

## RESUMEN DE PRENSA DEL 6 Y 7 DE JUNIO DE 2026

### MERCADO HIPOTECARIO

#### EL EURÍBOR SE CONSOLIDA POR ENCIMA DEL 2,80%

La media mensual provisional del euríbor a 12 meses ha finalizado la primera semana de junio en el 2,80%. El índice hipotecario se consolida en los niveles más altos desde septiembre de 2024.

(Expansión. Página 18. Breve)

#### CINCO MESES DE PARÁLISIS Y SILENCIO DEL EJECUTIVO DE SÁNCHEZ SOBRE LOS AVALES HIPOTECARIOS PARA JÓVENES

Los avales públicos del Instituto de Crédito Oficial (ICO) para que jóvenes y familias con menores puedan acceder a hipotecas de hasta el 100% del valor de la vivienda han resultado un fracaso, según subraya este artículo, en el que se comenta que no por falta de demanda, sino por un diseño deficiente, apuntan en la banca. El Gobierno se comprometió a finales del año pasado a modificar las condiciones para facilitar y agilizar su concesión, pero la realidad es que la medida lleva paralizada todo 2026.

Cinco meses sin apenas ninguna operación, según fuentes del sector bancario, y con apagón informativo de datos oficiales por parte del ICO. Según informó *ABC*, a finales del pasado ejercicio el Ministerio de Vivienda y el banco público acordaron extender dos años más, hasta 2027, estos avales hipotecarios. Conscientes de su escaso éxito y prometieron cambios tras reunirse con la banca, que es quien concede los créditos y gestiona las garantías.

El pasado 19 de mayo llevaron a Consejo de Ministros un acuerdo para autorizar a Vivienda a firmar una adenda al convenio con el ICO para mejorar la línea de avales. Esa adenda no ha pasado todavía por el cónclave ministerial. Fuentes del ICO señalan que su aprobación sería “inminente”, lo que apunta a junio como mes clave, pero ese no sería el único paso ya que después las entidades financieras tienen que adherirse y adaptarse. Cabría la posibilidad de que hasta julio como mínimo no pudieran estar operativos.

Estos avales nacieron como una de las medidas estrella del Gobierno, dentro del paquete de anuncios políticos de vivienda del presidente Pedro Sánchez. Entre unos retrasos y otros, la iniciativa ha terminado generando incluso fricciones entre el ministerio competente y el ICO por la lentitud en sacarla adelante, indican fuentes concededoras.

(*ABC*. Página 34. Media página. Sábado 6)

## MERCADO INMOBILIARIO

### LOS PRESUPUESTOS COMIENZAN CON EL FOCO EN VIVIENDA, SANIDAD Y EDUCACIÓN

El *Boletín Oficial del Estado (BOE)* publicó el viernes la orden de elaboración de los presupuestos generales del Estado (PGE) para 2027. El proyecto de cuentas públicas tendrá como prioridades vivienda, sanidad, educación y digitalización, entre otros aspectos. También se incluirán políticas públicas orientadas a la juventud y enfocadas a “la construcción de una Europa cohesionada”, tratarán de favorecer la creación de empleo estable y de calidad, y de promover la igualdad real y efectiva entre mujeres y hombres, además de impulsar ciencia e I+D+I. La orden establece plazos de actuación. Cada ministerio debe remitir sus planes de gasto antes del próximo 29 de junio.

Entre los criterios de asignación de recursos que establece la orden, el Gobierno aspira a garantizar el acceso a la vivienda mediante el incremento de la oferta de inmuebles a precios asequibles, “previniendo situaciones de tensión en el mercado del alquiler”. Entre sus planes, tiene la intención de “apoyar especialmente a jóvenes y colectivos vulnerables en el acceso a una vivienda digna”, y dotar a autonomías y municipios de herramientas eficaces “que permitan contener o reducir los precios del alquiler”, mientras se amplía el parque público destinado a alquiler social.

Información destacada también en *Expansión*.

