

RESUMEN DE PRENSA DEL 1 DE JUNIO DE 2026

MERCADO INMOBILIARIO

LOS PRECIOS DE LA PERIFERIA SE DESBOCAN A DOBLE DÍGITO

La onda expansiva del estallido de precios de la vivienda en el centro de las grandes ciudades españolas ha llegado ya con una violencia tremenda a la periferia. Los precios ya no suben como cohetes sólo en Madrid, Barcelona o San Sebastián sino en todas las ciudades que las circundan. Según el análisis de CaixaBank Research de la estadística de precios del Ministerio de Vivienda del primer trimestre del año, la tendencia alcista del valor tasado continúa extendiéndose a un número cada vez mayor de localidades de más de 25.000 habitantes. Hasta marzo, el 82% de estos municipios registró incrementos interanuales superiores al 10%, el porcentaje más elevado en la serie disponible desde 2006, muy por encima del 60% del registrado en el primer trimestre de 2025 y denota la creciente presión de los precios en zonas a las que se ha desplazado la demanda que no puede comprar en grandes ciudades.

El incremento de los precios en estas localidades está provocando que poco a poco estén dejando de ser una alternativa para encontrar vivienda asequible cerca de los núcleos de población más habitados de España.

Según el último estudio de la tasadora Tinsa correspondiente al primer trimestre del año, el 67% de los 56 principales municipios anejos a las grandes ciudades estudiados presentan tasas de esfuerzo teórico de compra por encima del 35% considerado razonable.

El análisis asegura que en 25 de los municipios la tasa de esfuerzo alcanza el 45% considerado crítico y que municipios costeros de Málaga, Alicante y Cádiz presentan las tasas de esfuerzo más elevadas junto a las áreas metropolitanas de Madrid y Barcelona. Los 25 municipios con esfuerzos superiores al 45% crítico los encabezan Marbella (63%), Benidorm (59%), Hospitalet de Llobregat (56%), Castelldefels (55%), Sant Adrià de Besòs (53%), Torrevieja (50%), Cornellà de Llobregat (50%) y Vélez-Málaga (50%). En el rango de esfuerzo comprendido entre el 35% y el 45%, por encima de lo razonable, pero por debajo de lo crítico, se encuentran 31 municipios ubicados principalmente en el área metropolitana de Madrid y Barcelona.

(La Razón. Página 23. 2 columnas)

EL CAMBIO TÉCNICO QUE AMENAZA CON SUBIR LA VIVIENDA, EN MESES

El Gobierno baraja finales de este año o principios del que viene como fechas probables para aprobar la reforma del Código Técnico de Edificación (CTE) que, según el planteamiento inicial presentado por el Ministerio de Vivienda al sector, amenaza, según algunos cálculos, con encarecer en hasta 18.000 euros los costes de construcción de una vivienda tipo en un momento en que los precios ya están disparados.

El CTE es el marco normativo en el que se establecen los requisitos básicos de calidad que deben tener los edificios construidos en España para garantizar la seguridad, habitabilidad, eficiencia energética y accesibilidad.

Según explican fuentes conocedoras del asunto, Vivienda está analizando la “multitud de alegaciones” ha recibido su proyecto de modificación del CTE para perfilar el texto final, que tiene que la transposición de la directiva europea 2024/1275 sobre eficiencia energética en edificios. El objetivo del Ministerio sería conceder un periodo transitorio de varios meses el año próximo antes de que esté completamente implementado en el arranque de 2028, cumpliendo así con los plazos y las exigencias impuestas por la Comisión Europea. El texto que planteó inicialmente el Ministerio de Vivienda ha sido muy cuestionado por colectivos como promotores, aparejadores y arquitectos al ir, a su juicio, más allá de lo que exige la directiva europea, lo que, según algunos análisis, puede acabar repercutiendo en un importante incremento de costes de construcción.

