

RESUMEN DE PRENSA DEL 14 ENERO DE 2026

MERCADO INMOBILIARIO

EL SUELO EN URBANIZACIÓN APENAS CUBRE EL 70% DE LA NECESIDAD DE VIVIENDA NUEVA EN 12 AÑOS

La elevada demanda de vivienda, que está tirando hacia arriba de los precios de alquiler y compra, no parece que vaya a tener una oferta suficiente que la cubra en los próximos años. Uno de los motivos es la escasez de suelo urbanizado para afrontar la construcción de nuevas casas. La consultora Atlas Real Estate Analytics, especializada en *big data* inmobiliario, cifra que solo un 0,35% del suelo disponible en España tiene carácter finalista y el 25,46% está en urbanización. El resto, más de un 74%, aunque está en planificación, no está urbanizado, en unos desarrollos que pueden tardar décadas en avanzar. Atlas cifra, además, en 2,75 millones la necesidad de vivienda hasta 2037. Los cálculos, realizados por este diario, en base a este informe, indican que el suelo finalista y en urbanización con capacidad para construir casi 1,9 millones de viviendas apenas cubriría el 70% de esa necesidad de vivienda en 12 años.

La proyección del Instituto Nacional de Estadística (INE) indica que en España se crearán alrededor de 3,2 millones de nuevos hogares hasta 2037. Si se suma el déficit estructural de vivienda desde 2014 a 2024, que Atlas calcula en 640.000 casas, sería necesario contar con alrededor de 238.000 nuevas viviendas anualmente, según Atlas, para cubrir la citada necesidad de vivienda de 2,75 millones, un ritmo muy alejado de la construcción actual. Por ejemplo, en 2024 se solicitaron 127.000 visados de obra nueva y en 2025, hasta octubre, la cifra fue de 115.000 visados, según datos del Ministerio de Vivienda.

El problema que la consultora percibe y que desde el sector se lleva tiempo denunciando es que no solo el suelo es escaso, sino que puede tardar muchos años en estar urbanizado y contar con los permisos para edificar. Alejandro Bermúdez, director general de Atlas, apunta que el análisis confirma que el problema de la vivienda en España ya no puede abordarse únicamente acelerando el suelo actualmente en gestión. "Existe suelo, pero este es insuficiente debido a que los plazos de gestión y demanda están descompasados". Xavier Vilajoana, presidente de la patronal de los promotores de vivienda APCEspaña, coincide en que el problema real no es de cantidad, de falta de suelo, sino de disponibilidad efectiva. "Existe mucho suelo clasificado en los planes urbanísticos, pero gran parte de él no está en condiciones de urbanizarse ni de producir vivienda en plazos razonables. Son suelos que llevan años, en muchos casos más de una década, con su desarrollo paralizado o incompleto". Apunta a que esta situación tiene su origen en la crisis financiera de 2008, que interrumpió de forma generalizada el desarrollo urbanístico. "Muchos ámbitos quedaron bloqueados al desaparecer los promotores originales y cortarse la financiación. A ello se suman los largos plazos y la complejidad administrativa del urbanismo en España", añade. "El resultado es un cuello de botella estructural que impide transformar suelo previsto en suelo realmente edificable", incide.

Del análisis de Atlas informan también en *El País* y *Expansión*.

(Cinco Días. Primera página. Página 6)

CASAS 18.000 EUROS MÁS CARAS

El precio de la vivienda no para de subir. La obra nueva ha cerrado 2025 con un incremento del 9%, pulverizando todos los récords, hasta los 3.300 euros por metro cuadrado, según los datos de la Sociedad de Tasación. Aumentar el parque disponible y fomentar la construcción se presenta como la única solución para contener esta escalada, pero la regulación a veces parece empujar en la dirección opuesta.

