

## RESUMEN DE PRENSA DEL 11 DE MAYO DE 2026

### MERCADO HIPOTECARIO

#### SANTANDER, BBVA Y UNICAJA ACELERAN EN HIPOTECAS EN PLENO FRENAZO DEL NEGOCIO

La feroz competencia en hipotecas ha acabado provocando un desalineamiento en las estrategias bancarias en el arranque del año. Mientras algunas entidades apuestan con claridad por ganar negocio y captar clientes con la firma de operaciones, otras frenan ante unos precios que consideran insuficientemente rentables. Banco Santander, BBVA y Unicaja lideran el crecimiento de la nueva financiación, con incrementos de entre el 44% y 21% durante el primer trimestre del año, precisamente en un momento en la actividad da síntomas de desaceleración: el negocio apenas avanzó un 5% tras encadenar ocho trimestres con alzas mínimas del 15%.

En el extremo opuesto, Bankinter sorprendió con una caída “deseada” del 40% en nueva producción, mientras que Sabadell redujo un 24% su actividad, con la correspondiente pérdida de cuota de mercado. La ganan, sobre todo, el grupo cántabro, junto al banco vasco y la entidad malagueña. También crecen a ritmos superiores a los del mercado CaixaBank (+12%), Kutxabank (+11,8%) e Ibercaja (+8,7%), reforzando su posición en el reparto final del mercado.

BBVA crece con fuerza, aunque de manera muy selectiva. Durante el trimestre elevó un 21% el importe concedido y elevó el stock financiado un 2,5% (el año anterior fue un 1,7%). Según explicó su consejero delegado, Onur Genç, la nueva financiación se dirigió “fundamentalmente para clientes del banco”, ya que utilizar el producto para captar usuarios carece, a su juicio, de sentido económico. “Es más rentable invertir el dinero en un bono del Tesoro”, afirmó, en alusión a que la rentabilidad alcanza el 3,5-3,6% en plazos a diez años, superior al rendimiento medio de las hipotecas firmadas, por debajo del 3%.

Para Santander, en cambio, los márgenes siguen siendo razonables. El banco, que durante 2025 bajó el pistón comercial por prudencia, ha vuelto con fuerza y elevó un 44% la financiación, recuperando el terreno. “Con los tipos al nivel que están, con los plazos que se están moviendo y a tipo fijo, es un buen negocio hacerlo”, defendió su consejero delegado, Héctor Grisi. El precio medio de contratación se situó en marzo en el 2,8%, y apenas firmó un 16% a tipo variable.

CaixaBank crece al 12%, al doble que el mercado, aunque lejos del 40% de expansión del negocio nuevo registrado en 2025. “Estamos haciendo alrededor del 26% de las nuevas hipotecas de todo el mercado”, detalló su consejero delegado, Gonzalo Gortázar, en alusión a que gana ligeramente cuota de mercado frente al 25% previo.

Unicaja mantiene a su vez un fuerte dinamismo, con un crecimiento del 27,8%, similar al ritmo del 30% alcanzado el pasado año. Ibercaja, por el contrario, modera el avance desde el 30,09% registrado el pasado año hasta el 8,5% en el primer trimestre del actual ejercicio, aunque todavía por encima de la marcha del sector.

Según las estadísticas del Banco de España, el conjunto de la banca firmó operaciones por importe de 20.390 millones de euros entre enero y marzo, un 4,87% más que un año antes. Aun así, el ritmo de crecimiento se ha frenado de forma considerable. En los ocho trimestres anteriores, las subidas interanuales oscilaron entre el 15,16% y el 25,36%, coincidiendo precisamente el mayor repunte con el inicio de 2025, periodo con el que ahora se compara.

Las entidades han reconocido un endurecimiento de la actividad en la Encuesta de Préstamos Bancarios elaborada el Banco Central Europeo (BCE). Admiten un endurecimiento en las condiciones de financiación, una moderación en la demanda y un ligero repunte en las operaciones rechazadas.

