

## RESUMEN DE PRENSA DEL 10 DE JUNIO DE 2026

### MERCADO INMOBILIARIO

#### EL PRECIO DE LA VIVIENDA SUBE 20 VECES MÁS QUE LOS SALARIOS Y SE COMPLICA EL ACCESO

Mientras los salarios apenas avanzaron un 1% durante 2025, el precio de la vivienda de segunda mano se disparó un 20,5%, una diferencia que está alejando cada vez más la compra de una vivienda de la capacidad económica de los ciudadanos. El resultado es que adquirir una casa exige ya 8,4 años de salario bruto íntegro, el equivalente a 101 meses de sueldo, 16 meses más que hace un año.

Los datos proceden del estudio *Relación de salarios y compra de vivienda en 2025* elaborado por Fotocasa e InfoJobs, que pone cifras al deterioro de la accesibilidad residencial en España. Según el informe, el salario medio bruto ofertado alcanzó los 27.336 euros anuales durante el pasado ejercicio, mientras que el precio medio de una vivienda de 80 metros cuadrados se situó en 230.316 euros. La consecuencia de esta evolución desigual es que el esfuerzo necesario para comprar una vivienda ha alcanzado máximos históricos. Si en 2024 un comprador necesitaba destinar el equivalente a 7,1 años de salario íntegro para adquirir una vivienda media, en 2025 la cifra se elevó hasta los 8,4 años. Este dato supone una gran diferencia respecto a los datos de 2019, cuando se necesitaban destinar 5,8 años de salario bruto íntegro. De hecho, el esfuerzo se ha incrementado de forma ininterrumpida durante los últimos siete años.

“España atraviesa la peor crisis de accesibilidad a la vivienda de su historia. Nunca los ciudadanos habían tenido que destinar tantos años de sueldo para comprar una vivienda”, asegura María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa. Advierte además de que la media nacional esconde situaciones más extremas en algunos mercados donde el esfuerzo prácticamente se duplica respecto al conjunto del país. “El incremento del 1% registrado en 2025 queda muy lejos de la subida del precio de la vivienda. Esta brecha creciente tiene un impacto directo en la capacidad de los ciudadanos para desarrollar proyectos a largo plazo”, señala Mónica Pérez, directora de Comunicación y Estudios de InfoJobs.

Baleares continúa siendo la comunidad autónoma donde más esfuerzo se necesita para comprar una vivienda, si bien Madrid fue la región que registró el mayor deterioro durante el último año. Los madrileños pasaron de necesitar 12,2 años de salario bruto para adquirir una vivienda en 2024 a 15 años en 2025. En el extremo opuesto se sitúa Jaén, donde una vivienda media equivale a apenas tres años de salario bruto.

La presión se extiende por prácticamente todo el territorio nacional. El tiempo necesario para comprar una vivienda aumentó en 15 comunidades autónomas durante 2025. Además, ninguna región logró reducir el esfuerzo requerido para acceder a una vivienda en propiedad.

(El Economista. Página 27. Media página)

## EL ALQUILER CRECE SIETE VECES MÁS QUE LOS SALARIOS Y AHOGA A LAS FAMILIAS

El estudio *Relación de salarios y vivienda en alquiler en 2025*, que recoge los datos de sueldos medios en la plataforma de Infojobs y los precios del Índice Inmobiliario de Fotocasa, pone de relieve también los problemas de accesibilidad a la vivienda de alquiler.

El esfuerzo salarial supone “el porcentaje más alto desde 2019” y el reflejo de un crecimiento de casi el 7% en los precios de alquiler frente al 1% que subieron los salarios. “Destinar el 50% del sueldo al pago de la vivienda supone una situación de auténtica emergencia habitacional”, sentencia María Matos, portavoz de Fotocasa. “La capacidad de ahorro desaparece y se limita el acceso a otros gastos esenciales, deteriorando gravemente la calidad de vida de los ciudadanos”. De hecho, estos ya empujan al sobreendeudamiento a más de la mitad (66%) de hogares españoles al superar el 30% recomendado por los organismos oficiales de control. Estos datos pertenecen al *V Observatorio Cofidis de Economía, Sostenibilidad y Nuevas Tendencias de los Hogares Españoles 2026*.

