

RESUMEN DE PRENSA DEL 13 ENERO DE 2026

MERCADO INMOBILIARIO

SÁNCHEZ QUIERE BAJAR EL IRPF A LOS CASEROS QUE NO SUBAN EL ALQUILER

El presidente del Ejecutivo, Pedro Sánchez, anunció ayer un nuevo paquete de medidas dirigidas a aliviar el mercado del alquiler, informan todos los diarios consultados. Entre todas ellas destaca la bonificación del 100% del IRPF en sus ganancias para los propietarios que renuevan los contratos de sus inquilinos sin subirles el precio del alquiler; así como la delimitación de los precios de los alquileres por habitaciones, que no podrán sumar en su conjunto más que el contrato de la vivienda al completo. “Es sencillo: a quienes garantizan vivienda digna les apoyaremos y a quienes especulan con ello les pondremos freno”, defendió Sánchez.

Las medidas estarán recogidas en un real decreto ley que se aprobará “en las próximas semanas”, según anunció el jefe del Ejecutivo. El objetivo será intervenir en el mercado del alquiler con medidas “urgentes y contundentes”, y de las que se espera que se beneficien “los tres millones de hogares que viven en alquiler en España”, indicaron fuentes del Ministerio de Vivienda.

La medida con potencial para lograr un mayor impacto sobre el mercado del alquiler es la bonificación del 100% del IRPF en las ganancias obtenidas con la renta para aquellos propietarios que decidan renovar los contratos de los inquilinos sin subirles el precio. La aprobación de la Ley de Vivienda, en 2023, llevó aparejada una remodelación de la Ley del IRPF, que cambiaba el sistema de reducciones fiscales para arrendamientos de vivienda habitual en los contratos celebrados desde el 26 de mayo de ese año. Con este nuevo sistema, los arrendadores pueden acceder a una reducción mínima del 50% –que puede ser mayor si se cumplen otros requisitos adicionales, como que el inquilino tenga entre 18 y 35 años–, sobre el rendimiento neto positivo del alquiler (la cuantía que queda después de restar gastos como pueden ser el IBI, la hipoteca, reparaciones o seguros). Esta bonificación, sin embargo, no está relacionada con congelar el importe del alquiler.

Desde Vivienda indican que los caseros que decidan acogerse a esta bonificación compensarán de esta forma el dinero correspondiente al alza que hubieran llevado a cabo, por lo que no resulta una medida perjudicial para ellos ni que cercene sus ingresos. Según cálculos del Gobierno, alrededor de 600.000 contratos de alquiler caducarán a lo largo de 2026.

Sumar, socio del PSOE en el Gobierno, rechazó la medida para contener el precio de los alquileres al considerarla “injusta e ineficaz”. La formación denunció que la medida del PSOE supone “premiar a los caseros” y adelantó que no la apoyará. Esquerra Republicana (ERC), EH Bildu y Podemos censuraron las ayudas fiscales para arrendadores y se mostraron contrarios a este tipo de normativas.

Desde el sector inmobiliario, pese a recibir de buen grado esta medida, sus efectos sobre el mercado son vistos con recelo. Para el presidente de la Federación de Asociaciones

Inmobiliarias, José María Alfaro, la reducción del IRPF del 50% actual al 100% “va en la buena dirección”, pero “no será determinante ni tendrá efecto si no se prioriza dotar a los propietarios de seguridad jurídica para aumentar la oferta” y se vincula “únicamente a congelar las rentas al margen del mercado”. Por ello, considera más importante que se refuerce la seguridad jurídica del arrendador. “La imposibilidad real de recuperar la vivienda en caso de impago cuando el inquilino es declarado vulnerable, unida al colapso de los juzgados y a procedimientos de desahucio que se prolongan durante meses o años, constituye hoy el principal freno para que miles de propietarios saquen su vivienda al mercado del alquiler”, explica.

