

## **RESUMEN DE PRENSA DEL 12 ENERO DE 2026**

### **MERCADO INMOBILIARIO**

#### **EL PRECIO DE LA VIVIENDA SUBIRÁ EN TORNO AL 7% Y EL DEL ALQUILER UN 7,5% EN 2026**

Si 2025 ha sido el año de la gran ebullición en el mercado de la vivienda, 2026 será el año, aun con cifras muy positivas, de la moderación de esta fase de crecimiento, especialmente en la compraventa. ¿La razón? Existe un gran déficit de vivienda en el mercado inmobiliario, que se seguirá intensificando tanto en el ejercicio actual como en los siguientes y seguirá tensando los precios; pero, al mismo tiempo, este incremento está desbordando la capacidad de los salarios, lo que, sin un mayor apoyo por parte del Banco Central Europeo en forma de rebajas de tipos de interés, expulsa a buena parte de la demanda hacia el mercado del alquiler. Todo ello llevará al casi estancamiento de las transacciones después de un año récord en este sentido, mientras que los precios del arrendamiento siguen subiendo con fuerza, aunque con algo menos de intensidad que en los años previos.

*Expansión* publica este amplio trabajo en el que recoge las opiniones de una veintena de profesionales del sector. Prevén que las compraventas se moderen significativamente en seco, después de varios años de auge. En concreto, se formalizarán cerca de 741.000 operaciones, apenas un 3,1% más. Sin embargo, en este aspecto se notará un cambio de patrón muy significativo: si hace unos años el grueso de las compras se concentraba en los polos de creación de empleo y las zonas más turísticas, con una elevada demanda extranjera tanto residencial como para inversión, cada vez crecen con más fuerza otras zonas que se habían quedado rezagadas, como el tercio norte peninsular o la España de interior, favorecidas por los jubilados y teletrabajadores en busca de un clima más suave, espacios más amplios y mejores calidades a precios más asequibles. Sin embargo, esto no impedirá que los precios sigan subiendo, a pesar de encontrar una fuerte resistencia en el poder adquisitivo de los salarios, después de cinco años en los que la vivienda ha subido el triple que los sueldos.

“La vivienda seguirá tensionada en 2026 debido a su regulación, la falta de oferta y la volatilidad emocional”, explica Vicenç Hernández Reche, CEO de Tecnotramit, que aclara que “los precios no solo responden a oferta y demanda: también a emociones, expectativas colectivas”, como pueden ser “el anclaje [de las expectativas de precios], el miedo a quedarse fuera del mercado o la imitación social, que incrementan la ansiedad de acceso y aceleran las operaciones”, incluso cuando algunos indicadores podrían apuntar a un punto de inflexión en los precios.

Además, la oferta está reaccionando, pero muy lentamente, debido al exceso de carga regulatoria que pesa sobre el sector de la construcción, la falta de suelo disponible, la debilidad del tejido empresarial, la falta de mano de obra y la incertidumbre para los inversores en torno a distintas modalidades, especialmente en la construcción para alquiler. Todo ello explica que “la producción de nuevas promociones siga claramente por debajo de lo necesario, por lo que prácticamente todo lo que sale al mercado encuentra comprador, incluso a precios cada vez más altos”, dice Diego Bestard, CEO y fundador de Urbanitae. Sin embargo, esto no significa que esfuerzos del sector constructor se dirijan a todo tipo de público. “Las nuevas promociones

se dirigirán principalmente a dos grandes segmentos: vivienda en propiedad en ubicaciones con demanda probada, donde el promotor busca minimizar riesgos en un entorno de márgenes más ajustados; y, sobre todo en zonas turísticas de costa, vivienda prime pensada para segunda residencia”, añade.

“Aunque las nuevas promociones se venden a buen ritmo, cada vez hay más demanda insolvente entre los compradores potenciales”, por lo que buena parte del sector pivota hacia las zonas turísticas. Por ello, la oferta será insuficiente como para equilibrar el mercado, que ya acumula un déficit de cerca de 700.000 viviendas, lo que hará que los precios sigan subiendo a un ritmo del entorno del 7% anual este año. Y los precios del alquiler subirán todavía con más intensidad, en torno a un 7,5%, debido a la falta de atractivo de las promociones de viviendas asequibles y de las orientadas al arrendamiento para los inversores, lo que deja cada menos oferta para las rentas medias en las grandes ciudades y aboca a quienes no disponen de suficiente ahorro para la entrada al mercado del alquiler. Con ello, “el alquiler se consolida como vía dominante de acceso a la vivienda”, explica Juan Pablo Vera, CEO de Testa Homes. Vera añade que “2026 se perfila como un año de inflexión en el mercado residencial” y que el alquiler será uno de los grandes protagonistas para dar respuesta a la demanda, junto con la profesionalización y la rehabilitación.

