

RESUMEN DE PRENSA DEL 1 DE DICIEMBRE DE 2025

MERCADO HIPOTECARIO

LA 7.500 OPERACIONES CON EL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS

La banca realizó 7.500 operaciones con el Código de Buenas Prácticas. Las medidas, que contemplan la reestructuración de deudas de vivienda habitual o el cambio de hipoteca de variable a fijo, están valoradas en 860 millones de euros entre 2022 y 2024.

(La Razón. Página 26. Breve)

MERCADO INMOBILIARIO

CATALUÑA. EL GOVERN ALCANZA EL 18% DE LOS PISOS PROMETIDOS CON LAS COMPRAS A LOS BANCOS

El plan anunciado hace ahora un año por el presidente de la Generalitat, Salvador Illa, para construir 50.000 viviendas públicas hasta 2030 entra en una fase decisiva con la salida a concurso de los primeros solares y con un saldo de ejecución en el que está teniendo un papel relevante la compra directa de vivienda a fondos y bancos.

En el balance de los primeros doce meses, el Govern incluye 1.800 pisos adquiridos a entidades como Cerberus o Inmocaixa, además de 4.000 inmuebles ya en producción por parte del Incasòl y otros 3.000 de los ayuntamientos con fondos Next Generation. Con estos cálculos, el plan 50.000 tiene un 18% de los pisos disponibles o en estado avanzado de construcción en su primer año. En las próximas semanas, la Generalitat tiene previsto sacar a concurso los primeros lotes para edificar vivienda asequible en solares públicos, lo que supone el grueso de su plan estrella. Con esta última vía, estima que a partir de 2026 podrían iniciarse los trámites para levantar 22.241 pisos potenciales, de los cuales un 65% cuenta ya con promotor. Quedan pendientes 18.959 inmuebles para llegar al 100% de las viviendas comprometidas para 2030.

Una parte del sector entendió en un principio que el conjunto de las 50.000 viviendas anunciadas sería de nueva construcción a partir de la convocatoria de solares que el Ejecutivo impulsa. Finalmente, el Departament de Territori i Habitatge aclaró que también cuentan los inmuebles adquiridos mediante el derecho de compra preferente (tanteo y retracto), una medida que ha ampliado este año. De esta manera, el plan incorpora vivienda que ya estaba habitada parcialmente, pero que ahora pasa a estar bajo el paraguas público de forma permanente. Es el caso de los 743 pisos que la Generalitat ha comprado a Cerberus por 72 millones de euros, el fondo que se quedó con los activos tóxicos del BBVA. Gran parte de los inquilinos ya estaban en el programa Reallotgem, por el cual la Administración abona un porcentaje del alquiler al propietario de los pisos. Ahora el tenedor pasa a ser la Generalitat. Los 12.000 pisos que Catalunya gestiona ahora provenientes de la Sareb, en usufructo por cuatro años prorrogables, no se están incluyendo en el plan 50.000.

El sector privado se muestra optimista con el desarrollo del programa de vivienda. La Associació de Promotors de Catalunya (APCE) y la Cambra de Contractistes d'obres de Catalunya (CCOC) confían en que los primeros lotes de solares de la Generalitat salgan a concurso a principios de año. "Están avanzando sobre el suelo que ya tenían más o menos identificado", explica el presidente de los promotores catalanes, Xavier Vilajoana. "Están en marcha y, una vez se hayan adjudicado los solares, podemos contar dos o tres años de construcción para las primeras promociones", comenta el máximo responsable de los constructores, Lluís Moreno.

(La Vanguardia. Primera página. Página 51)

APENAS UN 15% DE LOS JÓVENES VALENCIANOS LOGRA EMANCIPARSE

La tasa de jóvenes emancipados se sitúa en un 15,1% en la Comunidad Valenciana y el alquiler es la principal vía para dejar el hogar familiar, si bien arrendar una vivienda en solitario supone destinar el 87,4% del salario medio de esta población. Así lo advierte el Observatori d'Emancipació del Consejo Valenciano de la Juventud (CVJ).

La segunda vía más frecuente de emancipación de los jóvenes es a través de la de la vivienda en propiedad, a la que acceden el 20,5% de los independizados. En cuando a la compra de una vivienda, con un incremento del 8,8% interanual en el precio, una persona joven con el salario medio de esta población necesitaría ahorrar 3,7 años de salario íntegro para poder pagar la entrada media de un piso. En caso de poder ahorrar este dinero y comprar una vivienda, la hipoteca mensual media supone un 59% del salario.