(La Razón. Páginas 22 y 23)

LAS FAMILIAS LATINAS COMPRAN EL 26% DE LAS VIVIENDAS DE LUJO

España, y especialmente Madrid, siguen consolidando su posición como uno de los principales destinos para los más ricos del mundo. Solo en los últimos tres años, los millonarios asentados en la capital de España han crecido un 20% hasta un selecto grupo de cerca de 34.900 personas (unas 5.900 más que tres años atrás). Son datos elaborados por la consultora Henley & Partners, que en un informe subraya que Madrid, la Costa del Sol y, a cierta distancia, Barcelona, figuran entre las 100 ciudades con mayor número de millonarios del mundo.

El 45% de las compras *prime* de viviendas en Madrid está en manos de extranjeros. Las familias latinas tienen ya un 26% de peso en este tipo de operaciones y crecen con fuerza las estadounidenses, hasta el 8%, según un estudio elaborado por la consultora Knight Frank. La vivienda de lujo en Madrid sigue siendo más atractiva y barata que en otras grandes capitales. Por 1 millón de euros, se pueden comprar 70 metros cuadrados cuando una década atrás eran 125 m². En París, por ese dinero se pueden comprar 40 m² y en Londres 34, según el informe.

(El Mundo. Página 28. 3 columnas)

FINANZAS

ENTREVISTA LUIS DE GUINDOS VICEPRESIDENTE SALIENTE DEL BCE: “ESPAÑA RECUPERARÁ LA SILLA EN LA EJECUTIVA DEL BCE EN LOS PRÓXIMOS TRIMESTRES”

Entrevista a Luis de Guindos, vicepresidente saliente del Banco Central Europeo (BCE). Concluye su mandato tras ocho años y da el relevo en la autoridad monetaria al croata Boris Vujcic,

Comenta que “cuando uno mira la cantidad de cosas que han pasado, se da cuenta de que el mundo es hoy muy diferente al de hace ocho años”. El cambio fundamental, dice “es que el

riesgo geopolítico ahora es mucho más importante y eso impregna todas las decisiones de política económica. Hemos vivido una pandemia, la reapertura de la economía, la invasión de Ucrania, el aumento de la inflación y la llegada de la nueva administración americana, que supone un cambio de paradigma en las relaciones internacionales. El mundo es completamente distinto”.

Con su salida del Comité Ejecutivo, España se queda temporalmente sin representación en el BCE. De Guindos, valora que “España es la cuarta economía de la zona euro y su presencia en la Ejecutiva del BCE es fundamental y está perfectamente justificada. El país tiene un sistema bancario saneado y ha demostrado cómo las reformas implementadas hace una década permiten que una economía crezca por encima de la media europea, casi duplicándola. Esa realidad debe jugar un papel, más allá de episodios políticos específicos. España puede tener buenos candidatos y estoy convencido de que podrá mantener una silla en la Ejecutiva en los próximos trimestres, cuando expiran varios mandatos de los miembros actuales”.

En la reunión del Consejo de Gobierno de junio ya no podrá votar, pero comenta que “el planteamiento del BCE es ir reunión a reunión y decidir en función de los datos. No existe ninguna decisión predeterminada para junio”. Pero incluso asumiendo que se decida subir los tipos, dar por hecho una segunda subida adicional, “es todavía más incierto. Todo dependerá de los datos y las proyecciones”.

Respecto a la economía española comenta que “tiene ventajas estructurales por las reformas de hace doce años y un sistema financiero sólido. Es competitiva y ha tenido vientos de cola, como el aumento de la población por la inmigración, que ha empujado el PIB”. Añade: “estoy a favor de la inmigración, como he dicho en muchas ocasiones. Y a la vez hay que analizar los costes sociales derivados de un aumento de población tan rápido en poco tiempo, principalmente en la vivienda. Una mayor población eleva la demanda de alquiler, pero la regulación actual en España no favorece la oferta. El resultado es un aumento de precios que afecta a los jóvenes y al mercado laboral. Además, aunque el PIB español crece el doble que en Europa, el PIB *per capita* lo hace al mismo ritmo que el europeo. Eso se debe principalmente a que la productividad por empleado no aumenta y por ello los salarios no suben lo que debieran”.

