros por título, para el resto de los accionistas. Es decir, una oferta concreta para 9.089.239 acciones de Aedas, representativas del 20,80% de su capital. Con este último paso, Neinor culmina el proceso de adquisición anunciado en junio de 2025.

Información también en *El Economista*.

(Cinco Días. Página 23. 4 columnas)

TRIBUTOS CONFIRMA QUE LOS MAYORES DE 65 AÑOS ESTÁN EXENTOS DE PAGAR IRPF POR DONAR SU VIVIENDA HABITUAL

La Dirección General de Tributos (DGT), órgano directivo del Ministerio de Hacienda, aclara en una reciente consulta del 23 de diciembre que los mayores de 65 años están exentos de pagar IRPF por donar su vivienda habitual.

Las personas que transmiten su inmueble u otros bienes como participaciones empresariales deben tributar en el impuesto la ganancia o pérdida patrimonial que les genera. En el caso de una vivienda, tienen que pagar IRPF por la diferencia entre el valor de adquisición del inmueble y el valor que tiene cuando la donan. Es decir, si la compraron hace 20 años por 100.000 euros y ahora vale 250.000 euros, tienen que tributar por esos 150.000 euros de diferencia. Sin embargo, la Ley del IRPF establece en su artículo 34 que estarán exentas las ganancias que se pongan de manifiesto por la donación de la vivienda habitual por mayores de 65 años o por personas en situación de dependencia severa o de gran dependencia.

(El Economista. Página 31. Media página)

FINANZAS

EL MERCADO YA VE UNA SUBIDA DE TIPOS DEL BCE EN SEPTIEMBRE DE ESTE AÑO

La guerra en Oriente Medio ha dado la vuelta a las perspectivas económicas en todo el mundo. Debido al cierre del estrecho de Ormuz, el miedo al regreso de la inflación se está expandiendo entre los inversores, y poco a poco van asumiendo que los principales bancos centrales van a tener que tomar cartas en el asunto, y reaccionar con subidas de tipos. En el caso del Banco Central Europeo (BCE), este jueves los mercados ya han pasado a descontar un aumento de tipos en la zona euro este mismo año, y rompe con la estabilidad de largo plazo que se mantenía para los tipos de interés en la región.

Desde que el BCE terminó el último ciclo de recortes de tipos, los inversores no habían descontado una subida en el precio del dinero a pocos meses vista. El escenario que se esperaba era de un periodo relativamente largo de estabilidad, en uno de esos momentos en los que la inflación en la zona euro encaja con el objetivo de inflación del 2% del banco central.

Los inversores ya esperan un aumento en el precio del dinero en los próximos meses, según los datos en los swaps de tipos de interés que recoge *Bloomberg*. En concreto, ahora lo descuentan para la reunión de septiembre de este año; si se cumplen sus previsiones, el banco central aumentará entonces el precio del dinero en 25 puntos básicos, desde el nivel del 2% que mantiene en la actualidad. De producirse, será el primer aumento de tipos por parte del BCE en tres años.

(El Economista. Primera página. Página 7)

EL ATAQUE A IRÁN GOLPEA EL RIESGO DE SANTANDER Y BBVA

La banca está pagando parte de los platos rotos financieros de la crisis de incertidumbre desatada por el ataque a Irán y la escalada bélica en Oriente Próximo. Lo está haciendo en Bolsa y también en el mercado de renta fija. El riesgo del sector ha escalado y su principal indicador, los CDS o *credit default swaps*, lo está recogiendo.

El sector español tiene entre sus componentes a la cara y la cruz de este impacto. Santander está entre los bancos más castigados de Europa, mientras que CaixaBank es de los que mejor está afrontando el golpe. BBVA figura en el grupo de los damnificados, pero fuera de las primeras posiciones, igual que Sabadell.

La penalización es generalizada. Los inversores están vendiendo deuda del sector bancario en todo el mundo para reducir su exposición y los seguros de protección frente a impagos lo están reflejando. Los CDS miden el coste que tiene asegurar los bonos frente a una hipotética quiebra y su precio se ha disparado desde que la primera bomba cayó en suelo iraní el sábado pasado.

