

RESUMEN DE PRENSA DEL 10 Y 11 ENERO DE 2026

MERCADO HIPOTECARIO

VIVIENDA EXTIENDE A 2027 LOS AVALES PARA HIPOTECAS, PERO SIN MEDIDAS PARA FACILITARLOS

El Gobierno amplía el plazo de concesión de los avales del Instituto de Crédito Oficial (ICO) que buscan facilitar que jóvenes y familias con menores a cargo puedan acceder a hipotecas de hasta el 100% del valor de la vivienda. La ayuda pública terminaba el 31 de diciembre, pero el Ministerio de Vivienda y el ICO acordaron a finales de año extenderla hasta el término de 2027.

“Desde la apertura de la línea hasta el 30 de noviembre de 2025 se han avalado 9.125 operaciones de financiación. Por tipología del cliente, 6.542 operaciones son de jóvenes menores de 35 años y 2.583 de familias con menores a cargo”, recoge el último informe de seguimiento de la línea de avales. En total se han otorgado garantías públicas por 221,1 millones de euros que han permitido la concesión por los bancos de 1.167 millones de euros. Estas cantidades están muy por debajo del objetivo del Gobierno. Inicialmente, su meta era avalar 50.000 operaciones; para ello dotó la línea con 2.500 millones. Sin embargo, sólo se han firmado un 18,25% de las operaciones esperadas y un 8,85% del dinero que se había destinado. El sector afirma que deberían flexibilizarse estos avales y que la respuesta del ICO sea más ágil.

(ABC. Página 32. 1 columna. Sábado 10)

LOS HOGARES ALCANZAN SU NIVEL DE ENDEUDAMIENTO MÁS BAJO EN 25 AÑOS

El endeudamiento de los hogares se ha situado en el nivel más bajo de los últimos 25 años en comparación con el PIB, al equivaler al 43,1% de la riqueza nacional, según datos del Banco de España. El desapalancamiento también se produce entre las empresas, cuya deuda en relación con el PIB está asimismo en mínimos desde comienzos de siglo, al situarse en el 61,4%. Con estos porcentajes, puede dibujarse una panorámica acerca del estado de la deuda en España. La pública equivale ahora al 103,2% del PIB, de modo que, si se suman la de los hogares, las empresas y las administraciones, el porcentaje conjunto es del 207,7%. Entre todos ellos, los hogares son ahora los que cuentan con una situación más saneada.

Estos resultados corresponden al tercer trimestre del 2025 y consolidan la mejora de la situación financiera de los hogares en la última década, acelerada durante la pandemia, cuando el aumento de los ahorros se destinó en buena parte a la amortización de las hipotecas. Sin embargo, en el último año, su situación relativa ha mejorado en realidad más por el aumento del PIB y el encarecimiento de la vivienda que por una reducción de las deudas. En términos absolutos, la deuda de los particulares es de 714.000 millones de euros, superior a los 692.000 millones al cierre del tercer trimestre del 2024. Sin embargo, el PIB ha aumentado en términos porcentuales con más fuerza, lo que hace que el conjunto de las deudas pese menos sobre la riqueza, hasta situarse en el nivel más bajo desde el año 2000.

(La Vanguardia. Página 57. 2 columnas)

MERCADO INMOBILIARIO

LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA CRECEN AL 12,8%, MÁS DEL DOBLE QUE LA UE

La crisis en el acceso a la vivienda es un fenómeno global que castiga duramente a Europa. El aumento de los precios de los inmuebles circula por todo el continente europeo, y los datos de España figuran en los puestos más elevados de la tabla. Según los datos publicados el viernes por Eurostat, correspondientes al tercer trimestre de 2025, el precio de la vivienda (tanto de nueva construcción como de segunda mano) creció un 2,9% respecto al segundo trimestre; y un 12,8% si la comparación se extiende hasta el mismo trimestre de 2024. Se trata de la sexta variación trimestral más elevada de toda la Unión Europea (UE); y también de la sexta subida interanual más alta de los 27 países comunitarios. En ambos casos, son subidas que se sitúan considerablemente por encima de las de la UE en su conjunto: del 1,6% y 5,5%, respectivamente.

Los datos de la oficina estadística europea para los meses de julio, agosto y septiembre (trimestre en el que el mercado suele ralentizarse y se firman menos operaciones) no muestran, sin embargo, una relajación en el alza de los precios, aunque sí un estancamiento en la tendencia. En el conjunto de la UE, los precios crecieron un 1,6%, el mismo porcentaje que en el segundo trimestre del año, y solo dos décimas por encima de la marca del primero (1,4%). Respecto a la variación interanual, los precios se elevaron un 5,5% sobre el mismo momento de 2024, una cifra igual que la del segundo trimestre, aunque en este caso, son dos décimas menos que en los primeros tres meses de aquel año (5,7%).

El incremento interanual del 12,8% que se ha dado en España en el tercer trimestre de 2025 solo se ve superado por Hungría (21,1%), Portugal (17,7%), Bulgaria (15,4%), Croacia (13,8%) y Eslovaquia (13,4%). En esta lista, tan solo Finlandia muestra un dato negativo, es decir, que refleja una relajación de los precios (-3,1%) respecto al año anterior. Chipre (0,1%) y Francia (0,7%), sin llegar a caer, también evidencian un frenazo llamativo en el alza de los precios.

En cuanto a los alquileres, el informe señala que desde 2015 hasta el tercer trimestre de 2025, los precios de los arrendamientos aumentaron un 21,1% y los de compra, un 63,6% en la UE. En el tercer trimestre de 2025, los alquileres en la Unión aumentaron un 0,9% y los precios de las viviendas un 1,6% en comparación con el segundo trimestre de 2025.

En cuanto a los datos por países, a lo largo de la última década, entre 2015 y 2025, los precios de las viviendas aumentaron más que los alquileres en 25 de los 26 países de la UE. Durante este período, los precios de las viviendas se triplicaron con creces en Hungría (+275%) y se duplicaron en 11 países, con los mayores aumentos observados en Portugal (+169%), Lituania (+162%) y Bulgaria (+156%). Finlandia fue el único país donde los precios de las viviendas disminuyeron durante este período (-2%).