Esta presión económica y poca capacidad de ahorro a causa del encarecimiento de la vivienda obliga a muchos españoles a hacer cambios en su situación residencial, como el mudarse a una vivienda más pequeña y económica (16,3%), compartir piso (12,7%) o trasladarse a las afueras (12,1%), según los datos del observatorio. Además, el número de quienes compensan el gasto reduciendo otras partidas del presupuesto se mantiene en el 26% y aumenta el número de quienes recurren a la ayuda de familiares o amigos al 8,5%, mientras que caen las familias que tienen la capacidad de pagar el alquiler únicamente con su salario. Como consecuencia, otras decisiones vitales –como la emancipación o la formación de una familia– terminan aplazándose al no tener alternativas habitacionales ni en el alquiler y menos en la venta. “Los datos de 2025 confirman la creciente desconexión entre la evolución salarial y el precio del alquiler en España”, apunta Mónica Pérez, directora de comunicación de Infojobs.

(El Mundo. Página 31)

## EL 16% DE LAS VIVIENDAS EN ALQUILER HASTA MARZO NO DURÓ 24 HORAS

San Sebastián, Barcelona y Gerona tienen el alquiler exprés más elevado, ya que el 40% de las viviendas que se alquilaron en la capital guipuzcoana no duró ni 24 horas en Idealista, el 39% en Barcelona y el 33 % de Gerona.

(La Razón. Página 52. Breve)

## LA INVERSIÓN INMOBILIARIA SE DISPARA UN 50% Y SUPERA LOS 10.000 MILLONES

España sigue ganando enteros como uno de los destinos favoritos para el capital que busca rentabilidad en el sector inmobiliario. Con un crecimiento económico por encima de la media europea y el aumento demográfico y la evolución operativa de los activos como vientos de cola del sector, la inversión inmobiliaria logra un nuevo hito y supera en los seis primeros meses del año los 10.000 millones, un 50% por encima del mismo periodo del año anterior. Entre los protagonistas de 2026 destacan fondos canadienses como Brookfield, Hoopp y Omers, muy

activos este año, al igual que gestoras, socimis y firmas españolas como Azora, Critería, Calena Partners o Atrea Real Estate.

A falta de cerrar el semestre, la inversión en compra de inmuebles alcanzó los 10.052 millones, superando ya el récord de 2022, que se situó en los 10.017 millones, según los datos preliminares de JLL. Esta cifra podría elevarse en los próximos días dado que no se incluye, por ejemplo, el acuerdo alcanzado entre Nuveen y King Street para la compra de la cartera de residencias Bravo en España por 330 millones de euros.

En el ranking de las cinco principales operaciones del primer semestre destacan la compra por parte de Brookfield de una cartera con 5.000 viviendas a Blackstone y el desembarco del fondo de pensiones de trabajadores sanitarios de Ontario, Hoopp, en residencial en España con la compra de una cartera a Ares. Le sigue la adquisición del edificio de oficinas Estel en Barcelona por parte de Critería, el traspaso de una cartera residencial de Patrizia a Azora o Islazul (Madrid), que se integró al porfolio de activos de Castellana Properties.

Juan Manuel Pardo, responsable de Capital Markets en España de JLL, explica que el crecimiento demográfico del país, la aparición de ventanas de liquidez para el inversor en residencial y la seguridad geopolítica que ofrece el país han convertido a España en un destino especialmente atractivo que le blindó, en parte, de la incertidumbre geopolítica derivada del conflicto en Irán.

