

RESUMEN DE PRENSA DEL 12 y 13 DE OCTUBRE DE 2026

MERCADO INMOBILIARIO

CARLOS CUERPO, MINISTRO DE ECONOMÍA: “BUSCAMOS QUE EL AHORRO TENGA ALTERNATIVAS A LA INVERSIÓN EN VIVIENDA”

Carlos Cuerpo, ministro de Economía y vicepresidente del Gobierno, asegura estar listo para implicarse de lleno en la campaña electoral. En esta entrevista confirma que no irá en las listas y defiende la política de vivienda del Ejecutivo, a pesar de que la crisis no ha dejado de agravarse hasta sacudir el tablero político.

“Ha habido numerosas medidas en materia de vivienda y la mayoría de ellas las hemos puesto en marcha, aunque con algunas no ha sido así. Sin ir más lejos, el último real decreto ley que, luego, por decisión del presidente, provocó la disolución de las Cortes para que los ciudadanos puedan decidir qué modelo quieren, también, en una política tan importante como es la de vivienda. Pero ha habido actuaciones para fomentar la construcción del parque público y una ley de vivienda inédita en democracia para intentar proteger al inquilino frente a subidas del alquiler, en particular, en zonas tensionadas. Ha habido, además, actuaciones destinadas a dar más financiación a las comunidades autónomas o acciones del ICO [Instituto de Crédito Oficial] para jóvenes que no eran capaces, por esa trampa del alquiler, de ahorrar lo suficiente como para acceder a ese 20% [de entrada] para su primera vivienda. Impulsamos también una proposición de ley de suelo que no salió adelante, entre otras cosas, por el rechazo del principal partido de la oposición. No hay una bala de plata, son necesarias medidas que cubran todos estos aspectos”, explica.

“De esta lista de medidas, algunas corresponden al plan de recuperación y otras son de inicio de legislatura. Ha habido una actuación continuada, aunque el problema ha ido incrementándose por diferentes causas. Una es la reducción del sector de la construcción después del estallido de la burbuja: pasó de ser un 13% de nuestro PIB a ser un 6%. Pasamos una década sin apenas promoción de vivienda y nos metemos en el año 2021-2022 con un incremento enorme de los costes de construcción, entre otras cosas, por el shock energético de Ucrania. Además, durante muchos años no se fomentó un parque público de vivienda. Esto nos plantea una situación poscovid con una recuperación muy fuerte del turismo y una reconversión de muchas viviendas a alquiler turístico”. Explica que “Además, durante muchas décadas nuestros ahorros han ido esencialmente a vivienda o se han mantenido aparcados en cuentas corrientes perdiendo valor por la inflación. Tenemos que incentivar que el ahorro tenga salida a otros destinos que no sean exclusivamente la vivienda, por eso también hemos impulsado la nueva cuenta de ahorro e inversión que, a través de grandes deducciones fiscales, plantea una alternativa a ese ahorro. Buscamos que los españoles tengamos alternativas a la vivienda como inversión para depositar nuestro dinero y que den una rentabilidad de cierta garantía”.

(El País Primera página. Páginas 24 y 25. Lunes 12)

SUELOS VACÍOS QUE AGRAVAN LA CRISIS DE VIVIENDA

Sin suelo urbanizado no hay casas para promover los 750.000 nuevos inmuebles que, según el Banco de España, harían falta en este momento para poder solucionar el problema habitacional. El déficit será en el 2028 de un millón. Pero en contra de la opinión de algunos expertos que promueven una nueva ley para agilizar la construcción de pisos, la información técnica disponible en el Ministerio de Vivienda señala que España tiene suelo más que de sobra ya urbanizado para poder construir hasta 6,7 millones de viviendas, 1,5 millones en las ciudades con precios más tensionados. El investigador de Funcas, Ignacio Ezquiaga, los llama “suelos en manos muertas”, y el profesor de la Universidad de Girona, Josep Maria Aguirre Font, los denominan “suelos vacantes”. La clave de sus estudios es que no hace falta suelo nuevo, sino movilizar el que ya está urbanizado, pero parado.

Esta bolsa de suelo urbanizable sin transformar viene arrastrándose desde la burbuja inmobiliaria. Son activos, en su mayoría adquiridos a precios sobrevalorados y concentrados en pocas manos, apunta el profesor Aguirre en un reciente documento titulado *La movilización de suelo vacante en España: mecanismos para garantizar la disponibilidad de suelo asequible*. Sus propietarios son fondos de inversión, principalmente, o la Sareb, que heredaron estos terrenos y que ahora no quieren movilizarlos porque perderían parte de su inversión o porque prefieren venderlos en un futuro a un mejor precio.

La tesis central de Ezquiaga y Aguirre es, por tanto, que en España no falta suelo clasificado. Es decir, aprobar una nueva ley del Suelo no es tan imprescindible. Lo que defienden ambos expertos es que es imperioso construir en esos suelos vacíos. Por tanto, añade Aguirre, “deberíamos articular mecanismos para sacarlos al mercado” y construir esas 6,7 millones de potenciales viviendas. El parque residencial aumentaría rápidamente en más de un 25% con esta medida, señala. Una opción que plantea Aguirre es la de que el suelo urbanizable no ejecutado en un determinado plazo se convierta automáticamente, de nuevo, en suelo no urbanizable. Otra posibilidad es la venta forzosa de terrenos a sus propietarios ante la crisis de acceso a vivienda que existe. También propone expropiaciones a valor real del suelo o, incluso, una ejecución directa o indirecta por la administración competente. El objetivo final es acercar la clasificación de la ejecución y evitar la retención de suelo por parte de sus propietarios. (Se hace referencia a varias movilizaciones forzosas de suelo que se han aplicado ya en España).

Los cálculos de Ezquiaga, extraídos del Sistema de Información Urbana (SIU) de Vivienda, son que en los suelos vacíos a cierre del 2025 se podrían construir 350.000 viviendas en Madrid y 142.000 en Barcelona. En las 86 áreas urbanas más grandes, el suelo vacante sitúa su potencial en casi 3 millones de viviendas. En las 15 mayores áreas, la capacidad es de 1,5 millones de pisos.