Información también en la edición de *El País* del sábado.

(Cinco Días. Página 31. 3 columnas)

EL PRECIO DE LA VIVIENDA NUEVA SUBE UN 8,9% Y BATE RÉCORD EN 15 CAPITALES

La escalada de precios se intensificó en el segmento de nueva construcción a cierre de 2025. El metro cuadrado se encareció un 8,9% interanual en el cuarto trimestre –frente al 8,3% del periodo anterior, el 7,5% de los meses previos y el 6,5% del primer trimestre–. De esta forma, el precio medio de la vivienda nueva alcanzó los 3.298 euros/ m² a finales del ejercicio pasado, registrando así un nuevo máximo histórico, según el último informe de Sociedad de Tasación. Esto supone casi 300 euros/m² más que un año antes. Una vivienda tipo de obra nueva, con una superficie de 90 m², alcanza de media en España los 296.820 euros, un nivel récord y 24.300 euros más caro que doce meses antes.

“Durante 2025, los incrementos de precios han sido más acusados en la vivienda de obra nueva, ante una escasez de producto especialmente significativa, derivada de la falta de mano de obra, la limitada disponibilidad de suelo finalista y los largos plazos administrativos”, explica Consuelo Villanueva, directora de Instituciones y Grandes Cuentas en Sociedad de Tasación. A estas cuestiones se suman los costes de construcción que han experimentado un incremento interanual del 3,7%. “El coste de construcción en los próximos trimestres dependerá no sólo de los insumos materiales y energéticos, sino también de la disponibilidad de trabajadores cualificados y del grado de consolidación empresarial en el sector”, subraya el informe.

En estas circunstancias, los pisos nuevos a la venta siguen siendo pocos y las cifras no muestran que esto vaya a cambiar a corto plazo. Hasta octubre se concedieron 115.279 visados de obra, lo que supone un incremento interanual del 7,6%. Si este crecimiento se sostiene en los dos últimos meses del ejercicio se superarán previsiblemente los 127.721 visados de 2024, firmando el mejor año desde 2008. A pesar de esta mejoría, los expertos coinciden en que es una cifra insuficiente. Además, los pisos nuevos generan mucho interés entre los compradores porque, en muchas ocasiones, se adaptan mejor a sus exigencias. Esto provoca que la presión de la demanda se mantenga fuerte. Las compraventas de vivienda nueva se dispararon un 16,6% interanual en los diez primeros meses del año, mientras que las de la usada avanzaron un 10,6%, de acuerdo con las últimas cifras del Instituto Nacional de Estadística (INE). Aun así, la mayoría de las operaciones que se firman siguen siendo de segunda mano (un 78%).

En general, la mejora de las condiciones financieras tras las bajadas de tipos del Banco Central Europeo afloró en el último año una demanda embalsada, que estaba a la espera de que se redujera el coste de la financiación y que trajó más dinamismo al mercado.

“El desequilibrio estructural entre oferta y demanda va a seguir condicionando la evolución del mercado y de los precios en 2026. Es por ello por lo que la capacidad de incrementar de forma sostenida la producción de vivienda, y en especial de vivienda asequible, se perfila como uno de los grandes retos del sector para los próximos años”, añade Villanueva.

El precio de la vivienda nueva creció en 2025 en todas las capitales de provincia. Pero la tendencia alcista, aunque fue generalizada, se produjo a ritmos muy dispares. La horquilla de las subidas fue amplia, oscilando entre el 0,9% de Melilla y el 11% de Málaga. Los incrementos más intensos, además de la ciudad malagueña, se dieron en Madrid (10,7%), Palma de Mallorca (10,1%), Barcelona (9,9%) y Valencia (9,2%). “Estas ciudades actúan como los

principales polos de atracción nacional, lo que provoca un incremento continuo de población que demanda más viviendas cada año. Como la oferta nueva en estas ciudades no está aumentando al ritmo necesario es lógico que experimenten las mayores subidas de precios”, apunta Borja García-Egotxeaga, CEO de Neinor Homes. En este sentido, desde esta promotora aseguran que el sector está preparado para “colaborar con las administraciones para introducir nuevas fórmulas que permitan aumentar la oferta en los próximos años en estas ciudades, con todo tipo de vivienda y soluciones habitacionales: tanto de mercado libre, como a través de alternativas de vivienda asequible”.

Por debajo de la media, pero con alzas destacadas, se situaron Sevilla (8,7%), Zaragoza (8,4%), Alicante (7,9%), Bilbao (7,8%) y San Sebastián (7,4%). Y las subidas más moderadas se han producido en Melilla (0,9%), Ávila (2,1%), Ceuta (3,5%), Cuenca (3,6%) y Palencia (3,9%). Estas ciudades tienen en común que la demanda es más reducida y local; son mercados mucho menos tensionados y más estables en cuanto a la evolución del valor del metro cuadrado.

Barcelona, con 5.987 euros/m², es la capital más cara para adquirir una vivienda nueva y está cada vez más cerca de superar la barrera de los 6.000 euros/m². Por detrás se sitúan Madrid (5.172 euros/m²) y San Sebastián (4.844 euros/m²). En el resto se paga por el metro cuadrado menos de 4.000 euros, aunque hay otra ciudad donde también se supera el precio medio del país: Bilbao, donde se alcanzan los 3.518 euros/m². Y Palma de Mallorca también se acerca a ese nivel, aunque se sitúa ligeramente por debajo, con 3.084 euros/m². Los puntos más baratos para comprar un piso son Ciudad Real (1.386 euros/m²), Cáceres (1.411 euros/m²) y Badajoz (1.432 euros/m²). También con un valor por debajo de los 1.500 euros/ m² se sitúan Ávila (1.465 euros/m²), Cuenca (1.481 euros/m²) y Zamora (1.487 euros/m²).

