

RESUMEN DE PRENSA DEL 6 Y 7 DE ENERO DE 2026

MERCADO INMOBILIARIO

CARLOS CUERPO, MINISTRO DE ECONOMÍA: “LA VIVIENDA ES UNA REFORMA ESTRUCTURAL Y NUESTRA MAYOR PRIORIDAD”

“Más allá de las cifras de crecimiento –cerca del 3% en 2025, liderando entre las economías avanzadas– los datos muestran una realidad más profunda de modernización y cambio estructural que desmiente viejos clichés sobre nuestra economía. España está construyendo un modelo de crecimiento equilibrado, robusto, diversificado y, por ello, sostenible en el largo plazo. Estamos demostrando que podemos competir sin volver a recetas caducas que ya mostraron sus límites. Se están sentando las bases de la prosperidad futura”, explica en esta amplia tribuna Carlos Cuerpo, ministro de Economía, Comercio y Empresa.

Señala cómo “a menudo, el ruido nos impide escuchar la melodía de fondo, por eso es importante destacar las realidades que apuntan a la transformación de nuestra economía. Además de la mejora simultánea en productividad y empleo, algo insólito en nuestra historia reciente (recordemos que en España la productividad crecía en las etapas de destrucción de empleo) existen numerosos indicadores que confirman la profundidad del cambio en curso”.

También pone de relieve que “no faltan los retos. Tras 15 años llenos de *shocks* económicos recurrentes – desde la crisis financiera hasta la guerra de Ucrania y su efecto en los precios, pasando por la pandemia– una parte de la ciudadanía experimenta una situación de inseguridad económica, especialmente nuestros jóvenes”. “Frente a esa inseguridad y al pesimismo que los datos económicos no logran todavía corregir del todo, tenemos la obligación de seguir trabajando para que este crecimiento se distribuya de manera justa, para seguir reforzando nuestro escudo social y consolidando la modernización de nuestra economía. No son objetivos contradictorios, sino que van de la mano”, afirma.

“Ejemplo de este trabajo es la estrategia para facilitar el acceso a la vivienda. Resolver el problema de la vivienda no es solo un objetivo social: es una reforma económica estructural, porque afecta a la movilidad laboral, la productividad, la natalidad y la igualdad de oportunidades. Avanzar en este objetivo es nuestra mayor prioridad, en responsabilidad compartida con las comunidades autónomas y ayuntamientos, expone. Y explica que “desde el Estado, estamos abordando este desafío con una estrategia integral atacando todas las fuentes posibles de este problema, poniendo soluciones en todos los ámbitos. Desde la recomposición del parque público de vivienda, para dar un acceso asequible a través de la nueva empresa estatal, Casa 47, al esfuerzo inversor público y privado o la lucha contra las viviendas turísticas ilegales. Entre un amplio abanico de medidas, cabe destacar la agilización de los trámites y licencias para que se construya más rápido, los avales públicos a través del ICO para que los jóvenes puedan acceder a su primera vivienda sin esperar a disponer de la entrada o los incentivos fiscales para dinamizar la oferta de alquiler, recogidos en la Ley de Vivienda”.

(Expansión. Primera página. Páginas 20 y 21. Miércoles 7)

EL PRECIO DE LA VIVIENDA SUBE UN 16,2% EN EL ÚLTIMO TRIMESTRE DE 2025

El precio de la vivienda usada en España se disparó hasta un 16,2% en el último trimestre de 2025 respecto al mismo periodo del año anterior. El metro cuadrado se encuentra en 2.639 euros de media, según el último informe de Idealista, que se elabora mediante el análisis de los precios de compraventa publicados por los anunciantes de la plataforma. Esta subida interanual es la mayor desde la burbuja inmobiliaria de 2007.

Este último incremento del precio de la vivienda fue superior al registrado en el tercer trimestre del año, cuando creció un 15,3%, mientras que, atendiendo a la variación trimestral, los precios se han incrementado un 4,8% en los últimos tres meses respecto al tercer trimestre. El portavoz de idealista, Francisco Iñareta, ha advertido de que el principal problema de la vivienda en España es la falta de oferta. “Después de la crisis de 2008, no hemos sido capaces de recuperar la capacidad de producción para cerrar el déficit de viviendas. Teniendo en cuenta que se crean casi el doble de hogares que de nuevas casas, el problema no tiene visos de solucionarse”, señaló.