Los datos de actividad del primer trimestre todavía apenas reflejan el impacto de la guerra en Irán, ya que las transacciones inmobiliarias se formalizan con cierto retraso. De hecho, el precio medio de contratación se mantuvo inamovible en marzo, en el 2,80% TAE del mes previo. Sin embargo, el euríbor voló desde el 2,221% de febrero al 2,565% en un mes nada más desencadenarse el conflicto bélico, escaló al 2,747% en abril y ahora, en mayo, roza el 2,82% en previsión de que el BCE subirá tipos para contener la inflación desatada por la guerra.

(El Economista. Primera página, Página 6. Editorial en página 3)

## **MERCADO INMOBILIARIO**

### **SAREB IMPULSA EL DESARROLLO DE 200.000 PISOS ANTES DE LIQUIDARSE**

Sareb, con fecha de liquidación para noviembre de 2027, se encamina a cerrar su ciclo con un volumen agregado de 200.000 viviendas entre activos ya movilizados y el nuevo parque destinado al alquiler asequible, consolidando así su papel como uno de los mayores operadores residenciales del país en la última década. La cifra combina tanto las viviendas que ya han salido al mercado desde su creación como el perímetro que se transferirá al nuevo vehículo público Casa47.

Por un lado, la compañía ha movilizado ya más de 100.000 viviendas desde su constitución. Dentro de este volumen destacan más de 70.400 unidades vendidas, en su gran mayoría a particulares, con precios medios que en los últimos años y en pleno boom de precios han rondado los 90.000 y 100.000 euros, siendo el gran generador de vivienda asequible en España. A esta cifra se suman más de 6.400 viviendas ya escrituradas a través de su promotora Árqura, junto a otras 2.800 que actualmente se encuentran en fase de construcción.

El perímetro movilizado incluye también un importante componente social. En concreto, más de 10.500 viviendas están integradas en programas de alquiler social y convenios con administraciones, a las que se añaden otras 4.600 unidades en alquiler heredadas de antiguos propietarios. Este conjunto refleja el progresivo giro de la Sareb hacia una función más cercana a la política pública de vivienda, especialmente en los últimos años.

A este volumen ya movilizado se sumará el nuevo parque que estará vinculado a Casa47 y que elevará el total hasta las 200.000 viviendas. Este vehículo incorporará en torno a 45.000

viviendas ya construidas, incluyendo tanto alquileres sociales como viviendas en explotación. A ello se añade una bolsa de suelo con capacidad para desarrollar hasta 55.000 nuevas viviendas que se destinarán a alquiler asequible en el medio plazo. Parte de estos desarrollos procederán de suelos actualmente en cartera de Árqura que no contaban con compromisos comerciales previos. En concreto, unas 5.000 viviendas serán promovidas bajo este esquema, aunque su calendario dependerá del ritmo de ejecución del nuevo vehículo público. En paralelo, la promotora continuará finalizando las promociones ya comprometidas con clientes, con entregas previstas de forma progresiva hasta 2028.

(El Economista. Página 10. Media página)

### HASTA 14 PROPOSICIONES DE LEY SOBRE LA VIVIENDA ESTÁN ATASCADAS EN EL CONGRESO

La parálisis legislativa de esta legislatura no solo afecta a la labor del Gobierno por falta de apoyos políticos. En el Congreso la atomización, sobre todo, está provocando un auténtico atasco de iniciativas parlamentarias que ni siquiera pasan el primer trámite después de ser registradas. En lo relativo a aquellas que tienen que ver con la vivienda hasta 14 proposiciones de ley, de casi todos los grupos, esperan en estos momentos ser tramitadas.

Al menos cinco de ellas son de entrada reciente, de este mismo año, pero seis llevan meses aguardando dar un paso adelante y tres más, hasta años. La última en entrar en la Cámara Baja ha sido una proposición de ley de Sumar para modificar los tipos del IBI, de forma para que paguen más los propietarios de viviendas con mayor valor catastral. Al tratarse de la modificación de tipos de un impuesto, se tiene que someter al criterio de Gobierno, que tiene de plazo para contestar hasta primeros de junio.

Lo mismo ocurre con otra proposición de ley del Grupo Mixto, que entró en marzo, sobre la limitación temporal de los tipos de interés de las hipotecas variables, que debe pasar por el examen del Gobierno. Hay una tercera proposición de ley reciente, del Grupo Popular, sobre ordenación territorial, urbanismo y vivienda, que obtuvo la luz verde en el Pleno en su toma en consideración y que ahora se encuentra en la Comisión de Vivienda. En enero, Sumar presentó la modificación de la Ley por el derecho a la vivienda. El Grupo Popular registró también en febrero otra sobre la ocupación ilegal de inmuebles que está esperando pasar al Pleno.