En este contexto, de las 52 capitales de provincia, incluyendo las dos ciudades autónomas, 15 han alcanzado ya el valor más elevado de la serie histórica. De esta forma, la vivienda nueva arranca el año con precios máximos en Barcelona, Madrid, San Sebastián, Palma de Mallorca, Málaga, Bilbao, Valencia y Las Palmas, así como en las cuatro capitales gallegas –A Coruña, Lugo, Ourense y Pontevedra–, Oviedo y las dos ciudades autónomas, Ceuta y Melilla.

(Expansión. Páginas 26 y 27)

LA DEMANDA DISPARA EL PRECIO DE LA VIVIENDA USADA EN ZONAS SECUNDARIAS

El aumento de la población, debido en gran parte a la inmigración, y el crecimiento de los hogares formados por una sola persona han cambiado el mercado de la vivienda en España, que ya no puede cubrir toda la demanda. Según María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa, cada año se crean más de 200.000 hogares, pero solo se construyen unas 100.000 viviendas nuevas. A este contexto se añade un mercado del alquiler muy tensionado, con una oferta escasa y precios en máximos históricos.

Esta presión ha empujado a muchos hogares hacia la compra de vivienda, favorecida además por unas condiciones hipotecarias más atractivas y tipos de interés bajos en 2025. Como resultado, el número de compraventas está a punto de superar las 700.000 operaciones, lo que convertiría este año en el mejor desde 2007. Aun así, “la demanda cuadriplica la oferta”, lo que

ha llevado a que la vivienda de segunda mano cierre 2025 con un incremento del 20,5%, la mayor subida de toda la serie histórica de los últimos 20 años, según el informe *La vivienda de segunda mano en 2025* de Fotocasa. Este incremento ha situado el precio medio en diciembre en 2.879 euros por metro cuadrado, manteniéndose durante tres años consecutivos por encima de los 2.000 euros por m². Actualmente, 21 de las 52 provincias superan esa cifra.

“Tras la pandemia, persiste un cambio estructural en las preferencias residenciales: más espacio, mejor ubicación y mayores prestaciones. A ello se suma un fuerte impulso demográfico: el crecimiento de la población por la inmigración y la expansión acelerada de los hogares unipersonales, que casi se han duplicado en una década, incrementando directamente la necesidad de vivienda. El contexto financiero también intensifica la presión compradora: la bajada de tipos ha devuelto al mercado al 21% de la demanda que estaba en pausa. Además, el comprador extranjero representa ya el 15% del total, y el inversor ha duplicado su peso en dos años hasta el 10%”, explica Matos.

Además, la falta de oferta está provocando un cambio en la demanda, que se desplaza hacia comunidades autónomas, capitales de provincia y municipios secundarios o periféricos, donde se concentran ahora los mayores aumentos de precios. Sin contar con Santa Cruz de Tenerife – la capital con la mayor subida del último año (30,3%) –, las ocho capitales donde más se ha encarecido la vivienda son León (24,6%), Ciudad Real (20,4%), Guadalajara (19,5%), Segovia (19,4%), Ourense (19,3%), Murcia (18,8%), Jaén (17,7%) y Salamanca (17,6%); no es hasta la décima posición cuando aparece Madrid. Estas ciudades, históricamente más asequibles, ya rozan e incluso superan en muchos casos los 2.000 euros el m². La misma tendencia se observa a nivel de comunidades autónomas. Según el informe de Fotocasa, en 2025 el mayor avance anual se registra en la Región de Murcia, con un 29,6% y el m² rozando los 2.000 euros (1.924 euros). Le sigue la Comunidad Valenciana, con un aumento del 24,4%, Asturias (24,0%) y Cantabria (22,9%). Este aumento confirma que la subida de precios, que comenzó a acelerarse en 2023 y se mantuvo durante 2024, ha continuado en 2025, con incrementos superiores al 20% en todo el país. En otras palabras, el mercado de la vivienda de segunda mano no solo sigue creciendo, sino que lo hace a un ritmo más intenso que en años anteriores.

(El Mundo. Página 30. Sábado 10)

LOS PROMOTORES DE VIVIENDA ANTICIPAN OTRO ENCARECIMIENTO DE MÁS DEL 5% EN 2026

El precio de la vivienda de obra nueva seguirá subiendo en 2026, aunque de forma más moderada, según los expertos y las promotoras inmobiliarias consultados. Tras una subida superior al 10% en 2025, el año que entra verá que las promotoras de casas subirán precios en torno al 5% y el 7%, recogen los datos avanzados por la consultora Gloval.

Roberto Rey, presidente y consejero delegado de Gloval, adelanta que a cierre de 2025 el precio medio de la obra nueva registró un crecimiento interanual en el entorno del 10%, situándose los precios en una horquilla de 3.300 a 3.500 euros/m², “con máximos históricos en los principales mercados metropolitanos”. De cara a 2026, el escenario central apunta a una continuidad de las subidas, aunque a un ritmo previsiblemente más moderado que el observado en los dos últimos ejercicios. Las cifras de 2025 “reflejan un mercado sometido a

una presión muy intensa por el lado de la demanda, aunque empieza a apreciarse una moderación progresiva del ritmo de crecimiento, más atribuible al elevado nivel alcanzado por los precios que a un cambio real de ciclo”, opina Rey. De hecho, en el último trimestre, el incremento de precios ha sido más moderado (0,6% respecto a los tres meses previos).

Cristina Arias, directora de servicio de Estudios de Tinsa by Accumin, coincide en que, desde el tercer trimestre, el precio de la vivienda nueva está registrando una desaceleración de su crecimiento, “aun así, contundente”, siguiendo la tendencia opuesta a la mostrada por el precio de la vivienda de segunda mano, que ha continuado acelerándose. “Este comportamiento del precio de la vivienda de obra nueva se comienza a observar en todas las zonas, a excepción de la costa mediterránea, en donde de momento continúa su fase expansiva”, agrega.