Los precios han crecido en todas las autonomías durante los últimos doce meses. La mayor subida se registró en la Región de Murcia, donde las expectativas de los propietarios se han incrementado un 23,6%. También con aumentos de dos dígitos se sitúan las subidas de la Comunidad de Madrid (21%), Andalucía (18,9%), Cantabria (18,6%), Comunitat Valenciana (17,3%), Asturias (16%), Euskadi (11,2%), Cataluña (11,1%) y Canarias (10,7%). Navarra registra la menor subida, con un 2,4% interanual, seguida por Galicia (4,9%), Extremadura (5%), Castilla y León (6,5%), Aragón (7,5%), La Rioja (8,1%), Castilla-La Mancha (8,8%) y Baleares (9,6%).

Baleares sigue posicionada como la autonomía más cara, con 5.160 euros por metro cuadrado, lo que supone el precio más alto desde que idealista tiene registros. Le siguen Madrid (4.562 euros), Euskadi (3.421 euros/m²) y Canarias (3.150 euros/m²).

Información publicada también en la edición del martes de *La Razón*.

(El Economista. Página 29. Media página. Martes 6)

EL IMPULSO DE MADRID PARA CREAR VIVIENDA

Adquirir una vivienda o poder pagar un alquiler sin que se consuma la mayor parte del sueldo se ha convertido en la principal preocupación de millones de españoles. Una situación que, además, tiene un acento geográfico, pues, en la comparativa regional, el precio de las viviendas en Madrid, Cataluña, Baleares o País Vasco, fustiga con saña el bolsillo de los habitantes de esos territorios.

En concreto, en la Comunidad de Madrid, la situación es especialmente complicada. Desde 2005, Madrid ha crecido en más de 350.000 habitantes. En la actualidad, la ciudad, que tiene el mayor número de población de su historia (3.527.924 vecinos), cuenta con el acceso a la vivienda como uno de los grandes problemas de su ciudadanía. Eso apuntan todos los estudios. La capital se enfrenta, así, al reto de ampliar el parque público de vivienda protegida y asequible. Según informa este artículo, el Plan Estratégico Municipal (PEM) proyecta una

planificación de vivienda con varias actuaciones destinadas a ampliar, diversificar y mejorar la oferta residencial, debiendo centrar también sus esfuerzos en rehabilitar el parque existente, adaptar la normativa a los nuevos modelos habitacionales (como el *coliving* y *cohousing*) y avanzar hacia un nuevo equilibrio territorial.

El PEM, por otro lado, contempla la regeneración integral de barrios consolidados con criterios sociales y bioclimáticos, la mejora del espacio urbano para su adaptación a los efectos del cambio climático y la creación de entornos mixtos y vitales que combinen vivienda, comercio, equipamientos, espacio público cultura de proximidad y actividad económica.

Se hace referencia también a que el alcalde de Madrid, José Luis Martínez-Almeida ya avanzó que la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid (EMVS Madrid) tendrá más de 6.100 viviendas destinadas al alquiler asequible en marcha en 2026. Durante el pasado año y en 2026, EMVS Madrid finalizará más de 1.000 pisos, que se sumarán al patrimonio de vivienda en alquiler asequible municipal que, según el Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, es el mayor de toda España. Almeida destacó que estos nuevos pisos permitirán ampliar la oferta de alquiler asequible. Estos futuros pisos se sumarán a las más de 4.500 viviendas públicas en régimen de alquiler que el Ayuntamiento de Madrid ha adjudicado y entregado desde junio de 2019.

(La Razón. Páginas de Madrid. Páginas 2 y 3. Miércoles 7)

HERCESA LLEGA A 1.000 VIVIENDAS ENTREGADAS Y SUMA UNA CARTERA DE SUELO PARA SIETE AÑOS

La promotora Hercesa alcanza un volumen de entregas anual de 1.000 viviendas y se consolida con una cartera de suelo para los próximos siete años. “Estamos en un punto de estabilización”, resume Juan José Cercadillo, CEO de la empresa. Dice que la compañía opera hoy a “velocidad de crucero”, con ritmos de venta elevados y una absorción fluida de los proyectos que va sacando al mercado. Para mantener este ritmo, la firma se ha asegurado una reserva de suelo para alrededor de 7.000 unidades.