(La Vanguardia. Página 52. Media página. Martes 13)

EL GOBIERNO PODRÍA HABER FINANCIADO 440.000 VIVIENDAS CON LOS FONDOS EUROPEOS RECHAZADOS

La gestión de los fondos europeos ha sido un quebradero de cabeza para el Gobierno desde el principio. Problemas para acelerar la ejecución de los recursos, problemas para involucrar a las empresas, problemas con el cumplimiento de los compromisos –hasta en nueve ocasiones se ha modificado el Plan de Recuperación–, y también falta de transparencia, que ha guiado todo el proceso. Un camino que terminó peor de lo que empezó porque el Ejecutivo renunció a 61.700 millones de los 163.014 millones que la Comisión asignó hace cinco años a España para la reconstrucción de la economía tras la pandemia, decisión que ha sido interpretada como la pérdida de una gran oportunidad para transformar la economía española.

Ahora, en plena crisis de vivienda, un estudio del *think tank* Foro Regulación Inteligente asegura que si ese 38% de los fondos en forma de préstamos baratos que no se han querido se hubieran canalizado con un esquema similar al ‘Plan Vive’ madrileño, el programa de colaboración público-privado, se habrían podido financiar alrededor de 440.000 viviendas asequibles, que cubrirían el 60% del déficit residencial acumulado. Es la principal conclusión del trabajo *Los 61.700 millones que no fueron a casas*, en el que se argumenta que esas viviendas equivalen al 60% del déficit acumulado de un total de 750.000 que el Banco de España había estimado para 2021-2025. Señala el servicio de estudios que, de haberse llevado a cabo esa construcción, se hubiera superado el déficit conjunto de Madrid, Barcelona, Alicante, Valencia, Murcia y Málaga, que cifran en unas 394.000 viviendas. El cálculo central realizado parte de un coste de unos 200.000 euros por vivienda sin suelo, con suelo público cedido y un préstamo europeo que financiaría el 70% del importe –140.000 euros por vivienda–, mientras el operador privado aportaría el 30% restante.

El informe ofrece un rango amplio según el modelo utilizado: desde unas 205.700 viviendas en el escenario más conservador, comprando también el suelo, hasta 663.300 viviendas si se aplica la misma ratio de financiación por vivienda que empleó el Gobierno en su línea ICO. Explican que el proceso sería potencialmente autofinanciable, con un préstamo de 140.000 euros a 30 años y al 3,4% y tendría una cuota aproximada de 626 euros mensuales, compatible con las rentas actuales del ‘Plan Vive’, de entre 465 y 927 euros. Considerando gastos de gestión y mantenimiento, la renta media necesaria rondaría los 780 euros, según sus cálculos.

Explican desde Foro Inteligente que el Ejecutivo utilizó puntualmente este mismo instrumento en 2024 cuando destinó 4.000 millones de préstamos europeos, más 2.000 millones de avales, a financiar unas 43.000 viviendas asequibles. Los 61.700 millones multiplican por más de 15 veces lo que supuso aquella línea.

Pese al avance que hubiera supuesto aceptar los préstamos europeos, los autores del trabajo puntualizan que solo con dinero no se resolvería por la crisis. Relatan que España terminó apenas 92.000 viviendas en 2025 y financiar 440.000 exigiría elevar fuertemente la capacidad de construcción durante varios años. Añaden que el 95,7% del territorio está clasificado como no urbanizable y transformar suelo en solar edificable puede tardar entre 10 y 15 años.

(ABC. Página 30. Martes 13)

LOS DECRETOS DE VIVIENDA Y LAS ELECCIONES CONTIENEN LA INVERSIÓN INMOBILIARIA EN 2026

Hasta hace unas semanas los expertos consideraban que 2026 podía cerrar con un récord en transacciones inmobiliarias, por encima de los 20.000 millones de euros. Hasta que los decretos de vivienda y las elecciones generales convocadas para el 29 de noviembre han provocado que se eche el freno en el último trimestre.

“Las primeras señales que estamos identificando”, afirman desde la Asociación de Consultoras Inmobiliarias (ACI), “apuntan a un aumento de la cautela y de los procesos de revisión de operaciones, especialmente en el residencial destinado al alquiler, incluidas las ventas de viviendas actualmente arrendadas”. Esta organización agrupa a ocho consultoras (BNP Paribas Real Estate, Catella, CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, JLL, Knight Frank y Savills), que son las que suelen medir el nivel de inversión (a falta de un dato común y oficial).

El sector ha puesto el foco en los dos decretos de vivienda que el Gobierno va a llevar a la Diputación Permanente del Congreso de los Diputados, que, entre otras medidas, prorrogan automáticamente durante dos años los contratos de alquiler si el inquilino decide renovarlo. ACI apunta que de momento no existen elementos suficientes para concluir que las nuevas medidas vayan a comprometer el volumen agregado previsto para 2026, debido a la solidez de los nueve primeros meses del año. “Sí estamos identificando operaciones sometidas a revisión y posibles aplazamientos de cierres, que podrían trasladar parte de la actividad a 2027. Por tanto, más allá del cierre de 2026, el principal foco de atención debe situarse en la evolución de la cartera de proyectos de inversión residencial para 2027 y ejercicios posteriores, cuando podrían hacerse más visibles los efectos sobre nuevas decisiones de inversión”, aseguran desde la asociación. “La principal preocupación es que la incertidumbre regulatoria se prolongue y termine traducándose en menos proyectos y menor inversión en vivienda de alquiler”, se afirma desde ACI.

“Los inversores institucionales toman decisiones con horizontes de medio y largo plazo y pueden asumir cambios regulatorios, pero necesitan visibilidad sobre el marco en el que se desarrollará y explotará su proyecto”, dice Carlos García Redondo, CEO de la consultora Dils Spain CRE. “Es normal que los cambios regulatorios puedan llevar a algunos inversores a retrasar decisiones hasta tener mayor claridad sobre el nuevo marco. El efecto puede ser especialmente relevante en estrategias residenciales vinculadas al alquiler”, añade.

El primer decreto habla de la intención del Consejo de Ministros de garantizar el derecho a la vivienda recogida en la Constitución y “a establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, así como para combatir la especulación”. En su exposición de motivos, la norma indica que proporciona más seguridad y estabilidad en las relaciones arrendatarias.