El Ministerio de Vivienda trabaja en la reforma del llamado Código Técnico de Edificación (CTE), que es básicamente el marco que establece las exigencias mínimas de calidad, seguridad, habitabilidad o eficiencia energética que deben cumplir todos los edificios de nueva construcción o ya levantados. Se trata de una reforma impulsada por la Comisión Europea, pero que el Gobierno español ha decidido llevar un poco más lejos. La nueva norma, que no debe ser refrendada en el Congreso por su carácter técnico, se encuentra actualmente en fase de consulta. Establece horizontes medioambientales ambiciosos, como la obligatoriedad de que en 2028 todo edificio público sea neutro en emisiones y que, dos años después, lo sean también el 100% de los que se construyan. Para el parque ya existente se establecen otras metas medioambientales, también exigentes: el consumo energético deberá reducirse un 16% para 2030 y en hasta un 22% para 2035. A estos objetivos europeos, que se plasmarán en un decreto, el Gobierno de España ha decidido añadir algunas consideraciones que preocupan al sector inmobiliario y que, a sus ojos, pueden suponer importantes sobrecostes a las promociones o, incluso, desincentivarlas en plena crisis habitacional.

El código aspira a contener las emisiones durante todo el ciclo de vida de un inmueble, es decir, desde que se empieza a obtener los materiales para construirlo hasta el impacto derivado de su uso habitual o su posterior demolición. Cómo calcular dicho impacto es algo que preocupa a promotores, aparejadores o constructores, que denuncian la “sobrerregulación” y el “exceso de celo” para liderar la transición ecológica por parte del Gobierno.

La Asociación de Promotores y Constructores de España (APCE) ha decidido presentar importantes alegaciones contra el proyecto.

Desde el sector argumenta que la “sobrerregulación medioambiental” tiene un sobrecoste. Circula entre los despachos del sector inmobiliario un informe del Colegio de Aparejadores que pone cifras. Según sus cálculos, el impacto del nuevo CTE tendrá una primera fase que encarecerá ya unos 12.000 euros el precio de las nuevas casas, impuestos aparte. Cuando esté desplegado al 100% ese sobrecoste llegará hasta los 18.000 euros. El informe de los aparejadores advierte que, si bien el ahorro energético a largo plazo compensará parte de esta inversión para el usuario final (menores facturas de luz y calefacción), el “coste de entrada” a la vivienda nueva se verá afectado significativamente y dificultará más el acceso a la vivienda en el contexto actual.

(El Mundo. Primera página. Páginas 28 y 29)

LA BONIFICACIÓN EN EL IRPF POR CONGELAR EL ALQUILER AHORRARÁ CASI 1.500 EUROS A LOS CASEROS

La propuesta del Gobierno de incentivar fiscalmente a los propietarios que congelen el precio del alquiler ahorraría, de media, casi 1.500 euros a los caseros, aunque con un impacto muy desigual según el nivel de renta, beneficiando de forma clara a los de mayores ingresos. Según cálculos del Registro de Economistas de Asesores Fiscales (REAF) a partir de los datos disponibles en la Agencia Tributaria, una bonificación del 100% en el impuesto sobre la renta para quienes no suban el alquiler podría suponer un ahorro fiscal de hasta 6.750 euros anuales por arrendador. Eso sería en los tramos más altos, ya que el alivio es mucho más bajo, casi testimonial, para los propietarios con menos ingresos. A esas divergencias se le suma el recelo de Sumar y de parte de los socios de coalición, contrarios a dar incentivos a los propietarios.

La medida, anunciada esta semana por el jefe del Ejecutivo, Pedro Sánchez, consiste en elevar del 50% actual al 100% la reducción aplicable en el IRPF sobre los rendimientos netos del alquiler de vivienda habitual, siempre que el casero mantenga inalterado el precio en el momento de vencimiento y renovación del contrato. El objetivo es contener las rentas de los miles de contratos próximos a su vencimiento, en un contexto de encarecimiento generalizado. Sumar calcula que son alrededor de 630.000 en toda España y carga contra la propuesta del PSOE. La ve “ineficaz” por su carácter voluntario y por contribuir a agrandar la desigualdad entre caseros e inquilinos a través de una suerte de regalo tributario.