En el mercado nacional, la promotora esa concentra su actividad principalmente en Madrid, Navarra y Andalucía, con especial peso de Málaga, territorios donde lleva años operando. Actualmente, España representa el 60%-70% del negocio, ya que la compañía cuenta también con presencia internacional. Destaca especialmente Rumanía.

Uno de los pilares del modelo de Hercesa es su política de inversión en suelo. Prioriza ubicaciones donde ya está presente, pero también analiza oportunidades de volumen en nuevos enclaves. Hercesa combina promoción para terceros con el desarrollo de patrimonio propio, especialmente en ubicaciones donde los fondos muestran menor apetito inversor. En el ámbito del residencial en alquiler, la promotora desarrolla proyectos llave en mano y sociedades conjuntas con inversores para productos específicos, como *flex living*, *coliving* o concesiones de largo plazo, además también está presente en el segmento logístico.

(El Economista. Página 21. 4 medias columnas. Martes 6)

EL SUPREMO FRENA LA ARBITRARIEDAD DE HACIENDA AL TASAR INMUEBLES

El Tribunal Supremo ha puesto fin a una de las situaciones más paradójicas y habituales en la gestión de los impuestos autonómicos: la disparidad de valoraciones sobre un mismo bien. La Administración no puede asignar dos valores fiscales diferentes a un mismo inmueble adquirido en un único acto por varios copropietarios, incluso si uno de ellos no recurrió la liquidación a tiempo.

El fallo, del que ha sido ponente el magistrado Francisco José Navarro Sanchís, desestima el recurso de casación interpuesto por la Junta de Andalucía y confirma la anulación de una liquidación que pretendía cobrar impuestos sobre una base imponible inflada a uno de los dueños, mientras aceptaba una base menor para la otra.

El origen del litigio se remonta a febrero de 2015, cuando dos contribuyentes adquirieron al 50% una vivienda en la localidad de Priego de Córdoba por un precio declarado de 36.000 euros. Como es habitual, la Oficina Liquidadora de la comunidad autónoma inició un procedimiento de comprobación de valores, elevando la tasación fiscal del inmueble a 47.910,79 euros para exigir el pago extra del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP). Aquí surgió el conflicto administrativo. A uno de los compradores se le notificó la nueva valoración y, al no impugnarla, esta se convirtió en un “acto firme”. Sin embargo, al otro no le fue notificada correctamente. Cuando finalmente Hacienda intentó cobrarle, el segundo contribuyente recurrió y el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (TSJA) le dio la razón, anulando la subida y devolviendo el valor a los 36.000 euros originales. Sin embargo, la Junta de Andalucía aceptó bajar el valor a uno de ellos, pero insistió en mantener el valor alto (casi 48.000 euros) para el otro por su mitad indivisa de la casa, argumentando que él había consentido la liquidación al no recurrir. Esto creaba una situación jurídica en la que una misma casa tenía dos precios oficiales distintos dependiendo de a qué dueño se mirase.

El Tribunal Supremo rechaza los argumentos de la Administración autonómica. Los magistrados consideran que permitir esta dualidad vulnera frontalmente los principios de capacidad económica y justicia tributaria. “No es admisible que, a efectos del ITP, medio bien tenga un valor real, que actúa como base imponible del impuesto, y el otro medio bien –adquiridos ambos en el mismo acto– tenga un valor diferente”, subraya la sentencia del Supremo. El Tribunal Supremo califica de este modo la situación de “injustificada desigualdad de trato entre ambos contribuyentes”.

(Expansión. Suplemento Fiscal. Páginas 1 y 2. Miércoles 7)

LAS EXENCIONES EN DONACIONES A HIJOS PARA VIVIENDA, POR COMUNIDAD

En un contexto de crisis de oferta en el mercado residencial, que ha elevado los precios a cotas nunca vistas, el acceso a la vivienda en propiedad es una quimera para cada vez más hogares, especialmente entre los más jóvenes. Por ello, es cada vez más habitual que sean los padres, a través de una donación, quienes aporten el dinero para dar la entrada de una hipoteca, una cuestión que no escapa a los ojos del Fisco, como advierten los asesores fiscales.