Borja García-Egotxeaga, consejero delegado de Neinor, indica que el crecimiento de precios en sus promociones en 2025 ha sido en torno al 7% y 10% (tres o cuatro puntos más de lo previsto inicialmente), “seguramente como consecuencia de la entrada en el mercado de una demanda embalsada que se generó durante 2023 y 2024 debido a los altos tipos de interés de aquellos años y que una vez que se han estabilizado ha vuelto a solicitar créditos y al mercado de compra de vivienda”. “De cara a 2026, nuestra proyección es que se mantenga una tendencia alcista, si bien de carácter más moderada en torno el 4% y 6%”, calcula.

Rey, de Gloval, señala que el factor central que explica la dinámica de precios es un desequilibrio estructural entre una demanda sostenida y una oferta crónicamente insuficiente. “España acumula más de una década de producción de vivienda muy por debajo de las necesidades derivadas del crecimiento demográfico, la creación de hogares y la concentración de población en grandes áreas urbanas. El resultado es un déficit acumulado de varios cientos de miles de viviendas, especialmente en los mercados más dinámicos”, describe.

En este extenso reportaje se informa de la actividad y perspectivas para 2026 de las promotoras Neinor, Culmia, AQ Acentor, Pryconsa, Acciona, Vía Ágora, Argis y Kronos Homes

(Cinco Días. Página 8)

COMPRA Y ALQUILER DE VIVIENDA, MÁS CAROS QUE NUNCA EN 2026

2026 acaba de empezar y no se prevén cambios en los factores que estrangulan, hasta casi el colapso, el mercado de la vivienda: una demanda creciente y una oferta que no aumenta, ni mucho menos, en la proporción necesaria, y que incluso mengua. El resultado son unos precios que no paran de subir, tanto en la compra como en el alquiler, aunque en 2026 lo hagan, según las previsiones, con algo menos de intensidad. No tanto porque oferta y demanda vayan a acercarse, para alivio de los ciudadanos, sino porque los precios récord enfriarán la actividad. La banca seguirá siendo favorable a conceder hipotecas a quien el bolsillo sí le permita la adquisición de una vivienda, aunque no en tan buenas condiciones como en 2025. Los créditos serán un poco más caros para adquirir viviendas también de mayor importe.

“2026 será el año de los precios históricos en la vivienda”, asegura Fotocasa, donde prevén que, por primera vez, los precios de compra y de alquiler marquen máximos al mismo tiempo. Los precios suman 42 de incrementos trimestrales de precios, y las casas están ya un 21% más caras que en el pico de la burbuja inmobiliaria, en el tercer trimestre de 2007. Según Tinsa, 2025 ha dejado un encarecimiento del 13,1%. En términos reales, descontando el efecto de la inflación, el incremento en el año es del 10%. En ambos casos se trata de la mayor subida anual en un trimestre desde hace casi 20 años, antes del estallido de la burbuja. Y el alquiler marcará su cuarto año seguido de máximos históricos: en Fotocasa prevén que rompa los 14 euros por metro cuadrado, con un alza del 7%. “La tensión de precios se va a mantener. Es necesario aumentar mucho la oferta y eso no es algo que se pueda improvisar. La demanda está descompasada de forma brutal con la oferta”, explica María Romero, experta de Afi.

CaixaBank prevé que 2025 cierre con un crecimiento medio de precios del 10,8% y que el avance se modere al 6,3% en 2026. Tinsa espera un incremento de entre el 5% y el 10%. CaixaBank estima que la oferta de vivienda nueva continúa creciendo, hasta las 150.000 en 2026, si bien “a corto plazo este incremento se encuentra limitado por la disponibilidad de suelo listo para construir y la lentitud de los trámites administrativos”. Estas limitaciones chocan con un ritmo de creación de hogares que supera a la oferta y que en CaixaBank cifran en 175.000 hogares nuevos cada año. “Por el lado de la demanda, los principales factores condicionantes (creación de empleo, renta disponible, condiciones de financiación, formación de hogares) siguen respaldando una demanda fuerte. Sin embargo, el empeoramiento de la accesibilidad dado el repunte de los precios podría limitar que parte de la demanda potencial se haga efectiva. Asimismo, la propia escasez de oferta podría comenzar a limitar el volumen de transacciones”, explica Nuria Bustamante, economista de CaixaBank Research.

Los analistas coinciden en que la presión de unos precios en constante subida va a terminar por ralentizar la actividad inmobiliaria, un fenómeno que se va a observar ya este año tras un 2025 de récord. En Idealista matizan que en los últimos meses ya se está dando un proceso de desaceleración, posiblemente provocado por los altos precios y la limitación de viviendas disponibles. En el alquiler, los expertos también coinciden en esperar precios más altos. Una dinámica que castiga a jóvenes y familias con menos recursos, ya que el esfuerzo económico que deben destinar al pago de la renta supera el 47% de sus ingresos, mucho más del 30% recomendado. El mercado va a encajar además un momento crítico con el vencimiento de miles de contratos firmados en 2021, año en que se reactivó la actividad tras la pandemia. Habrán pasado los cinco años tras los que, según la Ley de Arrendamientos Urbanos, los contratos caducan y pueden renovarse. Y el entorno de precios es mucho más elevado que en 2021, lo que puede suponer un drástico encarecimiento para alrededor de 630.000 contratos, según los cálculos del Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030.

La alternativa bien podría ser la compra de una casa si los precios no estuvieran por las nubes. Para quien tenga el ahorro suficiente, y la solidez financiera que exige el banco, 2026 sí puede ser en todo caso un buen año para hipotecarse, aunque a tipos ligeramente superiores a los de 2025.

(Cinco Días. Páginas 16 y 17)

MADRID ENFRÍA LA VENTA DE VIVIENDA MIENTRAS CATALUNYA LA ACELERA

Los dos grandes mercados inmobiliarios del país están tomando caminos separados. Mientras que Catalunya mantiene el alza de compraventa de vivienda que se ha desatado en el 2025, la Comunidad de Madrid empieza a dar signos de enfriamiento.