El socio de inmobiliario de una de las grandes consultoras, de las llamadas *big four*, incide en que los procesos de compra de carteras de vivienda para alquiler van a quedar totalmente paralizados. Coincide que la primera razón es el citado cambio del marco regulatorio, por lo que no tiene sentido invertir ahora, sino esperar. Y la segunda razón, señala, es la convocatoria de elecciones generales para el 29 de noviembre, por lo que aconseja a los inversores a

mantenerse en una situación de *wait and see*, porque dependiendo del ganador la política de vivienda puede ser muy diferente. Eso, o exigir un descuento relevante en el precio de los activos.

(Cinco Días. Martes 13)

LOS PEQUEÑOS CASEROS INICIAN UNA OLEADA DE VENTAS DE PISOS

El miedo a los últimos decretos de vivienda del Gobierno amenaza con provocar una oleada de ventas de pisos por parte de pequeños propietarios. La inseguridad jurídica y la incertidumbre sobre las futuras reglas del alquiler están llevando a numerosos particulares a replantearse qué hacer con sus inmuebles. Para muchos, la opción de mantenerlos arrendados ha dejado de compensar los riesgos que consideran que deben asumir y, mientras algunos optan por retirarlos temporalmente del mercado a la espera de una mayor claridad normativa, otros se inclinan directamente por venderlos. El 30% de los asociados de la Asociación de Propietarios de Viviendas en Alquiler (Asval) ha comunicado su intención de retirar sus viviendas del mercado para valorar qué hacer con ellas, y muchos contemplan la venta como alternativa.

El dato refleja un cambio de actitud que amenaza con profundizar la escasez de viviendas disponibles para arrendar. Helena Beunza, presidenta de Asval, asegura que las últimas decisiones del Ejecutivo han provocado una reacción especialmente intensa entre los particulares. “Los asociados nos están escribiendo innumerables correos diciendo que ya no van a alquilar más”, explica. Sin embargo, advierte de que las consecuencias totales y reales no se reflejarán inmediatamente en las estadísticas. “Ese pequeño propietario puede que hoy no tenga ningún piso anunciado en un portal porque mantiene un contrato vigente. Vamos a ver una reducción escalonada de la oferta a medida que se vayan acabando los contratos”.

El temor no se limita a las restricciones actualmente vigentes. La sucesión de decretos, las modificaciones de última hora y la posibilidad de nuevas intervenciones han introducido un elemento de incertidumbre que está condicionando las decisiones patrimoniales de miles de familias. Para muchos pequeños inversores, mantener una vivienda en alquiler ha dejado de percibirse como una alternativa relativamente estable para complementar sus ingresos. Ricardo Sousa, consejero delegado de Century 21 España confirma que esta preocupación ya está llegando a las agencias inmobiliarias. “Todo este debate y esta incertidumbre que se está generando está afectando. Si hablamos de pequeños propietarios con una o dos casas en alquiler, estamos hablando de su patrimonio y de los ahorros de toda una vida. Muchos de nuestros clientes son así”, explica. El directivo señala que la reacción de los propietarios está siguiendo dos caminos. “Esta incertidumbre legislativa hace que la gente se eche atrás. Algunos deciden retirar la vivienda y esperar hasta tener claras las reglas, pero otros optan por retirarla y venderla. Prefieren tener su patrimonio parado o vender antes que asumir esa incertidumbre”, asegura el directivo.

(El Economista. Primera página. Página 24. Lunes 12)

EL GOBIERNO ADMITE ALGÚN “EFECTO NEGATIVO” EN LOS ALQUILERES

En su primer mitin de esta precampaña, el presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, prometió que, si gana las elecciones, no sólo mantendrá, sino que “reforzará” su normativa de vivienda. En esta crónica, el periodista Carlos Segovia se pregunta en qué puede reforzar lo que al sector de los propietarios de viviendas ya le parece excesivo. A continuación, indica que “lo desliza el propio Gobierno en el informe que acompaña a sus decretos de Vivienda remitido al Congreso de los Diputados y al que ha tenido acceso *El Mundo*”.

En este documento, comenta, el Ejecutivo admite implícitamente que al menos su segundo decreto, el más duro con los propietarios pactado con Sumar, puede tener “efectos negativos en la oferta de vivienda en alquiler”, pero asegura que no “apreciables”. Y da como motivos que podría haber ido más lejos en tres capítulos. El primero, haber fijado directamente los precios del alquiler en una intervención total, pero señala que se ha limitado a mantener la regulación actual en las llamadas zonas tensionadas.

También resalta que sigue permitiendo al propietario recuperar en algún momento su piso tras los cinco o siete años de contrato. Y el tercer motivo es que podría haber impuesto una indemnización superior a las 12 mensualidades previstas y que ésta fuera inevitable en favor del inquilino. Así aparece todo esto en el apartado de “efectos sobre la oferta de vivienda en alquiler”. No asegura que vaya a ser un impacto “positivo” como sí hace en el capítulo social o de la juventud, pero sí dice que “no se prevén efectos negativos apreciables”.

En otro apartado del informe, el Gobierno resalta que ha sido “proporcional” con los propietarios incluso en el segundo decreto, al describir hasta cinco puntos en los que podría haber ido más lejos. Así, reseña que “no impone al arrendador causas tasadas de extinción, ni control judicial previo, no interviene en la fijación de la renta, excluye la indemnización cuando la no prórroga responde a una causa justificada y prevé un régimen transitorio que respeta las decisiones adoptadas conforme a la regulación anterior”.

Según expone Segovia “el Gobierno se ha *autocontenido*, en su opinión, al no intervenir totalmente el precio del alquiler por ahora, someter los contratos a los jueces de antemano y permitir que el propietario no tenga que pagar en todos los casos la citada indemnización al inquilino”.

(El Mundo. Primera página, Página 29. Lunes 12)

LA CRISIS INMOBILIARIA RETRASA CUATRO AÑOS LA EDAD DE EMANCIPACIÓN RESPECTO A LA UE

La emancipación juvenil sigue siendo una asignatura pendiente en buena parte de Europa, aunque la evolución varía según el país. La edad media en la UE a la que los jóvenes abandonan la casa familiar se situó en 26,3 años en 2025, ligeramente superior a la de los 26,2 de 2024. En algunos países, entre ellos España, la edad media supera los 30 años, en concreto, se sitúa en 30,2, cuatro años por detrás del promedio europeo y convirtiéndose en el cuarto territorio dentro de la UE que se emancipa más tarde.

El Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España señala que, a finales de 2025, el alquiler de una casa alcanzó un coste medio de 1.176 euros al mes, el máximo desde que hay registros. Para una persona joven asalariada, asumir este gasto suponía destinar el 98,7% de su sueldo, lo que refleja las dificultades para emanciparse sin compartir los gastos. La situación tampoco mejoraba en el caso de los hogares, que debían dedicar el 45,3% de sus ingresos al alquiler, muy por encima del 30% que recomiendan los organismos internacionales como límite de esfuerzo económico. Alquilar una habitación, con un precio mediano de 400 euros mensuales, también superaba ese umbral. Por su parte, el precio medio de una vivienda libre se situó en 223.000 euros, una cantidad equivalente a 15,6 años de salario íntegro de una persona joven. Por ello, solo el 25,2% de las personas jóvenes con empleo estaban emancipadas, lo que implica que más de siete de cada diez seguían viviendo en el hogar familiar.

La Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) del INE (Instituto Nacional de Estadística) también refuerza los datos y anota que el 67,1% de las personas de 18 a 34 años convivía con alguno de sus progenitores en 2025. El porcentaje alcanzó el 93,4% entre los jóvenes de 18 a 25 años y se situó en el 44,3% en la franja de 26 a 34 años. Dentro de este último grupo, la proporción era mayor entre los hombres, con un 50,8%, frente al 37,5% de las mujeres.

(El Economista. Página 25. Media página. Lunes 12)

VIVIR A 220 KILÓMETROS DEL TRABAJO POR LOS PRECIOS DEL ALQUILER

Cualquiera pensaría que no hay mejor momento para el sector turístico y de la hostelería que el verano, sobre todo en España, que cada año rompe todos los récords. Solo este agosto, llegaron casi 13 millones de visitantes que gastaron más de 17.800 millones, lo que según los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE) supone un nuevo máximo histórico para el octavo mes del año. Pero esa excepcional actividad, desde dentro, no se traduce en bonanza. Por un lado, la escalada de precios en la energía –que ha disparado la inflación–, los alimentos y los costes laborales aprietan la rentabilidad de los negocios, mientras que una crisis de vivienda sin precedentes expulsa a los trabajadores a decenas de kilómetros de su empleo.

Los altos precios de los alquileres en zonas turísticas como la Costa del Sol obligan a los empleados a desplazarse a decenas de kilómetros de sus puestos, lo que agrava la falta de personal y la precariedad en un sector que sufre para fijar residencia a sus trabajadores, se aborda en este amplio reportaje

Con la regulación en el mercado residencial, muchos propietarios han trasladado sus pisos al alquiler de corta duración, lo que también ha presionado al alza los precios en todos los segmentos y ha encarecido el acceso para los residentes locales, dificultado sobremanera encontrar vivienda a los trabajadores locales.

El Gobierno inició una ofensiva legal y normativa para frenar la proliferación de las viviendas de uso turístico (VUT) y redirigir el parque inmobiliario hacia el residencial habitual. De hecho, los decretos aprobados nuevamente por el Consejo de Ministros la semana pasada –que cayeron

en el Congreso en su primera versión– contemplan una mayor presión fiscal y administrativa para el sector del turismo residencial y del alquiler vacacional.

El sector considera que la vivienda turística no puede analizarse únicamente como un asunto inmobiliario ya que afecta directamente al mercado laboral, a la hostelería y a la capacidad de los propios empresarios para disponer de trabajadores.

(El Mundo. Primera página. Páginas 2 y 3. Lunes 12)

CATALUNYA LIDERA EL CRECIMIENTO DE CALIFICACIONES DE VIVIENDA PROTEGIDA

El número de calificaciones definitivas de vivienda protegida aumentó un 96% en el primer semestre del 2026 con respecto al mismo periodo del año anterior, hasta las 11.270 unidades, según se desprende de la estadística trimestral de Vivienda libre y vivienda protegida del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Por territorios, Catalunya lideró el aumento de vivienda de protección oficial (VPO), con 5.308 unidades que obtuvieron la calificación definitiva entre enero y junio, frente a las 1.123 del año anterior.

(La Vanguardia. Página 55. 2 medias columnas. Martes 13)

ILLA VIAJA A BRUSELAS PARA ABORDAR EL DEBATE INDUSTRIAL Y DE VIVIENDA

El presidente de la Generalitat, Salvador Illa, inicia hoy, en plena precampaña para las elecciones generales del 29-N, un viaje institucional de dos días a Bruselas para asistir al Comité de las Regiones y reunirse con dirigentes de las instituciones europeas. Entre los asuntos que lleva bajo el brazo figuran la política industrial europea, la política agraria común y la vivienda.

(La Vanguardia. Página 15. Media columna. Martes 13)

ANDALUCÍA OFERTA 265 INMUEBLES PARA USO RESIDENCIAL E INDUSTRIAL

La consejería de Vivienda de la Junta de Andalucía oferta mediante subasta y concurso 265 inmuebles de titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), incluidos en el Programa Anual de Enajenación de Bienes. La oferta comprende terrenos destinados a usos residenciales e industriales, así como locales comerciales, garajes y trasteros, que se ponen a disposición mediante los procedimientos públicos de subasta y concurso, según el *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA)*.

Entre los bienes ofertados se encuentran suelos residenciales con capacidad para 448 nuevas viviendas, parcelas industriales destinadas a actividades empresariales y una selección de locales comerciales, garajes y trasteros.

(El Economista. Página 26. Media página. Lunes 12)

MADRID, DESAHUCIADOS POR UN FONDO BUITRE PESE A QUE SUS CASAS ERAN DE PROTECCIÓN OFICIAL

En la urbanización Ronda Gloria Fuertes, 2, de Rivas Vaciamadrid, en 2010 cien vecinos pudieron beneficiarse del llamado “alquiler asequible” ligado a una promoción de viviendas de protección oficial (VPO) que levantó en 2003 la empresa Detinsa en un suelo público propiedad de la Comunidad de Madrid. El primer contrato de alquiler de los residentes rondaba los 470 euros mensuales. Inicialmente, los inquilinos debían cumplir unos requisitos económicos mínimos para poder optar a ellos.