Sin embargo, dependiendo de la comunidad autónoma en la que resida el donatario durante los cinco años anteriores a la donación, existen beneficios y exenciones específicos para la compra de vivienda que pueden minimizar el impacto fiscal de la donación, algunas hasta del 100%. Once administraciones tributarias autonómicas –todas, a excepción de Cantabria, Castilla-La Mancha, Región de Murcia y La Rioja; y País Vasco y Navarra, que cuentan con sus propios regímenes forales– ofrecen estos beneficios, con importes y condiciones diferentes, según muestran los datos de la Asociación Española de Asesores Fiscales (Aedaf). En este reportaje se detallan los beneficios en esas once comunidades: Andalucía, Aragón, Asturias, Baleares, Canarias, Castilla-León, Cataluña, Extremadura, Galicia, Madrid y Comunidad Valenciana. Aragón, Madrid y Extremadura son las autonomías con mayores reducciones para estas donaciones para primera vivienda.

(Expansión. Suplemento Fiscal. Página 3. Miércoles 7)

FINANZAS

EL CRÉDITO AL CONSUMO SE DISPARA UN 20% Y ALCANZA MÁXIMOS EN 18 AÑOS

El crédito al consumo lleva desde el verano rebasando una cifra mensual inédita en 18 años. Según los datos del Banco de España correspondientes a octubre, desde julio la firma de préstamos de este tipo registra de forma recurrente cifras superiores a los 4.000 millones de euros, de lo que no hay precedentes desde julio del 2008, antes del estallido de la crisis financiera. Es una señal de aviso que coincide con los mensajes de preocupación de las asociaciones de consumidores y con el intento del Gobierno de acelerar la nueva regulación sobre esta actividad, que ya va con retraso.

La información transmitida por los bancos y las entidades supervisadas también muestra que, en los diez primeros meses del 2025, los préstamos al consumo se situaron en 37.924 millones de euros. Suelen contraerse para financiar un viaje o productos de consumo, por lo que tienen cierta estacionalidad asociada al verano y a las Navidades. A falta de dos meses para el cierre del ejercicio, ya se aprecian niveles inusitados y, en conjunto, un incremento del 20% con respecto al periodo comprendido entre enero y octubre del año anterior. En esta comparativa, los créditos se encuentran ya en máximos desde el 2007.

El repunte de este tipo de deuda coincide con la publicación por parte del Instituto Nacional de Estadística (INE) de los últimos datos sobre tasa de ahorro de los hogares. Ronda el 12% de la renta disponible, un nivel ahora moderado si se compara con los máximos de la pandemia, aunque es también el más bajo en dos años. En una sociedad a dos velocidades, los particulares siguen sumando un volumen elevado de ahorros en el banco, de más de un billón de euros, pero la inflación y la pérdida de poder adquisitivo también están llevando a muchos de ellos a recurrir a más crédito para responder a las compras más inmediatas.

(La Vanguardia. Página 43. Miércoles 7)

LA BANCA GANÓ UN 5% MÁS EN 2025, SEGÚN LOS ANALISTAS

Los seis principales bancos españoles –Santander, BBVA, CaixaBank, Sabadell, Bankinter y Unicaja– ganaron en conjunto 33.408 millones de euros en 2025, según las estimaciones de los analistas, lo que supone un 5% más que un año antes y otro récord histórico.

Bankinter inaugurará la ronda de presentación de resultados en España el jueves 22 de enero. El mercado espera que anuncie un beneficio neto de 1.087 millones en 2025, un 14,1% más que un año antes, por el fuerte crecimiento del negocio, especialmente de fondos de inversión y pensiones.

El viernes 30 será el turno de CaixaBank que, según los analistas, prácticamente igualó en 2025 el resultado de 2024, pues esperan que reporte un beneficio neto de 5.786 millones.

En el caso de Unicaja, el consenso de los analistas cree que la entidad malagueña, el sexto banco de España por volumen de activos, obtuvo un beneficio neto acumulado de 645 millones en el conjunto de 2025, un 12,6 % más que un año antes.