En la entrevista se habla también de las peticiones en Bruselas por parte de la banca y de las asociaciones empresariales para relajar la regulación adoptada tras la crisis y apostar por la simplificación para ganar competitividad. Al respecto, de Guindos recuerda que “en el informe sobre simplificación que remitimos en diciembre a la Comisión, y que fue aprobado por los bancos centrales de todos los países del euro, dijimos que se puede simplificar la estructura de capital, el *reporting* y la supervisión para acabar con duplicidades o redundancias. Sin embargo, sería un error reducir los requerimientos de capital de la banca europea”. “Estas exigencias no están limitando la concesión de crédito a las empresas y a las familias y, además, garantizan la solvencia y la robustez de las entidades financieras. De hecho, me atrevería a decir que, ahora mismo, la solvencia de su sector bancario es una de las pocas ventajas comparativas que tiene Europa frente a otras jurisdicciones y es algo que no debería perderse en un mundo cada vez más competitivo”

Otro tema es si la Unión Europea necesita nuevo impulso para favorecer la concentración. De Guindos considera “que la consolidación debe venir de los propios bancos. El BCE no entra en qué transacciones concretas deben producirse. Nuestra posición es clara: la zona euro debe ser una zona de libre flujo de capitales y liquidez, y los gobiernos no deberían interferir. Las interferencias políticas erosionan la credibilidad del mensaje del mercado único y la unión de ahorros e inversiones. El papel del BCE en las fusiones es claro: tiene que analizar la solvencia de las entidades que están sujetas a un proceso de consolidación. Y son las autoridades de competencia quienes deben vigilar que esa unión no suponga un perjuicio en ese ámbito”.

Sobre la presencia de Estado en CaixaBank, opina que “debería” salir de la entidad. Y recuerda que “en mi época como ministro (de Economía) se hicieron varias desinversiones y creo que es como debe ser, pero eso es algo que debe preguntarle al Gobierno”.

(Expansión. Primera página. Páginas 13 y 14)

SANTANDER ECHARÁ MANO DE SU SOLVENCIA RÉCORD PARA SUS COMPRAS

Santander ha marcado un nuevo máximo histórico de capital en el primer trimestre del año y lo ha hecho en una cota que solo tiene un precedente en la gran banca española. BBVA logró una solvencia de alta calidad (CET1) del 14,48% en septiembre de 2021 tras vender su negocio minorista en EEUU. Santander llega ahora al 14,37%, según los datos de la entidad. Son los dos únicos que han superado en algún momento el listón del 14%. Sabadell se quedó en el 13,8% en 2024. El máximo de CaixaBank se remonta a 2021, cuando tocó el 13,6% por la absorción de Bankia.

Al igual que BBVA y CaixaBank, Santander ha tenido ayuda. La venta de la mayor parte del capital de la filial en Polonia aporta 39 puntos básicos netos, una vez descontada la recompra de acciones que ha hecho con la mitad del dinero ingresado. Pero incluso sin esta inyección, el CET1 rozaría el 14%.

Santander encadena ocho trimestres con récord de capital. En el primer cuarto de 2021, era el banco menos solvente de los cinco grandes españoles. Ahora es el líder. Pero el máximo del arranque de 2026 será el último de la saga. Santander empezará a rebajar su CET1 con los impactos de las dos adquisiciones anunciadas. La compra de TSB restará 60 puntos básicos en el segundo trimestre del año. Y la de Webster se llevará 150 puntos básicos en el tercero. Son 2,1 puntos porcentuales en total, que reducirán el capital al 12,27%, pero esa cota no se tocará. Santander tiene prevista una fuerte generación de beneficios que sustentará el CET1 por encima del 13% y del objetivo que se ha marcado para este año, que está entre el 12,8% y el 13%.

(Expansión. Página 16. 3 columnas)