Por segmentos, la inversión en el negocio residencial –incluyendo viviendas en alquiler, residencias de estudiantes y de mayores y apartamentos flexibles– alcanzó en los seis primeros meses del año los 4.375 millones, lo que supone multiplicar casi por cuatro la cifra alcanzada el pasado año por estas fechas. En residencial en renta, en concreto, se han cerrado ocho operaciones por encima de los 100 millones. Muchas de ellas implican la compra de carteras de viviendas de alquiler que pasan a manos de inversores cuyo objetivo es la segregación y posterior venta unitaria.

(Expansión. Primera página. Página 3. Artículo editorial en La Llave, página 2)

### TODO ESTÁ ESCRITO EN VIVIENDA

Jesús Rivasés comenta en esta tribuna la conclusiones de un reciente informe de Fernando Pinto, de la Universidad Rey Juan Carlos, publicado por Fedea, en el que realiza “un primer balance empírico de la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda”. Comenta que el experto, que utiliza los datos disponibles hasta el cuarto trimestre de 2025, explica que la limitación de rentas solo se ha aplicado de forma generalizada en Cataluña, lo que permite comparar lo que ocurre en donde está vigente y donde no. La principal conclusión, apunta, es que “la ley no ha conseguido su objetivo declarado de facilitar un mejor acceso a la vivienda”. Expone también tres efectos: “El precio del alquiler se moderó más que si la ley no se aplica, la oferta de anuncios de alquiler se redujo con intensidad en el territorio regulado y la competencia por cada vivienda disponible se multiplicó donde la oferta se retiró”. En definitiva, afirma, al igual que lo que sucedió en su momento en Alemania, en España el mercado desapareció en la práctica donde entró en vigor la ley. Además, el precio de alquiler no cayó en los lugares en los

que la norma está en vigor; solo crece algo menos: un 5,7% en Barcelona y Cataluña, frente a un 8,5% en Madrid. Además, la oferta, entendida como el número de anuncios de alquiler, cayó un 22,2% en Barcelona y un 20,5% en Cataluña, mientras que en Madrid aumentó un 3,9%. Por otro lado, la demanda, medida de la misma manera, fue 4,5 veces superior en Barcelona que en Madrid.

(La Razón. Página 53. Media página)

#### EL DIVORCIO NO HACE PERDER LA EXENCIÓN POR VIVIENDA HABITUAL

El Tribunal Supremo consolida el criterio fiscal aplicable a las rupturas matrimoniales. La Sala de lo Contencioso-Administrativo ha determinado que el cónyuge que se ve obligado a abandonar la vivienda familiar tras un divorcio mantiene el derecho a acogerse a la exención del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) por reinversión en una nueva vivienda habitual. Esta medida se aplica aunque el contribuyente no haya residido de forma efectiva en el inmueble en los dos años anteriores a su transmisión, siempre que la propiedad haya continuado siendo la residencia habitual del otro progenitor y de los hijos comunes.

(Expansión, Suplemento Fiscal. Página 3. 5 medias columnas)

#### FINANZAS

#### UNICAJA TIENE UN COLCHÓN DE 540 MILLONES PARA COMPRAS O MEJORAR SU DIVIDENDO

Unicaja tiene holgura suficiente para apuntalar su negocio a través de pequeñas compras y, al mismo tiempo, satisfacer a los accionistas con dividendos atractivos. La entidad tiene sus tanques de capital de máxima calidad a rebosar. Al término del primer trimestre de este año (últimos resultados públicos), contaba con una ratio de solvencia (*CET1*) del 15,8%, la más elevada entre los bancos españoles que figuran en el Ibex 35. Con esta cifra, Unicaja está casi dos puntos porcentuales por encima de la banda alta de su objetivo de solvencia del 14% fijado en el plan estratégico 2025-2027. Es decir, tiene un colchón de unos 539 millones de euros con los que puede ejecutar nuevas inversiones en tecnología, apuestas inorgánicas, o repartos adicionales para los inversores. Unicaja actualizó a principios de este año su política de dividendos. Ahora contempla repartir el 70% del beneficio anual y otro 25% adicional a través de recompras o dividendos adicionales. Aún no ha decidido la vía. La idea es entregar a los accionistas prácticamente la totalidad de los beneficios anuales. A la par, la cúpula de la entidad estudia ejecutar pequeñas adquisiciones para coger vuelo en negocios concretos, como en consumo, donde estudia una operación con WiZink.