Los cálculos del REAF se obtienen de la última estadística del IRPF que hay disponible en el organismo del Ministerio de Hacienda, correspondiente a 2023. Entonces, la reducción general –hoy del 50%– era del 60% y los rendimientos reconocidos por los contribuyentes eran inferiores a los que se declararían ahora, con un mercado que, según la información de los portales inmobiliarios, se ha encarecido alrededor de un 30%. Eso hace que el ahorro medio calculado sea necesariamente una estimación. Además, las estadísticas fiscales no permiten desagregar los datos por vivienda, sino por contribuyente. Esto implica que una parte de los arrendadores (sobre todo los de más renta) declara ingresos procedentes de más de un inmueble alquilado, lo que impide calcular con precisión un precio medio del alquiler a partir del IRPF y obliga a interpretar los importes como medias por propietario, no por contrato. Aun así, los datos permiten hacerse una idea del impacto que tendría la medida. Los más de 2,1 millones de caseros con personalidad física que hay en España –exceptuando al País Vasco y Navarra por tener sistema fiscal propio– obtenían en 2023 un ahorro medio de 876 euros con la reducción del 60%. Si la bonificación aumentara al 100%, dejarían de pagar en impuestos otros 584 euros al año por cabeza, elevando la ventaja hasta los 1.460 por ejercicio. La Agencia Tributaria permite analizar el impacto por tramos de renta, y es ahí donde se muestra el contraste entre unos propietarios y otros.

El Gobierno todavía tiene que definir los pormenores del plan en un real decreto ley. A la espera de los detalles, Raquel Jurado, técnica del servicio de estudios del REAF, cuestiona que la medida pueda aliviar realmente un mercado inmobiliario cada vez más tensionado, Información también en *El País*.

(Cinco Días, Primera página. Página 21. Editorial en página 2)

SÁNCHEZ PREMIA MÁS A LOS CASEROS SI MANTIENEN LOS ALQUILERES QUE SI LOS BAJAN

La desgravación fiscal propuesta por el presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, para mantener el precio de los alquileres podría desembocar paradójicamente en un mayor beneficio para los caseros que congelen las rentas que para aquellos que las bajen.

El jefe del Ejecutivo anunció el lunes la próxima aprobación de un decreto ley que contendrá una bonificación del 100% en el IRPF para aquellos arrendadores que prorroguen los alquileres sin incrementar la renta, de forma que se compense la subida que podrían aplicar en el mercado. Sin embargo, según lo dispuesto en la Ley por el Derecho a la Vivienda, los contribuyentes que tengan una vivienda alquilada en una zona tensionada pueden deducirse hasta el 90% de los ingresos del alquiler si han bajado el precio del alquiler un 5% en relación con el contrato anterior. Asimismo, la norma fija que los arrendadores se puedan deducir el 70% de las rentas si su vivienda está alquilada a jóvenes de entre 18 y 35 años en las zonas tensionadas. En el resto del territorio, la bonificación por alquiler residencial se quedará en el 50%, a excepción de viviendas arrendadas en las que se hayan acometido obras de rehabilitación, donde se aplica una reducción del 60%.

Ante esta situación, los técnicos de Hacienda (Gestha) consideran necesario reestructurar los incentivos fiscales vigentes en la Ley del IRPF, teniendo en cuenta la bonificación del 90% que se aplica en zonas tensionadas para los que bajen precio frente al 100% que propone Sánchez para los que lo congelen. De no realizarse esta redefinición impositiva, estos técnicos consideran que podría percibirse que los propietarios que mantienen los precios obtienen más ventajas fiscales que aquellos que los rebajan.

A pesar de que el Gobierno ha optado por profundizar en la vía de los incentivos fiscales en lugar de congelar los alquileres con vencimientos en 2025 y 2026 como han pedido sus socios de Gobierno y en el Congreso, los técnicos de Hacienda creen que lo ha hecho un tanto a ciegas. Creen que aún es pronto para evaluar el impacto de las bonificaciones vigentes en la contención de los precios, dado que las reducciones fiscales del 90%, 70%, 60% y 50% entraron en vigor en enero de 2024, siendo aplicadas por primera vez en la Renta 2024 (abril-junio de 2025), por lo que aún no ha transcurrido un plazo suficiente para analizar su eficacia.