La tasa de emancipación de la juventud valenciana, de un 15,1%, se sitúa en la línea del 15,2% de media estatal. Por provincias, la tasa es del 13,4% en Castellón, del 18% en Valencia y del 11,6% en Alicante. La tasa de emancipación femenina supera en ocho puntos porcentuales a la masculina, pero las mujeres residen en hogares más grandes (2,2 personas por vivienda) que los hombres (1,7 personas), lo que indica que hay menor proporción de emancipación femenina en solitario, según el informe.

(El Economista. Página 28. Media página)

9,25% CAYÓ LA CONCESIÓN DE VISADOS DE OBRA NUEVA EN SEPTIEMBRE

En septiembre la concesión de visados de obra nueva cayó un 9,25%. Apenas se superaron las 10.077 unidades. A pesar de todo, los visados de dirección de obra de vivienda nueva alcanzaron las 100.327 unidades en los nueve primeros meses, un 5,6% más respecto al año anterior.

(La Razón. Página 26. Breve)

ESPAÑA, LÍDER EN DISCRIMINACIÓN EN EL ACCESO A LA VIVIENDA EN LA UE

España es el país de la Unión Europea (UE) en el que una mayor proporción de personas se sienten discriminadas en el momento de buscar vivienda: un 9%, superando levemente el 8,9% de Eslovenia y el 8,3% de Francia, y muy por encima de la media europea. En 2024, casi el 6% de las personas en la UE que buscaron vivienda durante los últimos cinco años declararon haberse sentido discriminadas. España y Eslovenia registraron la proporción más alta, apunta Eurostat en el documento *Housing in Europe 2025* publicado esta semana. La oficina de estadística europea incluye a las personas que se han sentido discriminadas por su situación vital, sexo, edad, discapacidad o riesgo de pobreza y exclusión social. “A nivel de la UE, la proporción de quienes se sintieron discriminados fue el doble entre las personas en riesgo de pobreza (10%) en comparación con quienes no lo están (5%). La proporción para quienes están en riesgo de pobreza fue mayor en todos los países de la UE, excepto en Malta, Grecia, Croacia y Lituania”, ahonda Eurostat.

La radiografía que la oficina estadística hace del ámbito de la vivienda deja también más aspectos llamativos en el caso de España. Por ejemplo, es el país en el que una menor proporción de población vive en casas. O al revés: que en ningún otro país tanta gente vive en pisos. “Las proporciones más altas de población viviendo en pisos se observaron en España [65%], Letonia [64%] y Malta [63%]”, añade. El trabajo muestra también que en España hay una gran cantidad de viviendas que están infrautilizadas, esto es, “que se considera demasiado grande para las necesidades del hogar que vive en el mismo”. “La causa clásica de la infrautilización es que personas mayores o parejas permanecen en su vivienda después de que sus hijos hayan crecido y se hayan independizado. En la UE en 2024, un tercio de la población (33%) vivía en un hogar infrautilizado”, señala Eurostat. El dato español es del 55%, cifra que se va más allá del 75% en el caso de los mayores de 65 años

(El Mundo. Página 24. 2 columnas)

MÁS OFERTA DE VIVIENDA, ¡MAYORES PRECIOS!

La pasada semana se publicó un artículo, del que se hicieron eco varios medios de comunicación, que argumentaba que el aumento de la oferta de vivienda no solo no reducía los precios, sino que los aumentaba. Con este argumento criticaba al Banco de España, que ha señalado, como la práctica totalidad de expertos y académicos, que existe un problema de déficit de oferta frente a la fuerte demanda en el mercado de vivienda. En esta tribuna, José García Montalvo, catedrático de Economía en la UPF, comenta que dicho documento (*Cinco tesis acerca de la política de vivienda en España*) “muestra un enorme desconocimiento de conceptos económicos básicos, de las estadísticas inmobiliarias y de las metodologías empíricas. La justificación del efecto positivo de la oferta en los precios es sorprendente. El trabajo presenta una simple regresión de los precios tasados de la vivienda en función del PIB y las viviendas iniciadas y... ¡tachán!, el coeficiente de las viviendas iniciadas era positivo. A partir de esta ‘evidencia’ concluían que ‘construir más viviendas, incluso con independencia el ciclo económico, no representa una reducción de precios, sino todo lo contrario’”.