(La Vanguardia. Página 63. 4 medias columnas. Sábado 6)

### EL ESPEJISMO DE LA VPO: CÓMO CAMBIAR UN MODELO QUE CADA VEZ PROTEGE MENOS Y ES MENOS PÚBLICO

El Gobierno ha situado la vivienda protegida como el pilar de su política para aliviar la emergencia habitacional y hacer frente a las dificultades que una gran parte de la población - familias vulnerables, jóvenes y cada vez más hogares de renta media- tiene para conseguir un hogar. El Ministerio de Vivienda se ha propuesto incrementar el parque público desde el pírrico 2,5% en el que estaba y, aunque en estos últimos años han conseguido superar ligeramente el 3%, esta cifra es aún ridícula en comparación con el 8% que marca la media europea o con el nivel de otros lugares como Países Bajos (30%), Suiza (25%) o Austria (24%).

En este extenso reportaje se comenta que España está a la cola de Europa, pero hubo un momento en el que esto no fue así. La vivienda de protección oficial (VPO) no es una figura nueva en el mercado residencial del país. En 1939 se crea el Instituto Nacional de la Vivienda, aunque hubo que esperar hasta 1954 para que naciera la vivienda de protección oficial como tal. A finales de la década de los 50, el Plan de Estabilización le dio el impulso definitivo. El objetivo entonces era destinar la vivienda pública y social hacia la propiedad y no el alquiler. Ya en democracia, en los primeros años 80, el Estado recurre a la VPO para facilitar el acceso a la compra, hasta el punto de que este modelo llega a ser el predominante entre la obra nueva. A partir de los 90, la tendencia cambia y pierde peso en el cómputo total, pese a lo cual el ritmo de producción sigue siendo considerable hasta los primeros 2000. Sólo la burbuja desploma su construcción y así ha llegado a nuestros días.

Una de las grandes incógnitas que rodea al modelo de VPO en España es su cantidad, porque ni las comunidades ni el Gobierno tienen un recuento sobre las cifras y el estado en el que se encuentra el parque público. ¿Cuántas viviendas protegidas se han construido en España? En una reciente y exhaustiva investigación realizada por Civio, organización periodística sin ánimo de lucro especializada en analizar lo público, aseguran que desde 1991 hasta 2025 se han construido 1,5 millones de viviendas protegidas en el país; a ellas se suman otras 1,42 millones levantadas entre 1979 y 1990, y 1,89 millones más de 1968 a 1978. En total: 4,81 millones de viviendas protegidas desde 1968. Sin embargo, la gran mayoría de los 3,31 millones anteriores a 1991 ha pasado al mercado libre.

Del millón y medio que se han construido desde 1991, sólo 147.653 tienen protección permanente; las demás nacieron con plazos de entre 7 y 30 años, tras los cuales pasan al mercado libre. Casi 400.000, como mínimo, ya han perdido su protección, aunque la propia organización apunta que otro medio millón podrían haberse descalificado voluntariamente de forma anticipada, y en adelante, entre 2026 y 2030, otras 341.487 perderán su protección. Es decir, para finales de 2030 se habrá perdido la mitad del millón y medio de viviendas protegidas construidas desde 1991, lo cual explica por qué España no dispone de un parque público de vivienda que permita al Estado afrontar la actual crisis de otra forma que no sea limitar los precios del alquiler, improvisar soluciones que acaban frenadas por los tribunales o tirarse los trastos políticos entre instituciones.

El último Plan Estatal 2026-2030 aprobado por el Ministerio de Vivienda y dotado con 7.000 millones de euros pone en el centro la construcción de vivienda protegida con dos diferencias cruciales respecto a lo que se había hecho hasta ahora: que se destine mayoritariamente al alquiler a precios asequibles (en lugar de la propiedad) y que su protección sea irreversible, esto es, que nunca pase al mercado libre (nada de descalificaciones). En este amplio análisis se plantea si será suficiente el sentir general entre expertos y analistas del sector es que no.