Las transacciones volvieron a crecer en el mes de noviembre en territorio catalán, con un incremento del 3,4% según el avance publicado por los registradores de la propiedad. En cambio, Madrid suma una nueva caída interanual, del 11,1%, la mayor bajada entre todas las comunidades. Solo Asturias (-5,9%) y Baleares (-0,3%) decrecen en el penúltimo mes del año pasado. De esta manera, la Comunidad de Madrid acumula cuatro meses consecutivos de descenso de operaciones en un momento en el que la compraventa de vivienda está en máximos desde la burbuja en el conjunto de España.

Damian Hecht, socio fundador de Walter Haus, señala que la diferente evolución entre Madrid y Catalunya responde a una combinación de factores estructurales, de ciclo y de perfil de demanda. En Madrid, el mercado ha mostrado "una intensa aceleración en los últimos años, especialmente entre 2021 y 2024". Esa fortaleza, dice Hecht, ha estado impulsada por tres palancas: fuerte atracción de población y empresas, elevada inversión nacional e internacional y un crecimiento "muy dinámico del segmento de obra nueva y vivienda prime". "Esa intensidad explica que, desde el verano, estemos viendo una corrección interanual en el volumen de compraventas, que no debe interpretarse como un cambio de tendencia, sino como una fase de normalización tras un ciclo excepcionalmente expansivo", sostiene. Para Miguel Ángel Gómez Huecas, presidente de la Asociación Madrileña de Empresas Inmobiliarias (Amadei), el mercado madrileño atraviesa una fase de "ajuste natural", con operaciones más meditadas y plazos de decisión más largos. "La demanda sigue siendo sólida, especialmente en vivienda habitual, reposición familiar y determinados segmentos de inversión", añade. Sí observa un mayor nivel de exigencia por parte del comprador, tanto en precio como en calidad del producto y en la seguridad jurídica de la operación.

En el caso de Catalunya, por el contrario, el mercado venía de un crecimiento más contenido y, por tanto, todavía tiene recorrido en términos de absorción, afirman desde Walter Haus. A esto se suma una oferta muy limitada en determinadas zonas urbanas consolidadas y una demanda internacional que sigue activa, "lo que sostiene el volumen de operaciones incluso en un contexto de tipos altos", destaca Damian Hecht. Catalunya es "la anomalía" dentro de los principales mercados inmobiliarios del país, explica José García Montalvo, catedrático de Economía de la UPF, quien identifica dos motivos fundamentales. El primero, el desplazamiento de la oferta de alquiler a la compraventa, lo que alimenta las transacciones. Por otro, la fuerte subida de precios que ha sufrido la vivienda en Madrid o Baleares, mucho mayor que la de Catalunya. "Empieza a haber menos compradores solventes; los bancos no están variando demasiado las condiciones para acceder al crédito", avisa. El precio de los pisos está, pues, empezando a afectar a la actividad.

(La Vanguardia. Página 75. 4 columnas. Domingo 11)

CATALUÑA. EL GOVERN SACA A CONCURSO 37 SOLARES PARA LEVANTAR 2.000 PISOS ASEQUIIBLES

El viernes, en Sant Adrià de Besús, se escenificó el inicio de la licitación de 37 solares en los que se espera que se levanten cerca de 2.000 pisos de alquiler a precio asequible. Tres de ellos están en este municipio fronterizo con Barcelona.

El proyecto prevé construir 1.940 pisos en 23 localidades que el concurso público divide en cuatro lotes: área metropolitana de Barcelona, las comarcas de Girona, el Penedès y el Camp de Tarragona y la zona de Ponent. Según la licitación, los aspirantes tienen asegurada una rentabilidad de entre el 4% y el 6%, una cifra que la consellera de Territori, Sílvia Paneque, consideró "justa", ya que, además, aporta "seguridad jurídica" a los postulantes. Las empresas, durante un plazo de 75 años, se encargarán de la promoción de los pisos, la gestión de las viviendas y los contratos de alquiler, así como del mantenimiento de las fincas. Pasado el tiempo de cesión, pasarán a ser de titularidad pública y la protección del precio asequible será permanente. En cuanto a los adjudicatarios, la consellera detalló que cada Ayuntamiento podrá definir el target en función de sus necesidades.

(La Vanguardia. Página 31. Media página. Sábado 10)

LA INVERSIÓN INMOBILIARIA VUELVE A APOSTAR POR LA ECONOMÍA ESPAÑOLA

Los inversores inmobiliarios volverán a apostar este año por España, uno de los países de la Unión Europea que mejores previsiones macroeconómicas presentan. Si el año pasado el volumen de transacciones aumentó un 30%, hasta los 17.000 millones de euros, el pronóstico para el presente ejercicio es que la cifra crezca un 10%, por lo que se rozarán los 19.000 millones. Los motores de este crecimiento serán el residencial y el sector hotelero, aunque también se espera que las oficinas mantengan su recuperación.

El presidente de CBRE en Iberia y Latinoamérica, Adolfo Ramírez-escudero, sostiene que España continuará posicionándose como un mercado atractivo, respaldado por un crecimiento del PIB superior a la media europea y que cuenta con el empleo y el consumo privado como factores clave. "No obstante, persisten ciertos riesgos vinculados a la inestabilidad geopolítica y a una posible moderación tanto del turismo como del mercado laboral", advierte. "España parte con clara ventaja frente a otros países europeos, como Alemania, afectada por el estancamiento de su economía, o Francia y su alto déficit. Además del crecimiento del PIB por encima de la media europea, el país cuenta con estabilidad relativa, crecimiento demográfico, infraestructuras y valores de los activos inmobiliarios más competitivos", señala el consejero delegado de JLL, Enrique Losantos. El primer ejecutivo de Savills, Jaime Pascualsanchiz, señala que el "incremento estratégico del peso europeo en las carteras globales está beneficiando claramente a España, donde aún hay espacio y recorrido para nuevos actores atraídos por la fortaleza de los indicadores macro y el buen funcionamiento de los mercados de usuarios".