La mejora ya anunciada de la política de dividendos y la voluntad de crecer a través de adquisiciones son dos muestras de que la cúpula quiere sacar partido a todo el capital amasado en los últimos años y convencer al mercado de que sabe emplear un excedente que supera al de CaixaBank, Bankinter y Sabadell juntos.

(Expansión. Primera página. Página 15)

## EL IBEX MARCA RUMBO HACIA LOS 20.000

El Ibex pone rumbo a los 20.000 puntos. Por primera vez en la historia el precio de valor objetivo del consenso de analistas que recoge Bloomberg supera esta cota psicológica. Supone que al índice español aún le queda un potencial de revalorización del 10%. Los 20.008 puntos que alcanzó ayer es un nivel que está un 8,17% por encima del récord histórico alcanzado por el Ibex: 18.496,6 puntos el pasado 26 de febrero, antes del estallido del conflicto en Irán. Contrasta con los 17.300 puntos de valoración objetiva que presentaba al cierre de 2025.

La solidez de los resultados empresariales apuntala la cotización de índices como el español, ya que los valores con más peso del índice: Santander, Iberdrola, BBVA, Inditex y CaixaBank han mostrado unas cifras de 2025 y del trimestre muy buenas. De este grupo de cinco valores, con un peso conjunto superior al 61% en el índice, el que más potencial de revalorización tiene es Santander, más del 14%, hasta los 12,30 euros, tras sumar más del 6% en lo que va de año. Tiene un 77,8% consejos de compra ya que los analistas consideran que aún cotiza a una valoración atractiva. “Tiene un plan 2026/2028 ambicioso para alcanzar un beneficio neto superior a 20.000 millones, frente a los 14.101 millones de 2025 y con una rentabilidad (Rote) del 20%”, explican los analistas. Le sigue BBVA, que puede escalar un 10%, hasta los 21,77 euros, según el consenso. En su caso los consejos de compra bajan al 50% por su exposición a mercados como Turquía y México.

(Expansión. Página 19)

## ¿ANIMARÁ UNA SUBIDA DE TIPOS A LA BANCA ESPAÑOLA EN BOLSA?

La banca española se ha quedado rezagada en la primera mitad del año, frente al fuerte impulso que experimentó del 112% en 2025. El Ibex Bancos apenas sube un 1,85% en lo que va de 2026. Ahora, el telón de fondo de la banca contempla una nueva etapa de subidas de tipos. Sin embargo, los expertos no creen que esta política monetaria más restrictiva vaya a servir de catalizador para los bancos en los próximos meses como lo hizo antaño. El escenario de partida, subrayan, no es el mismo que en 2022.

Desde 2021, el sector bancario español ha cerrado los ejercicios con subidas en Bolsa a doble dígito y se anota una revalorización del 370%. “Los precios de las acciones de la banca española se han multiplicado por entre 2 y 3 veces desde finales del 2022, por lo que el sector se ha colocado en unos múltiplos muy exigentes. Aunque sus resultados han acompañado, estamos en un punto en el que el crecimiento de las cifras de la banca se complica”, explica Javier Cabrera, analista de XTB. “También hemos visto este año más rotación hacia otros sectores más castigados o valores con mayores potenciales de revalorización frente los bancos en los niveles actuales”, añade Nuria Álvarez, analista de Renta 4.