(Expansión. Primera página. Páginas 16 a 19. Editorial en página 2)

#### BALEARES EXCLUYE DEL ACCESO A LA VIVIENDA PÚBLICA A QUIEN NO LLEVE 5 AÑOS DE RESIDENCIA

El Govern de Baleares ha decidido restringir el acceso a la vivienda pública a quienes no lleven un mínimo de cinco años de residencia en el archipiélago. Ha introducido este cambio en la ley para primar a los residentes en medio de una vorágine de precios de la vivienda y con la tasa más alta de inmigración hacia las islas de todo el Estado. La nueva normativa se ciñe por ahora al acceso a una vivienda de promoción pública, pero el conseller de Habitatge, José Luis Mateo, asegura que están estudiando la posibilidad de extender la prioridad a los residentes también para acceder a las ayudas al alquiler: también quiere que se acremente un mínimo de años empadronado en las islas para recibir ayudas al alquiler.

La medida ya está en vigor y afecta a todas las islas, pero algunos ayuntamientos incluso la consideran insuficiente. Varios han pedido al Govern que aumente ese límite en sus respectivos municipios para garantizar que la presión inmobiliaria no expulse a los residentes en estas localidades. Hasta la fecha, cinco ayuntamientos de Mallorca de todos los colores políticos han recibido autorización del Govern balear para aumentar este límite.

(La Vanguardia. Página 26. Media página)

#### EL ‘BOOM’ DE LA VIVIENDA ENGORDA AL 30% EL MARGEN DE LAS PROMOTORAS

El fuerte dinamismo que atraviesa el mercado residencial en España está teniendo un reflejo directo en la cuenta de resultados de las grandes promotoras cotizadas. En un contexto de precios de la vivienda en máximos históricos, demanda sólida y una oferta todavía limitada,

compañías como Neinor Homes, Aedas Homes y Metrovacesa mantienen márgenes brutos en el negocio de promoción elevados, consolidando la mejora de rentabilidad del sector inmobiliario.

Neinor se posiciona con el mayor margen bruto alcanzando el 30% al cierre del primer semestre de 2025, siendo estos los últimos datos disponibles de la compañía. Este dato está ligeramente por encima del 29,66% registrado en el mismo periodo del año anterior. Por su parte, Aedas Homes alcanzó un margen promotor del 23,5% en su primer semestre fiscal de 2025/2026 (de abril a septiembre), frente al 22,4% del primer semestre de 2024/2025, mientras que Metrovacesa se situó en el 22,5%, tras corregir desde el 24,2% del ejercicio precedente. Estas cifras se producen en un momento de clara expansión del margen empresarial en el conjunto de las actividades inmobiliarias. De acuerdo con el Observatorio de Márgenes Empresariales de la Agencia Tributaria, el margen del sector alcanzó el 32,7% en el tercer trimestre de 2025, el nivel más elevado de toda la serie histórica.

Un comportamiento que contrasta con el margen medio del conjunto del tejido productivo, situado en el 13,9%, y que pone de relieve la singular rentabilidad del negocio inmobiliario.

(El Economista. Página 10. Media página)

#### LA FAMILIA CAZÓN, LISTA PARA COLONIZAR UN BARRIO NUEVO MÁS GRANDE QUE ZAMORA

La solución a los problemas de la vivienda se dice que pasa por inundar el mercado con mucho más suelo, grúas y ladrillos. Y Madrid capital tiene un enorme terreno baldío donde las edificaciones brotan como setas desde abril de 2024. El nuevo barrio se llama Los Berrocales, donde el primer día tras las vacaciones de Navidad había 17 obras en marcha. La construcción más avanzada es un edificio blanco de 110 pisos llamado *Sinán* que probablemente este verano se convertirá en el primero en ser habitado. Quedaría inaugurado un barrio que rondará los 67.000 vecinos, más que Mérida, Zamora o Ávila. En este reportaje se comenta que quienes pueden hacer historia como los primeros colonos de Los Berrocales son los miembros de la familia Cazón, con la que se titula este reportaje en el que se destaca, entre otras cuestiones, lo extraño que, a pesar de la desesperación por encontrar casas asequibles en Madrid, apenas pase nadie por las casetas de venta. Sobre los precios de venta se pone el acento en lo elevados que son. En algunas promociones oscilan entre 481.000 y 687.000 euros. Precios tan altos, se apunta, que muchos interesados se llevan un chasco. Este emplazamiento sin servicios es más caro que ocho distritos de la capital.