María Matos, jefa de Estudios y portavoz de Fotocasa, avisa que la medida “ayudará a moderar las subidas, pero no veremos bajadas del coste de los arrendamientos hasta que no se multiplique la oferta de pisos”. Por su parte, Ferran Font, portavoz y director de Estudios de Pisos.com, cree que la rebaja fiscal podría incentivar a los caseros a mantener los precios “estables”. De lo que no hay duda es que se trata de una medida que favorecería al propietario. “Esta bonificación sobre los rendimientos del capital inmobiliario compensa sobradamente la decisión de no actualizar el alquiler conforme al IPC, ya que el ahorro fiscal que obtiene el arrendatario es muy superior a la pérdida de ingresos derivada de mantener congelada la renta. Al tratarse de un impuesto progresivo, el beneficio fiscal aumenta cuanto mayor es la renta total del contribuyente”, resume Ángel Sánchez, socio y letrado de Golden Partners, despacho especializado en real estate, según recoge el diario *El Economista*.

La Ley de Vivienda, aprobada en 2023, recoge que en aquellas zonas que se declaran tensionadas, los límites a las subidas se fijarán de acuerdo con el índice de referencia de alquiler de vivienda (IRAV), así como el precio del inmueble, que tendrá que estar sometido a los rangos que establece el índice de referencia de precios de alquiler (IRPA) para grandes tenedores y en los nuevos contratos. Sin embargo, quedan fuera los alquileres de temporada, y por habitaciones. Para tratar de corregir este vacío, el Gobierno ha anunciado que en el nuevo real decreto ley determinará que “la renta total del conjunto de habitaciones no podrá superar la renta del contrato de la vivienda completa y, en zonas declaradas tensionadas, se les aplicarán los mecanismos de control de rentas que contempla la Ley de Vivienda”.

Además, para tratar de hacer frente al fraude en los alquileres de temporada –el ejemplo clásico es el de aquellos arrendamientos por una duración máxima de 11 meses–, Sánchez anunció nuevas condiciones “estrictas” que compliquen esta actividad irregular. “En los últimos tiempos hemos detectado una tendencia que es realmente preocupante y es la conversión de pisos completos en alquileres por habitaciones, con el único objetivo de incrementar las rentas”, alertó el jefe del Ejecutivo. Este endurecimiento sancionador también preocupa al sector. “La exigencia de que la suma de las rentas de las habitaciones no pueda superar la renta del alquiler de la vivienda completa carece de lógica económica y hará inviable este modelo en la práctica”, lamenta Alfaro, que adelanta que el resultado de este nuevo régimen “será la desaparición del alquiler por habitaciones, dejando fuera del mercado a miles de jóvenes, estudiantes y trabajadores que no pueden asumir el coste de una vivienda completa”.

FEIJÓO: UN MILLÓN DE PISOS Y FIN DE LA “VORACIDAD FISCAL” EN VIVIENDA

El líder del Partido Popular (PP), Alberto Núñez Feijóo, vio insuficiente ayer el plan de vivienda presentado por el Gobierno. Aseguró que no es posible incrementar el parque de pisos públicos sin una apuesta firme por la edificación y consideró que los incentivos fiscales anunciados se quedan cortos. Vio necesario en primer lugar poner fin a “voracidad fiscal” tanto en alquiler como en compraventa de obra nueva y segunda mano. De esta forma, se conseguirían incentivar las operaciones, aunque para lograrlo enumeró otras propuestas. Entre ellas, simplificar los trámites burocráticos, acortar los tiempos de construcción y dar facilidades a los promotores para que, en la próxima legislatura, puedan construirse en toda España un millón de viviendas tanto públicas como privadas.

“Faltan 700.000 viviendas, a lo que hay que añadir un déficit de 160.000 más cada año que pasa”, aseguró el presidente de los populares. Es una “crisis” que se acentúa con el paso del tiempo ante la inacción del Gobierno, dijo. “Lo que ha hecho es agravar el problema; pensar que se puede arreglar el acceso a la vivienda sin construir es tener relación complicada con el principio de realidad”, concluyó.

Otro factor que está limitando las operaciones es la carga impositiva que se aplica en el ladrillo. Señaló que hay multitud de tributos, tasas y recargos sobre las operaciones inmobiliarias. Defendió la puesta en marcha de rebajas y bonificaciones para menores de 35 años. Con el plan *Hucha Hogar Joven* buscaría incentivar el ahorro para adquirir un inmueble con deducciones en el IRPF. Además, a quienes acceden a su primer trabajo, durante cuatro años se les aplicaría una bonificación en la cuota del IRPF siempre que lo que no pagan al fisco lo destinen al ahorro para comprar un piso. “En el primer año pagarían cero, en el segundo, un 75%, luego un 50% y en el cuarto año un 25%”, pormenorizó.