A la buena coyuntura que presenta España se suma una recuperación de la demanda. "El aumento de la liquidez disponible en los mercados y la activación del capital internacional ya levantado, con un interés creciente por España, serán elementos clave para sostener esta

tendencia”, señala el consejero delegado de Cushman & Wakefield, Oriol Barrachina. En este sentido, el directivo dice que esperan crecimientos en todos los segmentos de inversión. “El mercado inmobiliario se encuentra en una fase de recuperación progresiva de los volúmenes de inversión a escala global, aunque con una mayor disciplina en la asignación. Este contexto está dando lugar a una creciente competencia por activos prime, al regreso de grandes transacciones y a una compresión de la rentabilidad”, complementa Losantos.

España es el cuarto mercado europeo de inversión inmobiliaria, por detrás del Reino Unido, Alemania y Francia. Sin embargo, en los últimos años, las distancias entre el vecino galo y el mercado español se están acortando, según datos de la consultora Cushman & Wakefield. Francia cerró con 22.108 millones de inversión en el 2024 frente a los 14.000 millones en España, mientras que el año pasado situó el volumen transaccionado en 22.426 millones frente a los ya mencionados 17.000 millones, el segundo mejor registro en España. El principal sector de inversión en el 2025 fue el residencial, por encima de los 4.000 millones, y la previsión para este año es que se mantenga en el top-3. Barrachina apunta a todos los sectores del segmento living, desde la promoción de vivienda hasta el alquiler y las residencias de estudiantes. “Presentan unos niveles de ocupación muy sólidos y una demanda estructuralmente estable”, señala.

(La Vanguardia. Primera página. Páginas 74 y 75. Domingo 11)

LOS FONDOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIOS GANAN BRILLO CON LA NORMALIZACIÓN DE TIPOS

Los fondos y sociedades especializadas en el sector inmobiliario vuelven a la palestra. Las socimis españolas y su equivalente internacional –las REIT– están ganando brillo con la normalización de los tipos de interés. El nefasto año 2022, que tiñó de rojo el sector, queda ya muy atrás. Los gestores especializados en este tipo de inversiones defienden esta tipología de activo como una buena alternativa para destinar una parte de las carteras en 2026. Josep Prats, gestor de fondos en Abante Asesores, recuerda que “el sector de las socimis es tremadamente sensible a la política monetaria, y una subida brusca en los tipos de interés, como la que se vivió en 2022 para combatir la inflación, acaba golpeando con fuerza las cuentas de este tipo de empresas”.

A través de estos vehículos, cualquier inversor particular puede comprar acciones e invertir en gestores de centros comerciales, dueños de edificios de oficinas en las mejores zonas de las grandes capitales, en naves industriales o en centros de procesamiento de datos. El pequeño inversor, además de poder invertir directamente en socimis o REIT, también puede hacerlo a través de fondos especializados en esta temática.

Uno de los fondos más veteranos de Europa es DPAM Investments. Su gestor principal, Olivier Hertoghe, visitó Madrid hace unas semanas para explicar el producto a clientes potenciales. “Hoy por hoy, el inmobiliario cotiza con un descuento del 20% respecto a su media histórica, a pesar de que la política de tipos del BCE se ha estabilizado y aun cuando no se ve la incertidumbre que había hace un año”, resume el gestor.

Los REIT y las socimis operan con un alto apalancamiento. Las sociedades compran los activos inmobiliarios con deuda y obtienen de ellos unas rentas con unos márgenes superiores a los tipos de interés que les cobran los bancos. Ahora bien, cuando los tipos se disparan como en 2022, las cuentas ya no salen. Con la normalización de los tipos de interés en la eurozona al 2%, estos vehículos inmobiliarios pueden operar ya con tranquilidad. “El riesgo de refinanciaciones peligrosas ha desaparecido casi por completo y, en cambio, los datos fundamentales de estas compañías son tremadamente sólidos”, argumenta Hertoghe.

Desde hace dos años, España cuenta con un fondo de inversión diseñado para invertir en el ladrillo español. Se trata de Abante Sector Inmobiliario. Desde su lanzamiento, en junio de 2023, el vehículo se ha revalorizado más del 50%. El vehículo destina más del 75% de sus activos a acciones de compañías cotizadas del sector inmobiliario: sobre todo socimis, pero también REIT europeos, promotoras, hoteleras y empresas de servicios inmobiliarios. Entre sus principales posiciones se encuentran las españolas Merlin Properties, Metrovacesa o Neinor Homes. Pero también los grandes vehículos alemanes y franceses. El buen momento de la economía española y la alta demanda de vivienda han hecho de este fondo el más rentable de Europa en la categoría de fondos inmobiliarios.

(Cinco Días. Páginas 14 y 15)

EL PINCHAZO INMOBILIARIO CHINO GOLPEA LA INVERSIÓN

El frenazo del residencial chino no se limita a una mala racha, ya que en 2025 ha ahondado hasta dibujar un cambio de época. China Real Estate Information Corp. (CRIC) sitúa la venta de obra nueva en niveles que no se veían antes de 2010 y, lo que es más relevante para entender el calibre del ajuste, aproximadamente a la mitad del pico marcado en 2021. El copresidente de CRIC, Ding Zuyu, presentó en una conferencia un balance con dos mensajes simultáneos: el volumen sigue encogiendo y el dinero que mueve el sector se reduce con mayor rapidez. El área total comercializada de nuevas propiedades cayó un 9%. En valor, la cifra bajó alrededor de un 13%, hasta 8,4 billones de yuanes (1,1 billones de euros). Según datos de la Oficina Nacional de Estadística, en 2021 se alcanzaron 17 billones de yuanes (2,2 billones de euros).

El experto sostiene que gran parte de la presión sobre la actividad “ya se ha descargado”, dando a entender que el ajuste cuantitativo ha avanzado. Aun así, la escala de la venta de inmuebles a estrenar continúa reduciéndose, y ese matiz es clave. Cuando el mercado se hace más pequeño de forma persistente, el debate deja de ser “cuándo vuelve el crecimiento” y pasa a ser “cómo se reordena un sector que durante dos décadas fue columna vertebral de la segunda economía mundial”. Con menos contratos firmados y más incertidumbre sobre precios, la disposición a invertir se enfriá. La consultora calcula que la inversión nacional en desarrollo inmobiliario cerró el año a un nivel que implica un desplome del 39% respecto a 2021 y un retorno a cotas de 2013. El golpe también se refleja en el arranque de nuevas construcciones: los inicios se situaron cerca de un 74% por debajo del máximo de 2019. Menos obra implica menos producto disponible mañana, pero también menos actividad en cascada para industrias asociadas y, por extensión, un viento de cara para el crecimiento.