El austriaco Erste Group se está llevando la peor parte. Sus CDS sobre deuda sénior preferente a cinco años se han encarecido casi un 23% en las últimas cinco sesiones ante su exposición a los países europeos más cercanos a las últimas crisis internacionales. Su compatriota Raiffeisen Bank está afectado por la misma razón, con la diferencia de que para este último llueve sobre mojado y que sus CDS están en el lado opuesto. Mientras que Erste sigue siendo uno de los bancos más seguros de Europa por su coste de aseguramiento, Raiffeisen es, de lejos, el más peligroso, y más aún después del encarecimiento del 13,3% que han experimentado sus CDS sénior en las últimas sesiones, según reflejan las cotizaciones de Bloomberg.

El impacto en Barclays es incluso mayor que el de Raiffeisen y ronda el 17%. Commerzbank se coloca en cuarto lugar y el siguiente es Santander, que ha visto incrementarse un 12% el coste de los seguros para afrontar un impago de su deuda sénior preferente y es el quinto más afectado entre los 35 principales bancos de Europa. Esta es su mejor posición en los distintos tipos de deuda sobre la que se pueden contratar CDS, porque se coloca en la tercera plaza europea tanto en sus bonos no preferentes como en los subordinados. Esas tres clasificaciones convierten a Santander en el más golpeado de España. BBVA está detrás, con un encarecimiento de sus coberturas sobre deuda sénior preferente del 10% y una posición como decimotercero en la tabla del sector europeo que empeora en el resto de los bonos. BBVA es el quinto banco con mayor subida en sus CDS sobre los no preferentes y el octavo en los subordinados.

El precio de los seguros sénior preferentes de Sabadell ha subido cerca de un 6%, lo que deja al banco entre los menos castigados de Europa. CaixaBank ha conseguido resguardarse todavía más y se coloca entre las escasísimas entidades europeas que han salvado sus CDS del golpe.

(Expansión. Página 12. 4 columnas)

LA BANCA DE WALL STREET ALERTA DE RIESGOS DE LIQUIDEZ SI ESCALA EL CONFLICTO

La escalada militar en Irán ha revivido en Wall Street el miedo de un escenario con el petróleo disparado, la inflación de nuevo desbocada y la Reserva Federal (Fed) forzada a endurecer su política monetaria más de lo previsto.

Los analistas huyen de discursos apocalípticos y recuerdan que el sistema financiero estadounidense llega a este episodio con balances más sólidos que en crisis anteriores, pero también reconocen que el riesgo de un *shock* geopolítico de este nivel, que además podría venir acompañado de una crisis energética de primera magnitud, ha puesto en alerta a bancos, gestoras y reguladores de la mayor plaza financiera del mundo. Pero un petróleo al alza implica presión sobre los precios, expectativas de tipos más elevados durante más tiempo y mayor volatilidad en el mercado de bonos del Tesoro.

Tras las turbulencias de 2023 que acosaron principalmente a la banca regional, cuando quedó en evidencia el riesgo de mantener grandes carteras de activos de bajo rendimiento en un entorno de tipos al alza, las entidades han ajustado sus estrategias de gestión de balance. Sin embargo, siguen acumulando importantes posiciones en deuda pública y valores respaldados por hipotecas que podrían causarles problemas en este nuevo escenario.

(Expansión. Página 11. 5 columnas)

EL SUPREMO AVALA EL RECURSO DE SUMAR PARA CONOCER LOS BENEFICIOS EXTRAS DE LA BANCA

Sumar ha ganado la batalla legal contra el Banco de España, órgano al que demandó por no entregar la información sobre los beneficios extraordinarios que obtuvieron las entidades financieras en 2022 y 2023.

El Tribunal Supremo estimó el recurso que presentaron tres diputados de la formación política al entender que, aunque dicha información puede ser considerada confidencial según lo marcado en la Ley de Entidades de Crédito, esta reserva legal no se aplica al caso de las Cortes Generales. Así, el alto tribunal ha corregido el criterio de la Audiencia Nacional, que en enero de 2025 avaló la decisión del supervisor bancario de no atender al requerimiento de los parlamentarios.

Información publicada en *El País* y brevemente en *Expansión*.

(Cinco Días. Página 34. Media página)