Feijóo recordó que en las autonomías donde gobierna su partido, el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) se ha rebajado del 10% al 4% en las adquisiciones de vivienda de segunda mano por parte de jóvenes. Su objetivo es extender esta medida a la obra nueva con una rebaja del IVA, impuesto que se aplica en estas promociones. El pago a Hacienda también debería poder hacerse a plazos “similares a los de la hipoteca”, con el objetivo de dar facilidades a los contribuyentes.

Otra promesa fue una ley contra la ocupación para desalojar en 48 horas, y más esfuerzo por parte de las administraciones a la hora de movilizar suelo de su titularidad. Lamentó que ante la “crisis” habitacional, el Gobierno esté apostando por soluciones equivocadas, como dar la espalda a la vivienda en propiedad y centrar sus esfuerzos en el alquiler.

Habló de que la vivienda necesita de una mirada “amplia”, lo que pasa por barrios “seguros” y que no expulsen a sus vecinos e incentivar nuevas formas de construcción para acortar plazos y dar respuesta a la demanda. Otros puntos del plan de vivienda del PP son “flexibilizar” las operaciones de regeneración urbana y promover la captación de inversiones en el mundo rural para aliviar la presión en las zonas de mayor demanda.

Núñez Feijóo detalló estas propuestas durante el comité de dirección del PP que ayer se celebró en Barcelona. A la espera de la cumbre que celebrará el próximo domingo en Zaragoza con los barones territoriales para abordar la financiación autonómica, adelantó ayer algunas de las bazas de la propuesta que defenderán los populares. La propuesta estrella que fue vincular la financiación de las comunidades de régimen común con los esfuerzos que realicen para incrementar el parque residencial. Otro de sus compromisos es que la regla de gasto sea más flexible para aquellas administraciones autonómicas y municipales que realmente estén impulsando las políticas de vivienda. También pidió que los entes locales puedan usar el remanente de tesorería que tengan al cierre de cada ejercicio para vivienda.

El Economista, El País, ABC, La Razón y La Vanguardia también informan de forma destacada del plan de vivienda de Feijoo.

(Expansión. Página 27)

UN “MADRID-BARÇA” EN EL SENADO PARA DISCUTIR SOBRE LA CRISIS DE LA VIVIENDA

No será en el Santiago Bernabéu. Ni en el Camp Nou. El próximo clásico Madrid-Barcelona tendrá lugar mañana en el Senado. Los alcaldes de las dos ciudades protagonizarán sendas intervenciones en la comisión de Vivienda para hablar de la crisis habitacional en España. Un formato que ha elegido el Partido Popular para contraponer dos modelos distintos.

(La Razón. Página 9. 2 medias columnas)

DE GUINDOS AVISA DE QUE LA INMIGRACIÓN IMPULSA EL PIB, PERO TENSIONA LA VIVIENDA

España está en el foco de todas las miradas internacionales por ser una de las economías avanzadas que más ha crecido en los últimos dos años y, en gran parte, es gracias a la migración. Pero este fenómeno también puede ser un arma de doble filo, ya que el aumento de población tensiona, todavía más, el mercado de la vivienda, al mismo tiempo que puede desbordar el Estado del bienestar. Así lo aseguró el vicepresidente del Banco Central Europeo (BCE), Luis de Guindos, ayer en la presentación del *Anuario del Euro 2025*, elaborado por el Instituto Español de Analistas, la Fundación ICO y el Círculo de Empresarios, en una conversación con el presidente de este último, Juan María Nin.

El dirigente de la entidad regulatoria reiteró que este avance del PIB en España es fruto de la fuerza de trabajo de la población migrante, pero advirtió que tanto el mercado inmobiliario como los servicios públicos no están listos para acoger este modelo económico. De Guindos afirmó que estos flujos migratorios son “necesarios para España y para Europa”, pero llamó a “hacernos mirar” las regulaciones del alquiler, ya que el sector no es capaz de atender a esta creciente demanda. Por otro lado, también advirtió que la llegada de población migrante ejerce costes, por ejemplo, sobre el sistema sanitario y la educación, por ello, vio “necesario” invertir más en estos servicios. De lo contrario, esto traerá como consecuencia un malestar social que acabará trasladándose a la política y la economía.