Hay proposiciones de ley que atañen a diversos aspectos relacionados con la vivienda que llevan hasta dos años a la espera. Y algunas son de grupos grandes que tienen un cupo más amplio. Desde diciembre de 2023, el Grupo Mixto tiene registrada una iniciativa para la reducción temporal del diferencial aplicable en las hipotecas variables para la vivienda habitual de personas vulnerables. De mayo de 2024, es otra del mismo grupo sobre prevención de la especulación y garantías de la vivienda como bien social.

La regulación de contratos de alquiler temporales, presentada a la vez por varios grupos, pasó en octubre de ese año a la Comisión de Vivienda y desde entonces se encuentra en fase de enmiendas.

La proposición de ley de Junts sobre medidas urgentes para hacer frente a la ocupación ilegal de inmuebles está, desde enero de 2025, a la espera de que el grupo utilice su cupo para someterla a toma en consideración.

Sumar presentó la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos en febrero del año pasado. Sigue aguardando su paso al Pleno. Lo mismo ocurre con una proposición de ley de Vox acerca de la restauración de los derechos de adquisición preferente del inquilino. El Grupo Socialista no ha retirado una proposición de ley que presentó en mayo de 2025 para impulsar el alquiler asequible. Y el Grupo Popular presentó en noviembre otra sobre la propiedad horizontal.

En el caso de los socios de Gobierno, PSOE y Sumar, la facultad de poder llevar al Consejo de Ministros reales decreto-leyes, cuya tramitación es más rápida y su entrada en vigor más inmediata si son convalidados, explica que dejen “morir” sus propias proposiciones de ley.

(El Economista. Página 30. Media página)

#### ESPAÑA REBAJA EL PLAN DE VIVIENDA CON FONDOS UE QUE DESVIÓ MONTERO

El Gobierno comunicó el pasado diciembre a la Comisión Europea que no podrá cumplir al 100% dos programas de vivienda social que coinciden con partidas usadas por el Ministerio de Hacienda para pagar pensiones por falta de Presupuestos. El periodista Carlos Segovia comenta en esta crónica que así se ha podido comprobar a partir de documentos en poder del Tribunal de Cuentas y los acuerdos con Bruselas.

Comenta que los programas con fondos europeos rebajados por no ser ejecutables totalmente son el “de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes” y el “de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales”. Ambos figuran ya como “no alcanzables en su totalidad” en la última modificación del Plan de Recuperación aceptada por la Comisión Europea el pasado mes de diciembre. Coincide que ambos programas figuran también en los utilizados dentro de la *ingeniería* presupuestaria que el Tribunal de Cuentas ha detectado y cuestionado por posible infracción legal durante su reciente fiscalización de la Cuenta General del Estado de 2024.

La construcción de viviendas sociales y el plan de rehabilitación se encuentran respectivamente ubicados en las aplicaciones presupuestarias 25. que estaban dotadas en conjunto con 1.330 millones en 2024 y fueron dadas de baja por Hacienda en ese año para hacer hueco en las cuentas prorrogadas a las pensiones. Así, informa, aflora en el intercambio de escritos entre el Ministerio de Hacienda dirigido entonces por María Jesús Montero y el de Vivienda de Isabel Rodríguez en poder del Tribunal de Cuentas.

(El Mundo. Páginas 26 y 27)

### BARCELONA RECUPERA EN MENOS DE DIEZ AÑOS 6.500 PISOS TURÍSTICOS ILEGALES

El Ayuntamiento de Barcelona desmanteló hasta 6.644 viviendas turísticas ilegales en menos de diez años. El Ayuntamiento agrega que la mayor parte de estas viviendas tiene en la actualidad un uso principalmente residencial. Desde que en el año 2017 el Consistorio entonces dirigido por Ada Colau arrancó su plan especial destinado a acabar con estas prácticas que tanto distorsionan el mercado de la vivienda, los inspectores municipales incoaron 16.202 expedientes sancionadores y 18.604 órdenes de cese de actividad.