Los mayores resultados de las entidades españolas se los anotará, una vez más, Santander. Los analistas calculan que obtuvo la cifra histórica de 13.546 millones, un 7,7% más, gracias al fuerte crecimiento del margen de intereses en todos los negocios y todas las regiones, junto con el control de los costes.

Los expertos esperan que BBVA anuncie un beneficio de 10.566 millones en 2025, un 5,1% más. El grupo espera obtener un beneficio atribuido acumulado en cuatro años, 2025-2028, de en torno a 48.000 millones, con una rentabilidad media en el periodo en torno al 22%.

Sabadell, según los analistas, será el único que reduzca sus beneficios en 2025. Calculan que ganó 1.778 millones, un 2,7% menos por la falta de ingresos extraordinarios en esta ocasión, ya que el margen de intereses habría seguido fuerte y también los volúmenes de negocio. Información también en *La Razón*.

(Expansión. Página 9. 1 columna. Miércoles 7)

LA GRAN BANCA VE AGOTARSE LA MEJORA EN EFICIENCIA EN ESPAÑA CON TIPOS MÁS BAJOS

La mejora de la eficiencia que la banca había venido afianzando hasta junio comienza a mostrar signos de fatiga. Con datos hasta septiembre, la ratio de costes sobre ingresos de las seis entidades cotizadas se situó en un 37,3% al tener en cuenta únicamente su negocio doméstico, exactamente el mismo nivel registrado en los primeros nueve meses del ejercicio anterior, lo que evidencia la pérdida de tracción.

En los trimestres precedentes, la eficiencia –cuanto más baja, mejor– había encadenado mejoras interanuales, impulsada por un crecimiento de los ingresos que superaba al de los costes. Un mayor dinamismo del negocio logró, de hecho, contrarrestar el lastre del margen de intereses, sorprendiendo en positivo a los analistas. Sin embargo, la profunda relajación de la

política monetaria llevada a cabo por el Banco Central Europeo (BCE), con un precio del dinero ahora anclado en el 2%, pasó factura a las cuentas de las entidades. El margen bruto del sector ha comenzado a perder empuje, frenando el avance de la eficiencia y dando paso a una fase de estabilización. De enero a septiembre, los ingresos de la gran banca se incrementaron en un 2,9% en términos interanuales, hasta los 34.674 millones de euros, prácticamente al mismo ritmo que los costes (2,7%) y por debajo del aumento del 4,8% observado hasta junio.

No todas las entidades muestran la misma tendencia. BBVA se desmarca del resto de sus competidores, al ser el único en mejorar la eficiencia desde septiembre de 2024.

(El Economista. Primera página. Página 14. Media página. Miércoles 7)

SANTANDER ULTIMA LA SALIDA DE POLONIA Y LA RECOMPRA EXTRA

Santander ultima la salida del negocio de banca comercial en Polonia, quince años después de dar un salto en el país con la adquisición de Banco Zachodni. La matriz española prevé cerrar a mediados de enero la venta a Erste Group del 49% de Santander Polonia, así como el 50% de su gestora local de activos (TFI). La operación, anunciada en mayo del pasado año, se eleva a cerca de 7.000 millones de euros en efectivo. La transacción se formalizará tras recibir en septiembre el visto bueno de la Comisión Europea y en las últimas semanas, el de la Autoridad de Supervisión Financiera de Polonia.

La cabecera española también ha concretado ya otro de los hitos de la desinversión: la adquisición a Santander Polonia del 60% de Santander Consumer Polonia, negocio que la matriz conservará.

(Expansión. Página 11. 4 columnas. Miércoles 7)

ORCEL LANZARÁ A MEDIADOS DE AÑO EN ESPAÑA SU BANCO DIGITAL AION BANK

El sistema financiero español se prepara para recibir a un nuevo competidor. UniCredit planea desplegar su banco digital, Aion Bank, en el mercado español a mediados de este año, según indican varias fuentes del mercado. Aunque la firma aún no tiene una fecha específica para aterrizar en España, la dirección del banco italiano espera poder hacerlo entre el segundo y el tercer trimestre.