Hoy el casero es un fondo buitre —de nombre primero Lazora, y después, Nestar—, que compró toda la promoción de viviendas a precio de saldo en 2008, aprovechando la crisis inmobiliaria y la de la empresa vendedora, Detinsa. Nestar prefiere no revelar cuál fue el precio al que adquirió entonces esas viviendas, pero fuentes de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) aseguran que fue de “unos 70.000 euros por casa”. Ahora que los pisos están ya libres de protección, Nestar ha dejado de renovar los alquileres a los vecinos para pasar a vender sus casas a entre 315.000 y 380.000 euros, según los portales inmobiliarios.

Nestar es uno de los mayores fondos de inversión inmobiliaria que opera en España, donde se estima que gestiona más de 8.000 viviendas en alquiler. Se comenta que, de hecho, es una de las ‘bestias negras’ del Sindicato de Inquilinas, que ha denunciado reiteradamente a la firma por incrementos drásticos en las rentas. Ahora, los vecinos de Ronda Gloria Fuertes 2 están también en pie de guerra contra ese gran tenedor en Rivas.

“Queremos informarte de que se acerca el vencimiento de tu contrato de arrendamiento y, en esta ocasión, no podremos proceder a su renovación”, le escribió Nestar a los inquilinos el pasado mes de marzo. “Sin embargo, te ofrecemos una oportunidad única para que puedas convertir la vivienda en tuya, con condiciones especiales diseñadas para ti”. Desde entonces, muchas de esas familias viven con la espada de Damocles del desahucio sobre sus cabezas.

(El País. Páginas 22 y 23. Lunes 12)

LAS VIVIENDAS EN ZONAS INUNDABLES SE DEVALÚAN UN 8% DESDE LA DANA

Las viviendas cercanas a un río, al mar o en calles llanas y céntricas siempre han sido bien valoradas por los compradores, dispuestos a pagar algo más por estas ubicaciones. Pero las fuertes lluvias y riadas de los últimos tiempos, cada vez más frecuentes e intensas, están empezando a cambiar la percepción del riesgo y, por tanto, del valor de los inmuebles situados en zonas inundables. Así lo muestra un estudio elaborado por el catedrático de la UPF José García Montalvo en el que analiza el impacto de la dana de Valencia sobre los precios de la vivienda en toda España. La tragedia de octubre del 2024, en la que murieron 232 personas, ha marcado un antes y un después en la atención que se le presta a las tormentas y sus efectos.

Antes de la dana, el mercado inmobiliario cotizaba la cercanía al agua y a las llanuras fluviales: las viviendas situadas en zonas inundables de alto riesgo costaban entre un 7% y un 10% más que las propiedades no expuestas a estos peligros. El valor recreativo y estético de residir cerca

del agua generaba esta prima en el precio. “Todo ello, a pesar de que los mapas de peligrosidad eran públicos desde hacía más de una década, a través del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI)”, señala el investigador. La catástrofe de hace dos años provocó un shock y esta ventaja competitiva desapareció. A partir del suceso y con la toma de conciencia de la población, se produjo un reajuste en los precios en el conjunto del país, indica el trabajo de Montalvo. El metro cuadrado de las viviendas situadas en las zonas con mayor riesgo de inundación cayó cerca de un 8% de media en comparación con los inmuebles de zonas seguras. En el caso concreto de los pisos, el descenso en el precio fue mayor, de entre el 9% y el 10%. Las ventas de los mismos inmuebles a lo largo del tiempo (ventas repetidas) indican también una depreciación en las zonas de alto riesgo, aunque en este caso algo menor, de entre el 4% y el 5%. Aunque el fenómeno es generalizado en toda España, se acentúa en la zona cero de la dana.

(La Vanguardia. Página 51 Lunes 12)

EL PRECIO DE LA VIVIENDA DE LUJO EN LA COSTA DEL SOL IGUALA A DUBÁI, MIAMI O MÓNACO

La vivienda de lujo ha alcanzado en la Costa del Sol niveles de precio que sitúan a Marbella entre los grandes destinos internacionales para compradores de alto patrimonio. En las ubicaciones más exclusivas, las propiedades en primera línea de playa superan los 40.000 euros por metro cuadrado, mientras la media en Marbella ronda los 14.000 euros y en Benahavís se sitúa en torno a los 16.000 euros, según los datos de Grupo Tecnitasa expuesto en el foro *La Costa del Sol ante la mirada del comprador de vivienda de lujo*.

Selma Dalebrook, delegada de Tecnitasa en la Costa del Sol, explicó que Marbella en especial compite con Dubái, Miami o Mónaco. La seguridad, las conexiones y el clima aparecen entre los factores que elevan su atractivo.

El nuevo perfil de cliente también está condicionando el mercado. Es un comprador informado, exigente y acostumbrado a comparar activos y destinos a escala internacional. En España, el 56% de los compradores de vivienda de lujo fueron extranjeros en 2025, porcentaje que se eleva hasta el 64% en las operaciones de entre cinco y diez millones de euros. La demanda se concentra así en un segmento con capacidad para comparar el producto residencial de Marbella con otras grandes plazas internacionales. El precio, sin embargo, no basta para definir el lujo. Durante el foro se ha insistido en la diferencia entre una vivienda cara y un activo verdaderamente exclusivo. Las vistas, la privacidad, los acabados, las marcas, la arquitectura y el paisajismo forman parte de un producto en el que el detalle tiene un peso creciente.

(El Economista. Página 26. Media página. Lunes 12)

LA SOLUCIÓN DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA: LLAMAD A ADENAUER

“Diagnosticar el problema de la vivienda es fácil. Analizarlo en detalle, por segmentos de precio y superficie, tipo de producto, situación geográfica y tamaño, y con los servicios añadidos de cada uno, es más complejo. Aportar soluciones realistas y no electoralistas, que sean viables e inmediatas, es lo más difícil. Tenemos pocas casas y la población crece muy rápido. Por mucho

que repartamos culpas entre caseros o inquilinos, *okupas* o fondos buitres, políticos o legisladores, la realidad es tozuda: nos faltan casas. Así de simple y así de dramático”, expone en esta tribuna el arquitecto Luis Basagoiti.