(Actualidad Económica. Revista económica de El Mundo. Páginas 8 a 13. Domingo 7. Sábado 13)

### LOS JÓVENES CON GASTOS DEL HOGAR PUEDEN CAER EN LA POBREZA

Encontrar una vivienda en propiedad o en alquiler y asumir los gastos que conlleva se ha convertido en un auténtico calvario financiero para buena parte de la población. Y entre los jóvenes, el problema es aún más acusado, hasta el punto de que el riesgo de caer en situación de pobreza resulta mayor en este colectivo que en el resto. Según la monografía *Desajustes en el mercado de la vivienda en España*, elaborada por la Fundación BBVA y el Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas (Ivie), el 32,9% de los jóvenes estaría en situación de pobreza si se tuviera en cuenta su renta disponible tras cubrir los gastos en vivienda.

A partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) y de fuentes propias, el estudio –dirigido por Francisco Pérez y José García Montalvo, analiza con detalle cómo se reparten los gastos en los hogares españoles y concluye que el gasto en vivienda, incluyendo la energía, el agua y el saneamiento, absorbe en torno al 19% de la renta disponible del conjunto de los hogares. Ese esfuerzo medio varía de forma notable según el régimen de tenencia. Quienes

viven de alquiler a precios de mercado destinan el 34% de sus ingresos a cubrir estos costes, frente al 24% de los hogares propietarios que aún pagan hipoteca. En el caso de los inquilinos con alquileres fuera de mercado –como cesiones de vivienda o vivienda social–, el porcentaje se reduce al 17,7%; y desciende más entre quienes poseen una vivienda en propiedad libre de cargas, que dedican apenas el 9,9%.

El informe subraya, además, que la distribución de la población según el régimen de tenencia presenta “desigualdades importantes por niveles de renta”. El alquiler a precios de mercado es mucho más frecuente entre los hogares con menores ingresos, mientras que la propiedad sin hipoteca se concentra en las rentas más altas. “La combinación de bajos ingresos y un mayor coste de alojamiento asociado al pago del alquiler se traduce con mayor frecuencia en una carga elevada”, advierte el texto. El grado de esfuerzo que los hogares destinan al pago de la vivienda y de los gastos asociados es uno de los ejes centrales del estudio, en la medida en que permite visibilizar hasta qué punto los jóvenes afrontan una situación sensiblemente más adversa que la de otros colectivos, especialmente en un contexto de encarecimiento sostenido como el actual. La tasa de pobreza, definida como el porcentaje de hogares con ingresos inferiores al 60% de la renta más frecuente (en torno a los 36.100 euros en 2025), se situó en España el año pasado en el 19,5%.

(Cinco Días. Página 30. 2 columnas)

### LOS GRANDES FONDOS SACAN A LA VENTA MILES DE VIVIENDAS DE ALQUILER

Los grandes fondos que desembarcaron en España tras la crisis financiera de 2008 han iniciado su retirada del mercado residencial. Tras más de una década de compras masivas de activos, profesionalización de la gestión y fuerte revalorización de los inmuebles, firmas estadounidenses como Blackstone o Cerberus han comenzado a deshacer posiciones en el negocio del alquiler residencial tradicional, poniendo en el mercado decenas de miles de viviendas. La operación más relevante la protagonizó recientemente Blackstone con la venta de Fidere, una de las mayores plataformas de alquiler residencial del país, al gestor canadiense Brookfield. La transacción, valorada en alrededor de 1.050 millones de euros, supuso el traspaso de una cartera de cerca de 5.300 viviendas repartidas en 47 edificios ubicados principalmente en Madrid y su área metropolitana por 1.050 millones de euros. A esta desinversión se suma a la que va a cerrar Cerberus, que contrató a Deutsche Bank AG para gestionar la desinversión de una cartera de viviendas en renta valorada entre 600 y 800 millones de euros. La operación, bautizada como Proyecto Viena, supondrá la salida del mercado de más de 3.300 viviendas que se engloban dentro de la socimi Macc.