Mañana, el Banco Central Europeo (BCE) se enfrentará a su primera subida de tipos en casi tres años. Lo hará, según las previsiones del mercado, con un incremento de 25 puntos básicos, que dejará los tipos de interés en el 2,25%. Las estimaciones apuntan a uno y dos aumentos más en 2026. Según Álvarez, esta subida de tipos se da en un contexto totalmente distinto a la anterior etapa en la que el BCE estuvo subiéndolos, y por tanto los bancos llegan con una

estructura de balance muy distinta. “Una subida de tipos debería ser más bien poco significativa en términos de impacto en cuenta de resultados”, sostiene. “El viento de cola existe, pero es bastante menos potente que hace unos años”, añade Javier Molina, analista de eToro. La analista de Renta 4 opina que a los bancos les beneficia más actualmente un entorno de tipos estables para mantener el crecimiento de los volúmenes de crédito. En este sentido, Sergio Ávila, analista de IG, matiza que “los bancos parten ahora de niveles de rentabilidad muy elevados y una parte del mercado ya descuenta el escenario actual. Además, si las subidas de tipos frenan el crédito o la actividad económica, el beneficio adicional podría verse limitado”. Por su parte, Cabrera cree que el verdadero catalizador para el sector bancario español es el fin de la guerra en Oriente Próximo. “Pensamos que de momento va a seguir con un comportamiento parecido al que ha tenido a lo largo del 2026”, añade.

Pese a que el sector no protagonice una subida similar a la de años anteriores, la mayoría de las entidades cuentan con potenciales alcistas a doble dígito para los próximos meses, salvo CaixaBank y Unicaja.

En 2026, solo CaixaBank, Santander y Unicaja se anotan subidas, del 8,90%, 4,09% y 0,94%, respectivamente. El resto caen entre el 1,87% de Bankinter y el 15,90% de Sabadell. Pese a estas caídas, todas las entidades han marcado máximos históricos en Bolsa en 2026. Los expertos esperan que el sector marque un nuevo récord de beneficios este ejercicio de 36.600 millones de euros.

(Expansión. Página 21. 4 columnas)

### LA BANCA EUROPEA RECLAMA A BRUSELAS AVANZAR EN LA UNIÓN SIN MENCIONAR EL FONDO DE DEPÓSITOS

La banca intensifica su ofensiva para convencer a la Comisión Europea de acometer una gran simplificación de la normativa financiera. En este contexto, la Federación Bancaria Europea ha presentado un informe elaborado por Oliver Wyman en el que cifra en 1,4 billones de euros las necesidades de financiación de la economía europea, actualizando la cifra del informe Letta, que las cifraba en 800.000 millones de euros. Y para ello reclama tanto una simplificación regulatoria como, en un asunto mucho más polémico, completar la unión bancaria sin mencionar explícitamente la creación de un fondo de garantía de depósitos común.

Este asunto ha sido un campo de batalla entre los bancos europeos y los gobiernos desde hace más de una década. Una de las conclusiones a las que Europa llegó tras la Gran Recesión fue la necesidad de contar con un mercado bancario único. Así, la UE pactó un supervisor único para la zona euro, el Banco Central Europeo, y un mecanismo único de resolución de entidades financieras. Quedó, desde entonces, inconclusa la creación de la tercera institución, el fondo de garantía de depósitos unificado. La razón fue el rechazo de los alemanes y otros países del norte a la medida, dado que veían una forma de mutualizar los elevados riesgos que habían tomado las economías del sur en los años anteriores a la crisis.

La medida, sin embargo, ha vuelto a estar encima de la mesa en pleno proceso de simplificación regulatoria, impulsada por una alianza entre España, Italia y Francia. La UE le ha

abierto la puerta en los últimos meses y, tras haber realizado una consulta pública, prepara un informe sobre la cuestión que publicará en verano. Se espera que de cara al año siguiente realice las primeras propuestas legislativas.

Los bancos, fundamentalmente los del sur de Europa, presionan para que en este proceso se aborde definitivamente la unión bancaria, condición sine qua non para las fusiones transfronterizas que creen grandes bancos europeos. La medida ya fue reclamada por la patronal española, la Asociación Española de Banca (AEB), que integran el Santander o el BBVA. Y ahora la Federación Bancaria Europea, que agrupa a los mayores bancos del continente, vuelve a reclamar a Bruselas completar la unión bancaria, pero sin mencionar explícitamente el tema más espinoso, el fondo de garantía. Todo ello se produce en plena opa del italiano UniCredit sobre el alemán Commerzbank, que cuenta con el rechazo del Gobierno germano.