(El Economista. Página 29. 4 columnas)

MADRID. ARRANCA LA OPERACIÓN CAMPAMENTO

Los trabajos para demoler los primeros edificios del antiguo acuartelamiento militar de Campamento arrancaron ayer tras el desbloqueo de la Operación Campamento, paralizada desde 1989. La empresa pública Casa 47, titular del 98% de la superficie donde se levantarán las casas, será la encargada de la promoción de este desarrollo urbanístico de Madrid, que también contará con espacios comunitarios y servicios públicos. Las 211 hectáreas de superficie de Nuevo Barrio Campamento se distribuirán de la siguiente manera: un 25% de los terrenos irá destinado a la construcción de viviendas mientras que el 75% restante se dedicará a usos públicos con equipamientos urbanos.

Información también en *El Mundo*, *ABC* y *La Razón* en las páginas de Madrid.

(El Economista. Página 27. 2 medias columnas)

HIG VENDE AL FONDO ALEMÁN HAPEV 239 PISOS DE ALQUILER EN MADRID POR UNOS 120 MILLONES

El apetito por el alquiler flexible crece en Madrid con nuevos inversores institucionales. La gestora estadounidense HIG ha cerrado la venta de un megaproyecto residencial ubicado en la zona de Arturo Soria que pasa ahora a manos del fondo de pensiones alemán Hapev, que va de la mano del operador Medan, según han confirmado distintas fuentes del sector. La operación, que comprende el traspaso de un desarrollo de casi 250 viviendas, se ha cerrado por alrededor de 120 millones de euros, apuntan las fuentes.

Se trata de una de las mayores transacciones recientes en Madrid vinculadas al segmento del alquiler flexible, un producto que está captando un interés creciente por parte de los inversores institucionales ante la falta estructural de vivienda en alquiler.

(El Economista. Página 12. 4 columnas)

LA MEXICANA BE GRAND COMPRA A VIVENIO EL EDIFICIO PADILLA 41 EN MADRID POR 32 MILLONES

La inmobiliaria mexicana Be Grand se consolida en Madrid con la compra de un proyecto en el barrio de Salamanca a la socimi Vivenio. La operación se ha cerrado por un importe cercano a los 32 millones de euros, lo que supone una revalorización significativa frente a los 18,2 millones que pagó Vivenio por el activo en el verano de 2019. El inmueble, ubicado en una de las zonas más demandadas del eje *prime* residencial de Madrid, cuenta con 45 apartamentos y la mayoría de ellos están actualmente alquilados. La estrategia del comprador pasa por una operación de *flipping* residencial. Esto supone que a medida que los pisos se vayan vaciando, Be Grand planea llevar a cabo la reforma para reposicionar el producto y venderlo de forma unitaria, aprovechando el fuerte tirón de la demanda que hay actualmente por las viviendas reformadas o de obra nueva en esta ubicación.

(El Economista. Página 13. 4 medias columnas)

FINANZAS

EL BCE ENCARA SU AÑO MÁS PLÁCIDO DESPUÉS DE UN LUSTRO DE VÉRTIGO

Después de un lustro sin tregua, en el que la pandemia, primero, y la crisis inflacionista, después, situó al Banco Central Europeo (BCE) en un estado de tensión permanente, las aguas parecen haber regresado a su cauce. En política monetaria eso significa inacción en la gran herramienta que mueve los mercados y las economías: los tipos de interés. No así en el análisis de datos y acontecimientos geopolíticos y comerciales en busca de potenciales perturbaciones, algo continuo, ajeno a la parálisis en el uso del botón nuclear.

Una inflación en el 2,1%, y lo que es más importante, rondando ese nivel en las previsiones del Eurobanco para los próximos tres años, unido a unas predicciones de crecimiento económico que si bien no son espectaculares sí han mejorado en las dos últimas revisiones –se espera un avance del PIB del 1,2% en 2026 y del 1,4% en 2027 para la zona euro–, han colocado al BCE en una posición privilegiada en el mundillo de los bancos centrales, donde es algo así como una isla de placidez.