(La Razón. Página 27. Sábado 10)

FINANZAS

CRECE LA RENTABILIDAD DE LA BANCA ESPAÑOLA

La rentabilidad de la banca española subió hasta el 14,2% en el tercer trimestre de 2025, impulsada por el negocio y los tipos de interés. Las entidades mejoraron su solvencia con una ratio *CET1* del 13,83% y redujeron la morosidad al 2,72%, frente al 3,05% de un año antes.

(Expansión, Página 16. Breve)

BofA ELEVA EL PRECIO OBJETIVO DE LA BANCA ESPAÑOLA

Bank of America (BofA) mejora el precio objetivo de los seis bancos cotizados del Ibex 35 y elige a BBVA como su favorito en España.

“BBVA tiene una franquicia de calidad envidiable con sólidas cuotas de mercado en México, Turquía y España”, indican los analistas de BofA, que mantienen su recomendación de comprar. Los expertos también han expresado que les gusta CaixaBank, con la misma recomendación. El precio objetivo de BBVA se sitúa en 24,30 euros, desde los 21 euros anteriores, lo que ofrece un potencial alcista del 22%. Por detrás, está CaixaBank, con un recorrido del 16%, tras subir el precio objetivo de 10 a 12 euros.

En el caso de Unicaja, el precio se ha elevado a 3,10 euros con un recorrido del 14%. Santander y Sabadell tienen ambos una posible revalorización al alza del 9%, con precios objetivos de 11 y 3,60 euros, respectivamente. Barclays también actualizó el viernes el precio objetivo para Santander, hasta los 11,30 euros, lo que le da un recorrido a doble dígito, del 10,2%. Bankinter cotiza un 5% por encima de los 13,20 euros que estima BofA. En cuanto a Unicaja, es el único valor en el que la entidad estadounidense modifica a la baja su recomendación, de comprar a neutral. En este rango también se sitúa Santander y Sabadell, que obtiene esa calificación tras no tener previamente un análisis. En el caso de Bankinter, sin embargo, la recomendación es infraponderar.

Los analistas de BofA explican que la economía española está creciendo a un ritmo nominal del 4%, por encima de la zona euro y de la mayoría de las economías desarrolladas. Respecto al negocio bancario, los expertos consideran que los volúmenes de crédito en España siguen siendo “saludables”, creciendo interanualmente en un rango de entre el 5% y el 7%. “Actualmente, el crecimiento del crédito español está en su mayor nivel desde 2009, sobrepasando los niveles vistos a finales de 2020”, han apuntado.

(Expansión. Página 15. 1 columna)

LA BANCA AFRONTA ESTE AÑO LA EMISIÓN DE 6.300 MILLONES EN BONOS ‘COCOS’

2026 se revela como un año clave para el futuro de la banca europea. El Banco Central Europeo (BCE) publicó en diciembre un informe exponiendo las líneas maestras de la reforma de simplificación bancaria que estudian las instituciones europeas. En el corazón de esta

propuesta se encontraban los bonos cocos, uno de los elementos sobre los que los reguladores construyeron el colchón de las entidades para absorber pérdidas y que se encuentran a medio camino entre las acciones y la deuda propiamente dicha. Mientras tanto, las entidades españolas deberán afrontar la emisión de 6.300 millones en este tipo de deuda para este año.

Los conocidos como cocos (AT1, en la jerga) forman parte de ese colchón que los reguladores han instado a los bancos a crear. El objetivo es que los bancos, ante la posibilidad de que llegue otra crisis, dispongan de instrumentos que absorban pérdidas y eviten que los Estados tengan que volver a salir en su rescate, como ocurrió tras la Gran Recesión. Estos bonos contingentemente convertibles, que se transforman en acciones en caso de que el capital de un banco caiga de un determinado nivel, constituyen la segunda línea de defensa después de las propias acciones. Posteriormente, se encuentran las emisiones subordinadas, las senior *non preferred* y finalmente los bonos senior, cédulas hipotecarias y otros tipos de pasivo más protegidos.

Los cocos son un tipo de deuda peculiar. A diferencia del resto de bonos de este esquema, no tienen fecha de vencimiento, sino que se emiten a perpetuidad. Sin embargo, cuando pasan cinco años después de su emisión, el precio del título se eleva considerablemente. Esto añade incentivos a que los bancos los amorticen entonces y los sustituyan por bonos nuevos del mismo tipo, como suele ocurrir. De este modo, las entidades afrontan emisiones por valor de 6.300 millones de euros que cumplen estos cinco años y con la primera ventana de oportunidad para su eliminación. Existe el precedente, no obstante, de que los bancos en algunas ocasiones han decidido no eliminarlos y renovarlos por otro nuevo periodo. Esto ha ocurrido cuando las nuevas emisiones serían más caras que las viejas debido, por ejemplo, a una subida en los tipos de interés.

La cuestión está en que el BCE ha vuelto a poner esta deuda en el centro del debate. En el informe que el vicepresidente del banco central, Luis de Guindos, presentó en diciembre proponía cambiar la naturaleza de estos títulos, que desde la covid-19 han permitido que computen para el cálculo del capital. Así, el BCE ha propuesto dos soluciones. La primera es modificar la naturaleza de los cocos para reforzar su capacidad de absorber pérdidas y así mantenerlos en el cómputo del capital, lo que previsiblemente provocaría que los inversores exigiesen un precio mayor por su emisión y un encarecimiento para los bancos. La otra solución es eliminarlos de los cálculos de la ratio de capital o sustituirlos por otros instrumentos.