Los inspectores municipales encargados de estas cuestiones calculan que por aquellas pretéritas fechas la ciudad sumaba alrededor de 6.000 alojamientos turísticos irregulares, y que en estos momentos ronda los 600, docenas más o menos según la época del año.

(La Vanguardia. Página 25)

### RENTA CORPORACIÓN ABRE ETAPA CON JORGE MANENT AL FRENTE

Nueva etapa en Renta Corporación tras los cambios en su cúpula. Jorge Manent asumió esta semana el rol de consejero delegado de la inmobiliaria, en lo que marca el inicio de una “fase de ejecución estratégica”. La compañía se quiere centrar en dinamizar su negocio transaccional y patrimonial, así como capturar nuevas oportunidades de inversión.

Con él a los mandos, Renta Corporación afronta el desarrollo de Vivva, su nuevo vehículo de vivienda asequible, que se suma a la socimi especializada en residencias para personas mayores Wellder y la red de trasteros urbanos Cabe. Vivva se enfocará en unidades de obra nueva de unos 50 metros cuadrados con precios de venta inferiores a los 200.000 euros, “dando respuesta a una demanda estructural del mercado residencial español”. La compañía asegura que ya trabaja en sus dos primeros suelos para construir una cartera en la que también entrarán socios institucionales.

(La Vanguardia. Página 55. 2 columnas)

### NAIZ HOMES INVERTIRÁ 600 MILLONES HASTA 2028 Y ASPIRA A ENTREGAR 1.000 PISOS AL AÑO

Naiz Homes, fundada en septiembre de 2024, busca hacerse un hueco en la liga de las grandes promotoras con un ambicioso plan de inversión que plantea destinar 600 millones a la compra de suelo en los próximos tres años. El objetivo de la promotora es alcanzar velocidad de crucero a partir de 2029 con la entrega de 1.000 viviendas anuales. La promotora cuenta actualmente con una cartera de 1.540 viviendas y ha puesto el foco en la compra de suelos finalistas en Madrid (San Sebastián de los Reyes, Las Rozas y Pozuelo), en País Vasco (San Sebastián y Berango, en Vizcaya) y en Málaga (Casares, Mijas, el barrio de Teatinos y el proyecto de La Térmica). Las entregas de sus proyectos comenzarán de manera escalonada a partir de 2027, ya que varias promociones ya han iniciado sus obras o cuentan con licencia.

(Expansión. Página 10. 3 columnas)

### ARMANI SE UNE A NADAL Y MATUTES PARA HACER RESIDENCIAL EN ESPAÑA

El grupo Armani, Palya Assets –compañía formada por Rafa Nadal y el hotelero Abel Matutes Prats– y la promotora especializada en *branded residences* de superlujo Sierra Blanca Estates anuncian hoy el lanzamiento de Armani Residences Marbella, el primer proyecto inmobiliario de la firma italiana en España.

El proyecto contará con 33 viviendas con desde 250 metros cuadrados en el interior, alcanzando en las unidades más exclusivas los 800 metros cuadrados. “

El cliente internacional liderará la compra: “En los últimos años hemos visto una llegada creciente del comprador estadounidense, pero siguen predominando compradores del norte y del este de Europa. Además, el cliente nacional está comprendiendo cada vez más el valor añadido que aporta una *branded residence*”, comenta Carlos Rodríguez, CEO de Sierra Blanca Estates.

(Expansión. Primera página. Página 31. 5 columnas)

### FINANZAS

#### LA GRAN BANCA REDUJO EN 1.025 MILLONES LOS ACTIVOS DUDOSOS

La gran banca española (CaixaBank, Santander, BBVA, Sabadell, Bankinter y Unicaja) redujo en 1.025 millones de euros el valor de los activos dudosos en cartera en el primer trimestre de 2026, lo que, en parte, permitió elevar la ratio de solvencia (CET1) del sector en 27 puntos básicos respecto al año anterior, según datos de las cuentas trimestrales de las entidades, informa también *La Razón*.

En este sentido, los activos deteriorados totales se situaron, entre los seis bancos y teniendo en cuenta su negocio en las distintas áreas geográficas en las que operan, en 66.262 millones de euros, frente a los 67.288 millones de marzo del ejercicio anterior.