Pone de relieve que “Tenemos un fuerte problema de precios. El precio de un activo lo determinan la demanda, la competencia, el coste o la deuda financiera asociada al activo cuando ya no hay más remedio que ejecutar la garantía hipotecaria. Pero está claro que tenemos mucha más demanda que oferta en casi todos los segmentos de producto, y en vivienda asequible la demanda es desproporcionada en relación con la oferta. Es cierto que hay demanda insatisfecha, pero parte de ella es insolvente de segundo apellido. Necesitamos generar un parque público de viviendas en alquiler”

¿Cuáles son los problemas?, se pregunta y contesta: “Muchos, y desde hace tiempo. Por abreviar, los agrupo en tres categorías: suelo (público y privado), construcción y trámites administrativos”. En este artículo expone cuáles serían las soluciones.

Concluye el texto; “La esperanza como táctica no es una buena estrategia. Eso no basta. El canciller Konrad Adenauer reconstruyó Alemania después de la Segunda Guerra Mundial (1945), un país arrasado y con una deuda enorme. Con la colaboración ciudadana y el trabajo, hoy es una de las cuatro grandes potencias europeas. En lugar de buscar culpables, ¿podemos ponernos a producir casas? Necesitamos un pacto de Estado entre las tres administraciones públicas, los partidos políticos, la banca, los fondos de pensiones, la patronal de las constructoras y de las inmobiliarias, la industria de la automoción... Konrad, ¿nos ayudas?”.

(Expansión. Página 43. Martes 13)

FINANZAS

ECONOMÍA PROYECTA MAYOR RECAUDACIÓN FISCAL CON LA CUENTA FINANCIERA EUROPA

Los incentivos fiscales diseñados por el Ministerio de Economía para la cuenta Financia Europa no le costarán ni un euro a Hacienda. Al contrario. El departamento que dirige Carlos Cuerpo prevé que “el incentivo no solo no supondrá un coste para las arcas públicas, sino que tendrá un impacto positivo sobre la recaudación”. Su razonamiento es sencillo. Las exenciones planteadas en el pago de impuestos por las inversiones quedarán sobradamente compensadas porque las plusvalías de activos como los fondos de inversión, clásicos y cotizados (ETF, por sus siglas en inglés), y las de las acciones serán muy superiores a los intereses de los depósitos. Estos ofrecen una escueta rentabilidad media inferior al 1,6%, y en ellos los españoles tienen alrededor de 1,1 billones de euros.

El Ministerio de Economía es taxativo al señalar que “la cuenta [Financia Europa] fomenta que parte del ahorro en depósitos (que apenas tributa porque su remuneración es muy baja en España) se desplace hacia activos de mayor rentabilidad (como acciones, fondos de inversión o ETF)”. Y aquí está el quid de la cuestión. “Aunque las ganancias patrimoniales de estos últimos estén parcialmente exentas, parte de estas ganancias, así como los rendimientos anuales que

se distribuyan, generarán una base imponible mucho mayor que la actual, de modo que el efecto neto sobre la recaudación se estima que será positivo”, sentencia.

Información también publicada en *El País*.

(Cinco Días. Página 15. Martes 13)

LOS TIPOS MÁS ALTOS DEVUELVEN EL AHORRO A LOS DEPÓSITOS A PLAZO

El dinero empieza a moverse de nuevo hacia los depósitos a plazo. La subida de los tipos de interés devuelve atractivo a un producto que está ganando peso en las decisiones de ahorro, al ofrecer remuneraciones más generosas que hace un año. Los depósitos a plazo crecieron un 10,5% interanual en agosto, hasta 245.619 millones de euros, según las últimas cifras del boletín estadístico del Banco de España.

El dato, que suma el saldo vivo de los depósitos de los hogares y de las empresas, muestra una evolución que apunta a una mayor búsqueda de rentabilidad por parte de los clientes ante un endurecimiento de la política monetaria del Banco Central Europeo (BCE).

En 2022 cogieron tracción con un retraso de 12 meses. A principios de 2024, llegaron a dispararse un 100% interanual antes de entrar en una senda más normalizada. La diferencia entre ambos ciclos no se explica solo por el momento en el que empieza a moverse el ahorro. El mercado al que se enfrentan ahora los ahorradores es también muy distinto al de 2022. Hay más alternativas para rentabilizar el dinero y la competencia por el ahorro se ha hecho más visible, por efecto también de las ofertas lanzadas por los neobancos.

(Expansión. Página 16. 4 columnas. Lunes 12)

EL BCE VISLUMBRA NUEVAS INYECCIONES DE LIQUIDEZ A LA BANCA PARA 2027

El Banco Central Europeo (BCE) continúa con la normalización de su política monetaria años después del brusco giro adoptado tras la pandemia y de la subida de los tipos de interés. Sin embargo, ese proceso está ya cerca de un punto de inflexión.

Diferentes fuentes cercanas al Consejo de Gobierno de la institución que preside Christine Lagarde apuntan que 2027 será el año en el que el BCE levante el telón de sus nuevas inyecciones de liquidez a largo plazo para la banca. “Es algo a lo que le vemos serias posibilidades [que las nuevas operaciones de liquidez estructurales comiencen en 2027]. Se dan las condiciones, aunque queda tiempo para ello y muchas cosas pueden cambiar”, indican estas fuentes.

Nadie se atreve a determinar por ahora qué aspecto tendrán estas inyecciones de dinero fresco. Sin embargo, fuentes cercanas a varios miembros del banco central señalan que existen ciertos elementos de consenso. Una de ellas es su tipología. Las nuevas operaciones serán LTRO, es decir, inyecciones de liquidez a plazos que van mucho más allá de la rutinaria barra libre semanal que celebra el BCE. Este formato, además, no lleva condiciones aparejadas como sí ocurría con las TLTRO que la institución puso en marcha bajo condiciones muy ventajosas a

cambio de que los bancos estimularan el crédito a familias y empresas en la pandemia y la crisis de deuda.

“La idea es proveer al sistema de la liquidez necesaria para operar, no introducir nuevos estímulos”, indican fuentes cercanas al banco central que aseguran que estas operaciones no deben entenderse en el marco de una política monetaria expansiva como en el pasado.