La entidad dirigida por Andrea Orcel ya ha iniciado todos los procesos administrativos para lanzar Aion Bank en un mercado muy competido y en el que los *neobancos* y las *fintech* han ganado presencia a un ritmo acelerado. UniCredit inscribió a finales de 2025 su sucursal UniCredit NV SA en el *Boletín Oficial del Registro Mercantil (Borme)*. Aún no lo ha hecho en el Banco de España. Fuentes oficiales de UniCredit y de Aion Bank explican que la inscripción de la sucursal es paso previo para cumplir con los requisitos regulatorios y administrativos.

La hoja de ruta de Aion Bank en España pasa por tener oferta digital en los segmentos de banca minorista, banca de empresas y, también, ofrecer productos de inversión. La idea es que la futura unidad española de Aion Bank pueda ofrecer préstamos al consumo, créditos

hipotecarios, diversos productos de ahorro y tarjetas de débito y, por supuesto, la gestión de depósitos. Es decir, quieren disponer de un catálogo amplio para captar clientes de todo tipo, al estilo de Openbank, la filial digital de Santander.

(Expansión. Primera página. Página 9. 5 medias columnas. Artículo editorial en La Llave, pág. 2. Miércoles 7)

EL IBEX SUMA Y SIGUE Y TOCA LOS 17.700 PUNTOS

El Ibex 35 se regaló un nuevo máximo histórico en un día de Reyes en el que las bolsas mundiales dieron un nuevo y suave paso adelante. La fortaleza de Wall Street tras las subidas de la víspera fue el gran motor en una jornada en la que los inversores siguieron muy pendientes de la evolución de los acontecimientos en Venezuela. Los mercados siguen su camino sin recibir impacto alguno de los sucesos en el país sudamericano.

El Ibex 35 cerró con una subida del 0,19% hasta los 17.647,1 puntos, aunque durante la sesión llegó mucho más arriba y superó por primera vez el nivel de los 17.700. En lo que va de año, el selectivo acumula una ganancia del 1,96% que lo sitúa a la cabeza de los mercados europeos en 2026. La otra cara de la moneda es que, según el consenso de analistas de Bloomberg, ha perdido todo potencial alcista.

En el resto de Europa las ganancias fueron mayoría, con mayor intensidad en el FTSE 100 de Londres, que ganó un 1,31% hasta récords. El CAC 40 francés avanzó un 0,32% y el DAX alemán un 0,09%, mientras que el MIB italiano cedió un 0,2% en una jornada marcada por la publicación de datos de inflación en Europa: la de Alemania se situó en el 1,8% en diciembre, y se moderó hasta el 0,8% en Francia. En España, el sector de servicios aceleró en el último mes del año pasado hasta el máximo anual.

En el selectivo español, lo más destacado del día fueron las ganancias de IAG y Aena, del 2,9% y del 2,6%, respectivamente. Fluidra fue el tercer valor cuya subida superó ayer el listón del 2%. Entre los más grandes valores, el avance más destacado fue para Inditex, que avanzó el 1,4%. Estas ganancias compensaron la debilidad del sector bancario, que está vez quedó fuera de la ganancia general del mercado. Todas las entidades financieras perdieron posiciones, con Unicaja y BBVA a la cabeza. Pero el mayor descenso del día fue para Repsol, que cedió un 2% tras la fuerte subida provocada el lunes por la intervención de Estados Unidos en Venezuela.

(Expansión. Página 13. Miércoles 7)

HERNÁNDEZ DE COS, FAVORITO PARA SUCEDER A LAGARDE AL FRENTE DEL BCE

El exgobernador del Banco de España Pablo Hernández de Cos y su homólogo neerlandés Klaas Knot son los candidatos preferidos de los economistas europeos para convertirse en el próximo presidente del Banco Central Europeo (BCE), según una encuesta de *Financial Times*.

El puesto más alto en la institución con sede en Fráncfort quedará vacante en noviembre de 2027, cuando expire el mandato no renovable de ocho años de Christine Lagarde. Sin embargo,

varios aspirantes ya están empezando a posicionarse para el puesto en medio de una importante reorganización de la cúpula del BCE en los próximos dos años.

Información recogida también en *Cinco Días*, *El Economista*, *El Mundo* y *La Razón*.

(Expansión. Página 14. 2 columnas. Miércoles 7)