El fuerte incremento de los precios de la vivienda, la compresión de rentabilidades y el nuevo marco regulatorio han acelerado las decisiones de venta de estos inversores, que en lugar de dar el pase a otros fondos que mantengan los pisos en rentabilidad en el mercado, están recibiendo ofertas por parte de inversores que terminarán privatizándolos con la venta a particulares una vez venzan los contratos en vigor.

La salida de estos inversores coincide con un momento especialmente delicado para el mercado del alquiler español. La oferta disponible se encuentra en mínimos históricos en

muchas ciudades, mientras la demanda continúa creciendo impulsada por la dificultad de acceso a la compra.

(El Economista. Página 9)

#### EL EXTRARRADIO: NUEVO DESTINO PARA COMPRAR PISO Y REFORMARLO.

La fórmula de comprar un piso para reformar no es nueva, pero ha evolucionado. Es una alternativa atractiva para los particulares que buscan vivienda a precios más ajustados en zonas tensionadas y con escasa oferta lista para entrar a vivir. También para inversores que quieren obtener retornos a través de la rehabilitación y reventa. Sin embargo, este tipo de producto escasea en el centro de las grandes ciudades y, además, los altos precios hacen que muchas operaciones no compensen. Por esto, el interés se ha desplazado unos kilómetros: ahora la búsqueda se concentra sobre todo en el extrarradio y en municipios cercanos con buena conexión.

En el caso de Madrid, los precios pueden situarse entre un 20% y un 40% por debajo de los de la almendra central en zonas como Carabanchel, Usera, Villaverde, Puente de Vallecas, Latina, Tetuán, Ciudad Lineal y San Blas-Canillejas, según la agencia Engel & Völkers. También en municipios del corredor del Henares, en la zona sur (Getafe, Leganés, Fuenlabrada o Parla) y en la zona noroeste y norte, aunque con un perfil de mayor poder adquisitivo, como Alcobendas o San Sebastián de los Reyes. Y en Collado Villalba para bolsillos más ajustados. “En Madrid capital sigue habiendo producto, aunque muy competido. En los alrededores, especialmente en municipios bien conectados, la oferta es más amplia y con tiques de entrada más bajos, lo que está atrayendo tanto a compradores particulares como a inversores”, explica Joan Canela, director de Operaciones de Engel & Völkers Iberia. Por su parte, en Barcelona, el interés se ha desplazado hacia los distritos de Nou Barris, Sant Andreu, Sant Martí, así como L’Hospitalet de Llobregat, o municipios como Granollers, Olesa de Montserrat o Sallent, entre otros.

En el caso de los inversores, la clave está en comprar inmuebles para reformar, revender y obtener una revalorización atractiva. Es lo que se conoce como *flipping*. Por eso, el ahorrador es más selectivo y prioriza una buena ubicación. En el centro de Madrid casi no hay opciones, salvo en el exclusivo barrio de Salamanca, que, además, empieza a mostrar señales de contención. “El año pasado el *flipping* repuntó mucho; ahora ha parado un poco porque la oferta es más cara”, explica Tarek Mure, asesor de la inmobiliaria Gilmar. En este caso, los compradores son principalmente empresas y un 60% son extranjeros que intermedian con clientes latinoamericanos, sobre todo mexicanos, venezolanos y, últimamente, peruanos.

Fuera de esta excepción, la oferta de pisos para reformar está casi agotada. Ignacio Beltrán, director de la inmobiliaria familiar Marcelli, confirma este diagnóstico en los distritos madrileños de Centro y Arganzuela. “No hay producto a un precio que dé margen, a no ser que compres viviendas con problemas: embargos o con okupas”. El foco ahora está fuera de la M-30, donde las revalorizaciones no deberían bajar del 15%. “Por debajo de eso, no es tan bueno, teniendo en cuenta la reforma que hay que hacer”, reflexiona.