En cuanto al plazo, tanto el mercado como los banqueros centrales entienden que deberá ser superior a los seis meses. Es el tiempo a partir del cual las entidades bancarias pueden computar esos recursos para los cálculos de una de sus ratios de liquidez más relevantes, la NSFR, que mide si un banco tiene suficiente financiación a largo plazo para respaldar sus activos a un año.

Es lo que realmente marcaría la diferencia respecto a la subasta que ya celebra semanalmente el BCE o las operaciones corrientes a plazos de tres meses. Sin embargo, tampoco se esperan vencimientos muy largos para estas operaciones para evitar conceder excesivas ventajas regulatorias al sector. Además, para el BCE es más fácil modificar la liquidez en el sistema si no tiene recursos atrapados a plazos muy largos.

(Expansión. Página 17 Lunes 12))

RBC CALCULA QUE EL BBVA REPARTIRÁ 41.400 MILLONES HASTA 2028, UN 15% MÁS

El BBVA prepara una lluvia de dinero para sus accionistas que podría ser aún mayor de lo anunciado. La entidad ha fijado un objetivo de remuneración de 36.000 millones de euros entre 2025 y 2028, pero los analistas de RBC consideran que esta previsión se queda corta. La firma canadiense calcula que el banco distribuirá hasta 41.400 millones de euros durante ese periodo, 5.400 millones más de lo contemplado en sus planes, lo que supone un incremento del 15%. Esta cifra incluye tanto el pago de dividendos como las recompras de acciones.

Esta mejora se explica porque los analistas de RBC también apuntan a una generación de beneficios superior a la anticipada por la entidad. La firma estima que el BBVA ganará 49.700 millones de euros entre 2025 y 2028, frente a los 48.000 millones previstos por el banco. En materia de rentabilidad para el accionista, RBC calcula que las recompras de acciones y repartos de dividendos en efectivo generarán una media anual del 8,4% entre 2026 y 2028.

La firma canadiense de análisis ha actualizado sus estimaciones antes de la presentación de resultados del tercer trimestre, prevista para finales de octubre, y después de que el BBVA haya intensificado sus contactos con analistas e inversores institucionales para explicar sus prioridades estratégicas.

(Cinco Días. Página 17. 3 columnas. Martes 13)

LLUVIA DE DIVIDENDOS: BANCO SANTANDER, BBVA E INDITEX DISTRIBUYEN 6.500 MILLONES

El calendario del inversor de Bolsa española tiene marcadas varias fechas importantes en las próximas semanas. Tras una temporada de sequía en el reparto de dividendos, las próximas semanas se producirán importantes desembolsos por parte de tres pesos pesados del Ibex, que globalmente repartirán 6.500 millones de euros entre sus accionistas.

El BBVA será el primero en arrancar la temporada otoñal de reparto de retribución al accionista vía dividendo. La entidad, como ya anunció hace varios días, hará efectivo su dividendo récord el próximo 15 de octubre. La firma desembolsará 0,37 euros brutos por acción a cuenta de los beneficios del ejercicio 2026. Ayer, día en el que la Bolsa española operó con normalidad a pesar de ser festivo, fue la última jornada en la que la acción del BBVA cotizó con derecho a percibir dicho cupón. La cifra a repartir es casi un 16% superior a la de 2025, y representa el dividendo a cuenta más alto de la historia del BBVA. En total, el banco abonará aproximadamente 2.000 millones de euros a sus accionistas. Este será el segundo dividendo que la entidad, que ofrece una rentabilidad por dividendo del 3,94%, entrega en 2026. El anterior fue de 0,60 euros brutos por acción y lo repartió a sus accionistas el 4 de abril.

Al del BBVA se sumarán otros dos repartos ya tradicionales por estas fechas. El Santander e Inditex realizan sendos repartos de dividendos los primeros días de noviembre. Concretamente, el pago de ambos dividendos se hará efectivo el 2 de noviembre. Con una rentabilidad por dividendo del 1,9%, el Santander incrementa su dividendo a cuenta en efectivo en 2026, hasta 0,127 euros por acción. La entidad destinará 3.700 millones a retribuir a sus accionistas con cargo a sus resultados del primer semestre de 2026. De esa cuantía, unos 1.800 millones se repartirán vía dividendo y otro tanto se destinará a una recompra de acciones ya anunciada en agosto. Computando ambas cantidades, así como las recompras con cargo a los resultados de 2025 y la distribución vinculada a la venta del Santander Polonia, habrá pagado a sus accionistas 9.000 millones de euros, en línea con su plan de repartir 10.000 millones entre 2025 y 2026.

(Cinco Días. Página 17. 3 columnas. Martes 13)

EL SANTANDER POSTERGA A 2027 PARTE DEL AHORRO DE PERSONAL QUE PROYECTA EN ESPAÑA

El Banco Santander tropieza con un pequeño escollo en sus planes por elevar la rentabilidad a través de los severos recortes de costes que propuso en su último plan estratégico. La entidad planeaba apuntalar esta hoja de ruta en España con un expediente de regulación de empleo (ERE) que afectase a dos de sus filiales tecnológicas, donde trabajan más de 6.000 empleados. Sin embargo, la convocatoria de huelga general para el 11 de noviembre y de elecciones para el 29 del mismo mes han obligado a adaptar ligeramente los plazos de la entidad.

El banco comunicó a los sindicatos el mes pasado su intención de hacer un ERE en dos de estas empresas, Santander Digital Services y Gravity. La intención pasaba por constituir las mesas de negociación en las semanas pasadas y arrancar las conversaciones con los sindicatos en estos días. Sin embargo, un elemento inesperado se ha cruzado en el camino en las últimas semanas:

la explosión de las protestas por la vivienda –con la convocatoria de huelga general– y las elecciones del 29 de noviembre. Así, tanto la entidad como los representantes de los trabajadores han acordado congelar las negociaciones durante los tensos meses de octubre y noviembre que se avecinan y convocar la primera reunión el próximo 1 de diciembre, según indican fuentes sindicales.

Información también en *El País*.