El portal Idealista mostraba la semana pasada 114 anuncios con precios entre 192.000 y 688.000 euros. Los más baratos son pisos con precio protegido (por ley, el 50% de Berrocales debe seguir ese precio limitado). Los interesados que superen unos ingresos determinados o tengan alguna propiedad previa quedan excluidos.

(El País. Páginas 26 y 27)

## **FINANZAS**

### **LA RENTABILIDAD DE LA BANCA ESPAÑOLA CRECE HASTA EL 14,2% EN SEPTIEMBRE**

La rentabilidad de la banca española sobre sus recursos propios siguió creciendo y alcanzó el 14,2% a cierre de septiembre de 2025, frente al 14,09% de un año antes y casi dos puntos porcentuales más que el promedio desde 2022, gracias a un mayor volumen de negocio que logró contrarrestar el descenso del margen de intereses afectado por la relajación de la política monetaria del Banco Central Europeo (BCE).

En concreto, el margen de intereses del total de las entidades de crédito se redujo en un 6,5%, hasta los 73.036 millones de euros, según los datos publicados por el Banco de España. En la última presentación de resultados, los grandes banqueros dieron a entender que el margen de intereses probablemente se mantendrá afectado durante uno o dos trimestres más, debido al efecto decalaje de los movimientos de los tipos. Por su parte, los ingresos netos por honorarios y comisiones aumentaron un 2,4%, hasta 25.267 millones.

La solvencia de las entidades también aumentó, con una ratio de capital de máxima calidad (CET1) del 13,83% a finales del tercer trimestre; una Tier 1 del 15,43%, y la ratio de capital total en el 17,92%.

El coste de riesgo aumentó ligeramente hasta el 0,85%, por encima del 0,81% del trimestre anterior, en tanto que la tasa de morosidad bajó al situarse en el 2,72%, frente al 3,05% de septiembre de 2024. Los deterioros y las provisiones bajaron casi un 5%, hasta los 19.399 millones. En el caso de las grandes entidades, la morosidad bajó al 2,85%, mientras que en las menos significativas se situó en el 2,26%.

La relación entre los préstamos en vigilancia especial, aquellos que siguen al corriente de pago, pero con riesgo de entrar en mora, y los préstamos totales aumentó ligeramente hasta el 5,79%, frente al 5,77% del trimestre anterior.

(El Economista. Página 13. Media página)

### **BANKINTER LANZA UNA ESTRATEGIA PARA ACELERAR LA ADOPCIÓN DE LA IA**

Bankinter ha lanzado un programa estratégico para acelerar la implantación de la inteligencia artificial (IA) generativa en el banco y buscar el máximo retorno de las inversiones que se hagan. El banco ha explicado que su nuevo modelo de gobernanza de IA busca también garantizar el estricto cumplimiento de la normativa vigente y prácticas éticas en su puesta en marcha. El programa estratégico IA First será liderado por la consejera delegada de Bankinter, Gloria Ortiz, y persigue que la adopción de esta tecnología esté alineada con los objetivos empresariales del banco.

(El Economista. Página 13. Media columna)

## EL PARLAMENTO EUROPEO VE INSUFICIENTE EL PLAN DE REFORMA BANCARIA DEL BCE

La Eurocámara quiere más. Eso parece señalar el Parlamento Europeo en relación con la futura reforma de la regulación bancaria después de digerir esta Navidad el informe de simplificación presentado por el Banco Central Europeo (BCE) en diciembre y que estaba plagado de recomendaciones sobre cómo abordarla. En un documento publicado esta misma semana por la Unidad de Apoyo Técnico y Análisis de Políticas Económicas del Comité de Asuntos Económicos y Monetarios del Parlamento Europeo, los expertos critican que las propuestas lanzadas por el BCE pecan de ser “bastante generales”. En la misma línea, señalan que “deja abiertas cuestiones de gobernanza y calibración que, en última instancia, resultarán claves a la hora de determinar si se logrará o no el objetivo de simplificación”.