(Cinco Días. Página 5. Media página)

LA BANCA TENDRÁ PROHIBIDO ENVIAR TARJETAS SIN QUE LO PIDAN LOS CLIENTES

La banca no podrá expedir tarjetas de crédito no solicitadas ni ampliar las líneas de financiación a clientes sin su petición y conformidad previa. El anteproyecto de Ley sobre Crédito al Consumo aprobado por el Gobierno vetará dichas prácticas, junto a cualquier otra financiación unilateral, para evitar abusos y el sobreendeudamiento de los ciudadanos. “Se prohíbe toda concesión de crédito a los consumidores que no hayan solicitado previamente y sin su consentimiento expreso”, recoge el texto puesto a consulta del sector.

Con las tarjetas, el regulador abunda en la corrección de estrategias que lleva años escalando. La Ley de Servicios de Pagos ya conminó a las entidades a “abstenerse de enviar instrumentos de pago que no hayan sido solicitados”, salvo que sean renovaciones, y ahora pondría mayor foco en impedir la extensión unilateral del crédito disponible, explican fuentes financieras.

La restricción será compatible, en cualquier caso, con ofertas comerciales como los préstamos preautorizados “La prohibición de conceder créditos cuando no se haya solicitado no debe impedir que los prestamistas anuncien u ofrezcan créditos, que no concedan sin el consentimiento del consumidor, en el curso de una relación comercial como pueden ser los créditos preconcedidos”, explican en el Ministerio de Economía, Comercio y Empresa.

(El Economista. Página 15)

BANKINTER SE REORGANIZA PARA ACELERAR LA ADOPCIÓN DE LA IA E IMPULSAR EL NEGOCIO

Bankinter se reorganiza para acelerar el despliegue de la inteligencia artificial (IA) en las distintas capas de la entidad. Con este enfoque, el banco ha puesto en marcha el programa estratégico IA First, que tendrá como objetivo “maximizar el potencial de esta tecnología en todo el banco, buscar el máximo retorno a las inversiones realizadas y garantizar el estricto cumplimiento de la normativa vigente y prácticas éticas”, según anunció el viernes.

El movimiento está en línea con los pasos que está dando el conjunto del sector. Los principales bancos están incorporando la función de IA a sus organigramas, utilizando distintos modelos y estructuras organizativas. La tecnología, incluida ahora la IA, está siendo integrada en toda la operativa del negocio, frente a la mera función de soporte que estas unidades desempeñaban en el pasado.

El nuevo modelo de gobernanza de inteligencia artificial de Bankinter estará liderado por la consejera delegada, Gloria Ortiz, que ya avanzó a la plantilla antes de Navidad la iniciativa. Para desarrollar la nueva estrategia, Miguel Durán, actual director de Transformación digital, asumirá el rol de Chief Artificial Intelligence Transformation Officer (Caito), un cargo de nueva creación.

Información también en *Cinco Días*.

(Expansión. Página 15. 5 columnas)

UNICAJA REORGANIZA SU DIVISIÓN DE ‘RETAIL’ Y CREA TRES NUEVAS DIRECCIONES

Unicaja reorganiza su negocio *retail* con la división de la dirección de clientes y estrategia comercial en tres áreas, bajo la dependencia directa del director general de negocio minorista, Luis Colorado. El movimiento se produce en consonancia con el plan estratégico presentado el año pasado, en el que la entidad busca crecer en nuevos nichos de negocio. Precisamente, esta reorganización crea una dirección de pymes, negocios y productos de empresa, centrada en el diseño de soluciones integrales y omnicanal para empresas y negocios; una dirección de banca privada, banca personal y productos de inversión, enfocada en clientes de alto patrimonio, y

una dirección de particulares, seguros, pagos y productos *retail*, que refuerza la propuesta para particulares.

Información también en *El Economista* y *Expansión*.

(Cinco Días. Página 5. Media página)

SANTANDER FIRMA LA VENTA DEL 49% SU FILIAL POLACA A ERSTE GROUP Y ULTIMA UNA RECOMpra DE ACCIONES

Banco Santander y Erste Group Bank rubricaron el viernes el cierre de la venta de la filial del banco español en Polonia, que se acordó en mayo de 2025, una vez obtenidas las autorizaciones regulatorias. De esta forma, Erste ha adquirido el 49% del capital social de Santander Bank Polska y una participación del 50% en el negocio de gestión de activos que el banco polaco no controlaba, por un importe total en efectivo de aproximadamente 7.000 millones de euros. El Santander ya ha anunciado que con este dinero financiaría la adquisición al Sabadell de su filial británica, TSB, así como un programa de recompra de acciones con el capital sobrante.

Información también en *El Economista*, *Expansión*, *El País*, *La Razón*.

(Cinco Días. Página 6. 4 columnas)

EL IBEX ENCADENA SIETE SEMANAS EN VERDE

El Ibex 35 fue el viernes el farolillo rojo de Europa, con un testimonial descenso del 0,03%, hasta los 17.649 puntos, en jornada en la que se relajó la tensión geopolítica y los principales índices bursátiles cerraron con alzas.

Indra lideró las alzas del día. Subió el 2,54% y registra un avance del 18,15% en la semana, sus mejores cinco días desde marzo, al beneficiarse, al igual que el resto del sector de Defensa europeo, de la incertidumbre que ha generado el presidente de Estados Unidos, Donald Trump, por sus intenciones sobre Venezuela, Groenlandia, Cuba, Colombia y Ucrania. La caídas más abultadas del viernes fueron para valores cíclicos, como Merlin Properties, que cedió el 2,59%, o IAG, que bajó el 2,49%.

El principal indicador de la Bolsa española acaba la semana con un alza del 0,9%. El índice cierra en positivo, pero su principal sector, la banca, cede de media el 0,41%. Banco Sabadell, que resta el 4,24%; Unicaja, el 3,04%, y Bankinter, el 2,77%, se colocan entre los peores valores del indicador desde el lunes. Con todo, el Ibex 35 enlaza siete semanas en positivo, su mejor racha semanal desde mayo y periodo en el que se anota el 11,55%. La subida en el año es del 1,97%.

(Expansión. Página 18)