Completar la unión bancaria es una de las recomendaciones de Oliver Wyman para que la banca europea incremente su competitividad y financie las inversiones que, en su opinión, necesita la UE. Uno de los problemas que detecta es que los bancos europeos están demasiado fragmentados, proliferando los campeones nacionales, pero ninguno paneuropeo. Cuanto más grande y diversificada esté una entidad financiera, más resiliencia y más capacidad para apoyar inversiones.

ABC también informa del documento encargado por La Federación Bancaria Europea a Oliver Wyman.

(Cinco Días. Página 7)

### EL 'RISK' BANCARIO ITALIANO ENTRA EN UNA NUEVA FASE CON LA OFENSIVA DE INTESA SOBRE MPS

La guerra de opas que sacude a la banca italiana desde hace un par de años ha entrado en una nueva fase. La irrupción de Intesa Sanpaolo, el mayor banco del país, en la pugna por Banca Monte dei Paschi di Siena (MPS) ha abierto un nuevo capítulo en la batalla por el control del sistema financiero italiano. La entidad ha lanzado una oferta pública de adquisición valorada en 30.600 millones de euros apenas un día después de que Banco BPM propusiera fusionarse con el histórico banco toscano para crear el segundo mayor grupo bancario del país. Se trata de un movimiento que amenaza con redefinir el mapa financiero italiano y alterar los equilibrios de poder construidos en los últimos años.

La operación de Intesa supone un giro inesperado en el bautizado como Risk bancario, el nombre con el que en Italia se conoce la compleja partida de fusiones, adquisiciones y alianzas que desde hace dos años sacude al sector financiero, y que ha experimentado una notable intensificación en los últimos meses.

Con esta reciente ofensiva, Intesa busca adelantarse a Banco BPM, el cuarto grupo bancario más grande de Italia, en la carrera por MPS. La fusión daría lugar al segundo mayor banco de la eurozona por capitalización bursátil, por detrás del español Santander. MPS se ha convertido en una de las piezas más codiciadas del tablero financiero italiano porque su control da acceso

a una importante influencia, de forma indirecta, sobre Generali, uno de los mayores grupos aseguradores de Europa. “Todos los caminos llevan a Siena”, resumió recientemente el director ejecutivo de MPS, Luigi Lovaglio, haciendo referencia a la sede principal del banco en esa ciudad de la Toscana.

Hasta ahora, el escenario parecía encaminarse hacia una integración entre Banco BPM y MPS. La entidad dirigida por Giuseppe Castagna, con presencia en todo el país, pero especialmente vinculado al norte, había planteado una fusión entre iguales que daría lugar a un grupo con una capitalización superior a los 50.000 millones de euros y que generaría más de 1.100 millones anuales en sinergias antes de impuestos. Sin embargo, la irrupción de Intesa ha alterado por completo el tablero.

Información también publicada en *El País*.

(Cinco Días. Página 6)

#### SANTANDER, BBVA Y CAIXABANK, A FAVOR DE LA OPA DE UNICREDIT

Los tres grandes bancos españoles respaldaron la oferta de compra de UniCredit sobre Commerzbank en la junta de accionistas extraordinaria que el banco italiano celebró en mayo para dar vía libre a la operación. La junta, que contó con un *quorum* del 66,43% del capital, aprobó la transacción con un apoyo del 99,55% del voto.

Santander, BBVA y CaixaBank votaron a favor de la ampliación de capital que UniCredit prevé acometer para abordar la adquisición, según las actas públicas de la junta.

La entidad transalpina contempla emitir hasta 470 millones de acciones (23% del capital) para atender el canje de títulos fijado en su oferta.

Los tres grupos españoles tienen pequeñas carteras de acciones de UniCredit, a través de las matrices bancarias o de sus aseguradoras y gestoras de fondos y de pensiones.

(Expansión. Página 17. 5 medias columnas)