Montalvo señala que “hace muchísimo tiempo que la economía descubrió que es imposible interpretar una correlación entre precios y cantidades observados en el mercado puesto que no se sabe si las observaciones se producen sobre la curva de oferta o la curva de demanda. De hecho, es muy sencillo argumentar que un incremento de la oferta incrementa los precios: solo hace falta que, simultáneamente, la curva de demanda se desplace con más intensidad que la curva de oferta. Pero, *ceteris paribus*, el desplazamiento de la curva de oferta produce una caída del precio de los bienes”. “Desde un punto de vista empírico, la correlación utilizada por el artículo es una aproximación totalmente errónea, explica.

Y argumenta que “en economía no todo vale. La economía utiliza el método científico y, por tanto, produce conocimiento a partir de contrastar empíricamente hipótesis alternativas, y avanza dejando de lado ideas equivocadas que no superan los estándares científicos. La economía no tiene respuestas definitivas a todas las preguntas, pero ha consolidado un cuerpo de principios básicos dejando atrás definitivamente muchas ideas y metodologías erróneas. En resumen, el Banco de España tiene razón: cuando el análisis se realiza correctamente se concluye que el incremento de la oferta reduce con claridad el precio de la vivienda. Todo muy convencional, pero, al menos, correcto”.

(Expansión. Página 44. Media página)

FINANZAS

REVOLUT ELEVA SU APUESTA POR ESPAÑA Y ASPIRA A SUPERAR LOS 7 MILLONES DE CLIENTES EN 2027

A la vez que acelera su expansión internacional, Revolut eleva también sus aspiraciones para España. El neobanco con sede en Londres se ha fijado un nuevo hito: superar los siete millones de clientes en el país en 2027. Hoy ya suma 5,8 millones de usuarios y España se consolida como su tercer mercado más relevante, por detrás del Reino Unido y Francia. La entidad está a punto de rebasar la barrera de los seis millones — objetivo previsto entre finales de este año y principios del próximo—, cumpliendo con sus pronósticos.

Entre junio de 2024 y junio de 2025, la entidad ha más que cuadruplicado el volumen de depósitos, hasta los 3.127 millones de euros, de acuerdo con las cifras del Banco de España. “Todo el crecimiento que hemos tenido y la buena aceleración que hemos tenido recientemente tras integrarnos como entidad colaboradora en la agencia tributaria española y el lanzamiento de Bizum, entre otras cosas, nos ha puesto en una posición muy buena para mantener el ritmo de crecimiento. Estamos viendo bastante buen *feedback* por parte de los clientes”, dijo el vicepresidente del negocio global, David Tirado.

El grupo está preparando su salto a la banca de empresas para el próximo año, con una gama de productos que incluirá préstamos, líneas de crédito y *factoring*. En su hoja de ruta figura también el desembarco en el mercado hipotecario, aunque sin un calendario concreto. De momento, ofrece préstamos para vivienda solo en Lituania y el próximo mercado será Irlanda.

(El Economista. Página 9. 4 medias columnas)

LA BANCA COPA LA MITAD DEL CRECIMIENTO EN SEGUROS Y ABARCA EL 35% DEL MERCADO

El mercado de los seguros vira en dirección a la banca. Según los últimos datos de la consultora Icea, las entidades que son 100% propiedad de bancos o aquellas que están participadas, ya sea de forma mayoritaria o no por estas entidades, están engordando sus cifras y adquiriendo cada vez más volumen de negocio. En concreto, ya aglutinan el 35,5% de la cuota de mercado a cierre de septiembre, cuando hace un año esta cifra no llegaba al 33%.

Esto supone un crecimiento en ingresos por primas de algo más de 4.200 millones de euros, congregando entre todas estas sociedades 22.887,8 millones, un 22,65% más que un año atrás. Observando estos datos a nivel sectorial, de 56.572 millones de facturación que reportó el conjunto de aseguradoras en los nueve primeros meses, este dato ha evolucionado en 2025 a 64.422 millones. Un total de 7.850 millones de crecimiento de los cuales, algo más de la mitad (el 53%) provienen de sociedades que bien son de los bancos o están participadas por ellos.

(El Economista, Primera página. Página 7. Editorial en página 3)