(Cinco Días. Página 8. Martes 13)

BANCO SABADELL LA ENTIDAD FINANCIERA COMPLETA EL 76% DE SU PLAN DE RECOMPRA DE ACCIONES

El Sabadell ha destinado ya más de 250 millones de euros a recomprar 70,3 millones de acciones del banco, con lo que ha ejecutado hasta el momento un 76% del actual programa de recompra de acciones. El banco dio cuenta ayer de la evolución de este programa en un comunicado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) tras adquirir un total de 2,95 millones de títulos propios entre el 5 y 9 de octubre. El importe máximo del plan es de 331 millones de euros, equivalente aproximadamente al 2,1 % de su capital social.

(La Vanguardia. Página 55. 2 medias columnas)

UN AÑO SIN OPA: “ETAPA CERRADA” PARA BBVA Y ESCUDO EN SABADELL

Se cumple un año del rechazo de los accionistas de Banco Sabadell a la oferta hostil de compra de BBVA. En este amplio reportaje se expone que las dos entidades se han revalorizado en Bolsa y buscan fórmulas para competir en el tablero europeo.

En el día después de la OPA, una de las dudas sobre el futuro del grupo vallesano era si había puesto tanto en su defensa que se había quedado sin armas para continuar en su carrera de fondo. Entre otras cosas, vendió su filial británica TSB a Banco Santander y dio un buen mordisco a su caja para remunerar al accionista. Fuentes cercanas a la entidad defienden que la realidad les ha dado la razón y que “las cosas terribles” que decían que podían pasar si no se integraban en BBVA no han pasado.

(El Mundo. Páginas 26 y 27- Lunes 12)

EL IBEX 35 FIRMA SU MEJOR JORNADA DESDE JULIO

El Ibex 35 subió ayer el 1,33%, hasta los 19.285 puntos, en su mejor sesión desde finales de julio, gracias a un buen comportamiento de los bancos y con la mayoría de sus valores en positivo.

Las entidades españolas subieron de media el 1,72%, con alzas que oscilaron entre el 2,03% de Banco Santander y el 0,84% de CaixaBank. Los inversores tomaron posiciones en toda la banca europea en general, que fue el mejor sector del día en la Bolsa del continente, con un alza del

1,5%. Algunas de las alzas destacables entre los bancos europeos fueron las de ING, el 3,01%; Erste Bank, el 2,79%, o Lloyds, el 2,36%.

El mercado vigila de cerca los bancos europeos por la escalada del interés de la deuda, que funciona de forma inversa al precio. Los rendimientos de los bonos se mantuvieron ayer estables sobre los mismos niveles que al cierre de la semana pasada. Los inversores están preocupados por si la mayor presión sobre los bonos puede traducir en un amago de crisis de deuda en la eurozona, con los bancos muy expuestos a los bonos soberanos y con la crisis políticas al alza, con Francia a la cabeza.

(Expansión. Página 22. Martes 13)

LA BANCA ES ATRACTIVA EN BOLSA, PESE A LA TENSIÓN EN LOS BONOS

La banca europea mantiene su atractivo en Bolsa, pese a la presión que ha ejercido sobre el sector la tensión en el mercado de bonos, aseguran los analistas. Las acciones de las entidades europeas caen de media cerca de un 10% desde que a finales de septiembre comenzasen a subir con fuerza la rentabilidad de la deuda, cuyo interés funciona de forma inversa al precio. Los inversores mostraron al inicio de sus realizaciones de beneficios en los bancos que les preocupa el deterioro de las carteras de deuda de las entidades, por un posible aumento de los impagos debido a los mayores costes de financiación y una desaceleración del crecimiento que rompa el dinamismo económico. Pero la incertidumbre ha ido a más.

La semana pasada se añadió al cóctel la crisis presupuestaria de Francia y su excesivo déficit. El banco central galo reconoce que los tipos de interés al alza podrían estrangular el país. El mercado comenzó a debatir si se podría hablar de un principio de crisis de deuda en la eurozona. La mayoría de los analistas lo descarta. Creen que el Banco Central Europeo (BCE) está lejos de tener que debatir si combate la inflación subiendo los tipos de interés o deja sin cambios el precio del dinero para cuidar la deuda los países. Por su parte, el Fondo Monetario Internacional aseguró la semana pasada que son países desarrollados los que han sido más indisciplinados con sus emisiones.

Los estrategas no han tardado en salir en defensa de la banca europea en Bolsa. El mayor banco de inversión del mundo, JPMorgan, cree que las caídas son una oportunidad de compra en el sector y pone el foco en Francia: coloca BNP Paribas como su favorito para invertir. Barclays también envió un informe a sus clientes el viernes en el que aseguraba que, aunque los rendimientos más elevados de los bonos podrían provocar que los bancos sufriesen nuevas ventas en Bolsa, sus negocios subyacentes siguen siendo muy sólidos y los resultados del tercer trimestre deberían ofrecer la tranquilidad que necesitan ahora los inversores.

Los analistas no han modificado sus valoraciones sobre la banca europea desde que comenzaron las ventas de bonos. El panel de expertos de Bloomberg cree que, de media, la banca europea debería revalorizarse el 15,5%. La radiografía es la misma para las entidades españolas. El Ibex 35 Bancos debería avanzar el 14,6% desde los niveles actuales.

(Expansión. Página 23. 2 columnas. Martes 13)

LA BANCA ESTADOUNIDENSE SE REBELA CONTRA EL IMPULSO PROCRIPTO DE LOS REGULADORES

La apuesta de la Administración Trump por integrar las criptomonedas en el sistema financiero regulado ha abierto un nuevo frente con la banca tradicional. A principios de año, la Oficina del Contralor de la Moneda (OCC), la agencia federal que supervisa al sector bancario, aprobó una norma que le permite conceder licencias de banco fiduciario a empresas cripto y otras entidades no tradicionales. El organismo ignoró en su momento la oposición del sector bancario, que ahora se ha convertido en un choque frontal con los reguladores: la Asociación de Banqueros Comunitarios Independientes de EE UU (ICBA) ha demandado a la OCC por permitir a estas empresas ofrecer servicios que van más allá de los permitidos por la licencia y por exceder sus funciones.

Para la banca, estas concesiones abren una “enorme laguna regulatoria”, ya que las empresas cripto desempeñan muchas de las mismas funciones que los bancos comunitarios, mientras eluden salvaguardas fundamentales, obligaciones regulatorias y la supervisión a la que están sometidas las entidades tradicionales.

(Cinco Días. Página 18. Martes 13)