(El País. Suplemento Negocios. Página 11. Domingo 7)

## LOS PISOS CON PISCINA SUBEN HASTA UN 30% SU PRECIO DE COMPRA

Las viviendas con piscina se han convertido en una de las grandes prioridades para los compradores, especialmente en las capitales lejos de la costa y en aquellas donde el verano es más caluroso. Por ese motivo, un piso con piscina lleva a elevar hasta un 30,1% el valor del inmueble, dando un impulso de más de 40.000 euros a los precios en Madrid y Málaga. Con ello, la piscina se convierte en uno de los elementos que aportan más valor a un inmueble, junto con una plaza de garaje asociada a la vivienda o una terraza.

Tener una piscina vinculada al inmueble otorga una prima sustancial a su precio, que se eleva hasta el 30% en el caso de Palencia, de acuerdo con los datos facilitados por el portal inmobiliario Fotocasa. Esta capital va seguida de Huelva (18,5%), Santa Cruz de Tenerife (16,9%), Murcia (16,1%), Pontevedra (14,3%), Zamora (14,1%), Girona (12,9%), Cuenca (11,3%), Sevilla (11,3%), Ávila (10,9%), Ourense (10,2%) y Málaga (10%).

Sin embargo, no todas las capitales registran primas tan elevadas. Por debajo del 10%, aunque también en cifras muy elevadas, se mueven Ciudad Real (donde una vivienda con piscina cuesta un 9,6% más que una sin ella), Badajoz (9,6%), Salamanca (8,7%), Albacete (8,5%), Cáceres (7,9%), Madrid (6,6%), A Coruña (5,4%), Guadalajara (5,1%) o Barcelona (4,3%). Con todo, hay que tener en cuenta que buena parte de las capitales no aparecen reflejadas en este ranking debido a la falta de inmuebles homogéneos a la venta para hacer la comparación. No obstante, esta prima puede resultar engañosa cuando se traslada a precios en euros, ya que el 4,3% del valor de un inmueble en Barcelona, donde una vivienda cuesta medio millón de euros, supone una prima de 21.500 euros, una cifra superior al valor que aporta una piscina en Guadalajara o Salamanca, por ejemplo. De hecho, si se mira el valor añadido, Madrid es la capital donde una piscina aporta más valor a un inmueble, ya que eleva el precio de la vivienda en 40.700 euros, seguida de Málaga (39.700 euros) y Sevilla (29.900 euros).

Con todo, la piscina no supone un gran valor añadido en todas las capitales, especialmente entre aquellas con climas más suaves o fríos, donde son menos necesarias y se aprovechan durante un periodo más corto, así como en las pequeñas localidades de costa, donde resulta más fácil desplazarse a la playa. En el furgón de cola quedan Valladolid (donde una vivienda con piscina cuesta apenas un 0,4% más que aquella que no la tiene, por lo que apenas resulta atractiva), Lugo (0,9%), Jaén (1,3%), Granada (2,4%), Valencia (2,4%), Burgos (2,5%), Tarragona (2,7%), Cádiz (3,1%), Córdoba (3,2%) o Zaragoza (3,8%). Uno de los motivos detrás de este escaso valor añadido es que la piscina supone un notable incremento en los gastos de comunidad, por lo que muchas familias pueden preferir un piso con menores gastos, especialmente en el caso de que tengan también una segunda residencia.

(Expansión. Páginas 26 y 27)

## FINANZAS

### EL MERCADO ESPERA EL PRIMER ALZA DE TIPOS DEL BCE DESDE 2023

El Banco Central Europeo (BCE) se reúne el próximo jueves y el mercado da por descontado que anunciará una subida de tipos de interés de 25 puntos básicos. De conformarse, sería el primer movimiento restrictivo en la política monetaria de la zona euro desde septiembre de 2023. El endurecimiento de las condiciones de crédito buscaría frenar el impulso de los precios provocados por la guerra en Oriente Medio que se alarga ya por más de tres meses y tiene efectos en la economía europea, altamente dependiente de las importaciones de petróleo.

(El Economista. Suplemento Ecobolsa. Página 3. Media página)