Por entidades, CaixaBank aminoró el valor de estos activos en 1.729 millones en los últimos doce meses, posicionándose como la entidad que mayor ajuste a la baja absoluto realizó, y ubicó el importe en los 8.347 millones. Sin embargo, es Unicaja la que, en términos relativos, mayor saneamiento abordaba en los tres primeros meses del año, al pasar de 1.230 millones en activos dudosos en el año anterior a los actuales 981 millones, un 20% menos. Entre las que también registraban mejorías, aunque más reducidas, se encuentran Sabadell y Bankinter. El banco vallesano limitó a 4.070 millones los créditos de difícil cobro, 684 millones menos que en marzo de 2025, mientras que el banco naranja lo hizo hasta los 1.808 millones, lo que supone una disminución de 131 millones. En la otra cara de la moneda, sólo BBVA y Santander incrementaban el indicador, que pasaba a 15.163 millones en el caso del vasco (867 millones más) y a 35.893 millones en el del cántabro (901 millones más), que alberga el volumen más elevado.

(Expansión. Página 16. 1 columna)

SHARON DONNERY, MIEMBRO DEL CONSEJO DE SUPERVISIÓN BANCARIA DEL BCE: “A LOS BANCOS EN EUROPA LES FALTA TAMAÑO Y CAPACIDAD PARA ESCALAR”

El Banco Central Europeo (BCE) trata de hacer ver la necesidad de mantener los estándares de supervisión adoptados tras la crisis financiera frente a las aspiraciones del sector de rebajar los requerimientos. La cara visible de la institución en este ámbito es Sharon Donnery, miembro del Consejo de Supervisión Bancaria del BCE, que en esta entrevista hace un llamamiento a avanzar en la Unión Bancaria como el mecanismo más seguro con el que dotar a la banca de una mayor competitividad y permitir que gane escala para invertir en los nuevos desafíos.

La competitividad bancaria, comenta, “es, sin duda, uno de los temas del momento. En el BCE reconocemos que la competitividad de la economía es una cuestión vital. En cuanto al sector bancario sostenemos que es ampliamente resiliente. Esta resiliencia se ha ganado con esfuerzo tras la crisis financiera global y nos ha permitido superar años muy desafiantes. Por tanto, debe ser protegida, ya que es en sí misma un elemento de competitividad y una ventaja competitiva para la economía europea: tener bancos seguros que puedan atravesar los altibajos del ciclo económico”, afirma.

Aborda el tema de la complejidad regulatoria. “Primero, como consecuencia de la fragmentación o la falta de culminación de la Unión Bancaria. El informe Draghi ya reconocía que el mercado interno sigue incompleto, y lo mismo ocurre con la Unión Bancaria. Vemos todavía muchas reglas a nivel nacional y directivas que se trasponen de forma distinta en cada país. La armonización es un área con mucho potencial de cambio. También vemos complejidad en la estructura de capital, por el número de colchones y cómo funcionan. Además, creemos que hay espacio para simplificar el reporte de datos y ser más eficientes como supervisores, asegurando que los bancos sigan siendo sólidos en un mundo que sigue siendo incierto”.

Donnery comenta asimismo que “aunque el Mecanismo Único de Supervisión (MUS) lleva funcionando una década, alrededor del 80% de las carteras de préstamos bancarios siguen siendo nacionales y solo el 2% de los depósitos son transfronterizos. En un mercado más integrado, los ciudadanos y empresas tendrían mejores opciones y potencialmente tipos de interés más favorables. Desde el punto de vista de la competitividad, a los bancos en Europa les falta tamaño y capacidad para escalar, sobre todo en un mundo digital donde los bancos necesitan invertir grandes cantidades. Un enfoque bancario transfronterizo permitiría a algunos bancos ganar tamaño”.

(Expansión. Página 15)

PIMCO: LA GUERRA LLEVARÁ A LA FED A SUBIR LOS TIPOS DE INTERÉS

Los recortes de tipos por parte de la Reserva Federal serían “contraproducentes” y el banco central estadounidense podría incluso verse obligado a elevar el coste de endeudamiento mientras los responsables políticos lidian con las consecuencias de la guerra de Donald Trump en Irán, según advierte Pimco.

(Expansión. Página 18. 2 columnas)