En Estados Unidos, aunque las cosas parecen mejorar, la Reserva Federal todavía no ha devuelto la inflación al objetivo –fue del 2,7% en noviembre–, y la incertidumbre sobre el sucesor de Jerome Powell es elevada, ante el temor de que la política monetaria quede en manos de un títere del presidente estadounidense Donald Trump. En el Reino Unido, la inflación es aún más alta, del 3,2%, por lo que el Banco de Inglaterra está yendo más despacio en la desescalada. Y en el otro gran transatlántico monetario, el Banco de Japón, reina la experimentación: en su reunión del 19 de diciembre subió los tipos al 0,75%, máximos de 30 años, desligándose así de décadas de mantener el precio del dinero alrededor del 0% para combatir la deflación y el estancamiento.

Christine Lagarde, presidenta del BCE en cambio, con los tipos en el 2%, juega en terreno conocido, aplica las fórmulas tradicionales y aunque el runrún sobre su sucesión ya empieza a subir en decibelios, aún deberá esperar a 2027 para consumarse. Ni la tradicional fractura entre *halcones* y *palomas* en el seno del consejo de gobierno parece ser lo que era, en medio de una cascada de declaraciones de sus miembros en las que se repite que el Eurobanco está “bien posicionado” y “cómodo” ante lo que está por venir.

(Cinco Días. Página 17)

TELEFÓNICA, CAIXABANK Y SABADELL ACELERAN LA VENTA DE DEUDA

Los emisores no están dispuestos a tirar la toalla. Pese al recrudecimiento de las tensiones geopolíticas y a la investigación abierta por la fiscalía contra el presidente de la Reserva Federal, Jerome Powell, que ha devuelto al mercado los fantasmas de la pasada primavera –cuando la venta masiva de activos estadounidenses sacudió a los inversores–, empresas y bancos mantienen el pulso y siguen adelante con sus planes de financiación, decididos a aprovechar cualquier ventana de oportunidad. Después de que la semana pasada BBVA, Santander, Cellnex y el Tesoro pusieran en marcha la avalancha por captar financiación, ayer

Telefónica, CaixaBank y Sabadell toman el relevo en un mercado de capitales que arranca el año con una actividad inusualmente intensa.

Entre los tres emisores han captado 3.500 millones de euros mediante operaciones que abarcan desde deuda de mayor riesgo, como los bonos híbridos, hasta instrumentos más conservadores, como las cédulas. Junto a estas operaciones, Mapfre ha dado mandato a la banca para vender 1.000 millones en deuda a 6 y 10 años, una colocación que previsiblemente se completará hoy.

El arranque del ejercicio confirma el protagonismo de los emisores financieros. Sabadell probó suerte ayer con la venta de 500 millones en cédulas a siete años. La fuerte demanda –que supera los 4.850 millones– ha permitido rebajar el diferencial hasta 28 puntos básicos sobre *mid swap* (tipo de interés libre de riesgo), frente a los 38 puntos básicos a los que cotiza el mercado secundario. Según esto, los títulos pagarán una rentabilidad del 2,94% a lo que se suma un cupón anual del 2,875%.

CaixaBank, por su parte, ha optado por vender 1.250 millones en deuda sénior no preferente, con vencimiento en 2037 y opción de recompra un año antes. Las órdenes de compra rozan los 5.000 millones, reflejo del apetito inversor por el papel bancario. La confianza en la solvencia del sector financiero está fuera de toda duda, lo que ha permitido a CaixaBank lograr recursos a precios más atractivos. La operación partía con un diferencial de 140 puntos, y al cierre ha quedado en 108 (rentabilidad del 3,92%).

Información en *El Economista y Expansión* (que destaca en titular la colocación de CaixaBank).

(Cinco Días. Página 19. 3 columnas)

FAINÉ RENUEVA AL FRENTE DE LA FUNDACIÓN LA CAIXA

Sin sorpresas en el proceso de renovación de la cúpula de la Fundación La Caixa, accionista único de CriteriaCaixa, el mayor holding empresarial de España. Como informan todos los diarios consultados, por unanimidad, el patronato de la entidad acordó ayer que Isidro Fainé, de 83 años, continúe hasta 2030 como patrono y como presidente de la fundación y decidió también que Javier Godó, de 84 años y editor del diario *La Vanguardia*, siga como vicepresidente.