Bruselas se encuentra en pleno proceso de simplificación normativa en todas las áreas de actividad económica, pero la relativa a la banca tiene una complejidad especial por el carácter sistémico del negocio. Por ello, se solicitó al BCE que presentara un informe con recomendaciones, un trabajo que ha estado liderado por el vicepresidente de la institución, el español Luis de Guindos.

Entre las conclusiones más destacadas, la autoridad monetaria plantea fusionar los diferentes colchones que estructuran los requerimientos de capital que soportan las entidades en tres. Esto, según destacó el supervisor, permitirá identificar solapamientos y eliminar potenciales redundancias, traduciéndose en un alivio para el sector. Pero los expertos del Parlamento Europeo no lo ven así y aseguran que “si bien la propuesta del BCE busca mejorar la transparencia y facilitar la planificación del capital, el margen para una simplificación genuina parece limitado”. En su informe, subrayan que “la consolidación propuesta de los colchones se centraría en la presentación y la comunicación, en lugar de reducir significativamente las restricciones a las que se enfrentan los bancos”. La clave, para la unidad de análisis de la Eurocámara, está en que la recomendación se basa en agrupar componentes que posiblemente se configuren utilizando metodologías separadas, por lo que su utilidad a la hora de mejorar la transparencia y la previsibilidad es cuestionable. Se solicitan, por lo tanto, cambios de mayor calado.

Además, en lo que respecta a la posibilidad de extender a un mayor número de entidades el alivio regulatorio de los microbancos y de ahondar en estas ventajas de las que disfrutan, los expertos de la Eurocámara critican la falta de detalles que permitirían valorar si se trata de medidas positivas o no y su impacto. Lo mismo ocurre con la posibilidad de eliminar del cómputo de los colchones de capital activos como bonos contingentes convertibles y otra deuda subordinada o con la posibilidad de elevar su capacidad de absorción de pérdidas.

(Expansión. Página 12. 5 columnas)

## LOS GRANDES BANCOS DE WALL STREET, A EXAMEN

JPMorgan inaugura mañana la temporada de resultados entre los grandes bancos de Wall Street. Presentará las cuentas del conjunto de 2025 en un contexto con vientos a favor, gracias al repunte de la banca de inversión por el despegue en fusiones y salidas a Bolsa, la fortaleza

del área de trading y un negocio minorista que ha resistido mejor de lo esperado los cambios de marcha en la desescalada de los tipos de interés.

El miércoles publicarán sus cifras Bank of America, Citi y Wells Fargo, seguidos el jueves por Morgan Stanley y Goldman. En general, las previsiones son optimistas, especialmente para la banca de inversión, que registró un impulso inesperado el año pasado, principalmente en la segunda mitad del ejercicio, una vez despejadas las dudas sobre la guerra arancelaria.

Los analistas esperan unas cifras modestas para JPMorgan después de varios ejercicios marcando récord de crecimiento. Su desempeño sirve para tomar la temperatura a todo el sector, ya que no solo se trata de la entidad más grande de Wall Street, sino también la más diversificada, con un equilibrio en sus cuentas entre el negocio minorista y la banca de inversión que le ayuda a compensar los altibajos en los ciclos económicos. En su caso, se espera que los ingresos de 2025 avancen alrededor de un 3%. El negocio de Bank of America, más dependiente del segmento minorista y, por tanto, más sensible a los cambios en los tipos de interés, podría crecer alrededor de un 7%, en su caso impulsado por el área de trading, según los analistas. En la misma línea se espera que avance Citigroup, con un alza esperada de los ingresos del 6%, aunque en su caso los expertos apuntan a una mejora en los márgenes que podría disparar el beneficio gracias a la transformación interna que llevó a cabo la entidad a lo largo de 2025. De entre los cuatro gigantes de Wall Street, Wells Fargo es el que se llevaría la peor parte. Su dependencia casi en exclusiva del negocio minorista, que es el que más se resintió en 2025, le llevará a perder la tercera posición del ranking entre los mayores bancos del país, plaza que volvería a ocupar Citi si se cumplen los pronósticos del consenso de Bloomberg.

(Expansión. Página 13. 3 columnas)