Fainé inicia de esta forma un nuevo mandato de cuatro años al frente de la tercera fundación europea por activos gestionados, sólo superada por la danesa Novo Nordisk Foundation y la británica Wellcome Trust.

No existen límites de edad ni en los estatutos de la entidad con sede en Barcelona ni en la normativa que regula las fundaciones bancarias en España. La renovación del órgano rector de la Fundación La Caixa se salda así sin apenas cambios, ya que los demás patronos a quienes les vencía ahora su mandato han sido reelegidos igualmente. Se trata de José María Álvarez-Pallete, expresidente de Telefónica; Pablo Isla, presidente de Nestlé y expresidente de Inditex; las notarias Isabel Estapé y María Isabel Gabarró; el abogado Luis Carreras, en representación

de Cruz Roja Española; Francesc Homs Ferret, exconseller catalán de Economía, y Eugenio Gay, exvicepresidente del Tribunal Constitucional, que representa en el patronato a Cáritas Diocesana de Barcelona. La única novedad en el órgano de gobierno consiste en la incorporación de Baldiri Ros, que representa al Institut Agrícola Català de Sant Isidre, una de las entidades fundadoras de La Caixa. Ros sustituye a Xavier Brossa, exdirectivo de PwC, que era patrono desde 2024 en representación de otra de las entidades fundadoras, la Societat Econòmica Barcelonesa d'Amics del País.

“Me gustaría agradecer al patronato la confianza que se ha vuelto a depositar en mí para presidir la entidad”, afirmó ayer Fainé, que ocupa al mismo tiempo la presidencia de Criteria.

(Expansión. Primera página. Página 15)

LAS BOLSAS, CAUTAS ANTE LA INVESTIGACIÓN A POWELL

La decisión de la Fiscalía de Estados Unidos de abrir una investigación penal contra el presidente de la Reserva Federal (Fed), Jerome Powell, ocupó ayer buena parte de las conversaciones entre los actores del mercado. El ímpetu fue de más a menos, tal y como lo reflejaron las bolsas, y el resumen final de los expertos es que se trata del enésimo intento de injerencia del presidente de Estados Unidos, Donald Trump, en el banco central del país, informan los distintos diarios.

Los futuros de los principales índices estadounidenses llegaron a caer un 1% durante la mañana europea, pero al final abrieron con pocos cambios y cautela, hasta llegar a media sesión prácticamente planos después de que Powell asegurase que se trata de una represalia por negarse a bajar más los tipos de interés, que es lo que le exige Trump. La investigación se produce tras el testimonio de Powell en julio ante el Senado por la reforma en la sede de la Fed, con un coste de 2.500 millones de dólares, que, a juicio de Trump, es excesivo. Con todo, los expertos señalan que se vuelve a poner en juego la independencia de la Fed, lo que resta credibilidad y seguridad a los mercados estadounidenses. Pese a ello, los inversores terminaron por centrarse en aspectos puramente corporativos, como los planes de Trump de que las entidades limiten las tasas por las tarjetas de crédito a un máximo del 10%. Entre las más afectadas, Capital One caía a media sesión más de un 6% en Bolsa; American Express superaba el 4% de pérdida y Citi y JPMorgan alcanzaban el 2% en ambos casos. En Europa Barclays rondó el 2% de caída, tras llegar a ceder más de un 4%. Visa y Mastercard contenían las caídas por debajo del 2%. Trump quiere que las entidades financieras limiten los intereses de las tarjetas de crédito al 10% y las mantengan durante un año y tienen hasta el 20 de enero para hacerlo.

En Europa, salvo el Cac 40, que cedió el 0,04%, el resto de los índices acabó con ligeros ascensos. El Dax subió el 0,57%; el Ftse 100, el 0,16%, y el Ftse Mib, el 0,03%. El Ibex 35. acabó con un alza del 0,14%, hasta los 17.673 puntos. Santander, en plena expansión en Estados Unidos, fue el mejor ejemplo en España del impacto de la investigación sobre Powell. Llegó a caer el 2,81% y terminaron el día con una subida del 0,84%.

(Expansión. Página 20)