(La Razón. Páginas 26 y 27)

LA DEDUCCIÓN DEL IRPF PARA LOS CASEROS NO COMPENSARÁ EN LAS ZONAS MÁS TENSIONADAS

La nueva deducción fiscal del 100% del IRPF anunciada por el Gobierno para los propietarios que mantengan congelado el precio del alquiler amenaza con quedarse corta en los mercados más tensionados, donde el encarecimiento de las rentas ha sido muy superior a la media nacional. Los expertos en fiscalidad e inmobiliario consideran que la bonificación difícilmente compensará la pérdida de ingresos que supondría no actualizar las rentas en ciudades como Madrid, Málaga o Valencia, entre otras, donde los precios han crecido más de un 50% de media en los últimos cinco años.

El anuncio llega en un momento especialmente sensible para el mercado del alquiler. A lo largo de este año se renovarán alrededor de 600.000 contratos, que afectan a 1,6 millones de personas. Se trata de acuerdos cerrados en 2021, cuando los precios se ajustaron a la baja por el impacto de la pandemia. Desde entonces, el alquiler se ha encarecido de media un 40% en España, con subidas aún más acusadas en las zonas con mayor demanda y falta de producto, como son las grandes ciudades. En el caso concreto de Madrid, el precio medio ha subido un 57% en los últimos cinco años, pasando de 14,4 euros por m² en febrero de 2021 a los 22,7 en diciembre de 2025, según los datos del portal Idealista. En algunos de los barrios más caros de la capital, como puede ser Chamberí, la subida ha sido del 65%.

Con estas cifras sobre la mesa, desde el sector inmobiliario advierten de que el incentivo fiscal no refleja la realidad del mercado. Antonio Carroza, presidente de Alquiler Seguro, considera que la iniciativa va “en la buena dirección”, pero que es “claramente insuficiente”. “La congelación de precios ya ha demostrado ser un fracaso y hoy vemos sus consecuencias en la brecha entre los alquileres renovados tras el Covid, actualizados muy por debajo de la inflación real”, señala. A su juicio, la medida puede resultar atractiva en mercados más equilibrados, pero “en las grandes ciudades, donde la presión es máxima, los propietarios seguirán perdiendo poder adquisitivo”. Una opinión similar comparte José María Alfaro, presidente de la Federación Nacional de Asociaciones Inmobiliarias, que advierte de que “al ritmo que están subiendo los alquileres, a muchos caseros no les compensará esta nueva deducción del IRPF”. Aunque reconoce que elevar la reducción fiscal del 50% al 100% es un avance, insiste en que no será determinante mientras no se garantice la seguridad jurídica del arrendador.

Desde el ámbito fiscal, los Técnicos del Ministerio de Hacienda (Gestha) reclaman una mayor concreción de la norma y una reordenación de los incentivos ya existentes. Recuerdan que actualmente la Ley del IRPF contempla bonificaciones de hasta el 90% para quienes bajen el precio al menos un 5% en zonas tensionadas, por lo que temen que el nuevo esquema genere distorsiones.

Más crítico se muestra Francisco Iñareta, portavoz de Idealista, que considera que las medidas “no van a servir para solucionar el problema del alquiler”, que identifica con la falta de oferta.

(El Economista. Primera página. Página 28. 4 columnas)

SUMAR DENUNCIA QUE LOS CASEROS TIENEN UNA RENTA UN 82% SUPERIOR A LA DE LOS INQUILINOS

La presentación el lunes por parte del presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, de una serie de nuevas medidas que recogerá un próximo real decreto ley en materia de vivienda han vuelto a escamar a su socio de coalición. Desde Sumar se muestran reacios a los incentivos fiscales para los propietarios que congelen el precio de sus viviendas, como plantea el PSOE, puesto que consideran que cualquier intervención que se pretenda realizar sobre el alquiler debe estar focalizada en los inquilinos. Estos son frecuentemente la parte más débil en la relación contractual, recuerdan en Sumar a través de unos datos difundidos ayer, que forman parte de un informe en el que está trabajando el Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030, en el que analizan las diferencias económicas entre unos y otros. Según el documento, la

brecha de renta entre quienes perciben ingresos de un arrendamiento y quienes lo pagan es de 23.638 euros, “al tener los arrendadores una renta mediana de 52.449 euros, por los 28.810 euros que tienen los inquilinos”. Lo que significa que, en la actualidad, “los caseros tienen una renta un 82% superior”.

El análisis ar con las diferencias de renta entre caseros e inquilinos alerta de que en ocho territorios –Comunidad Valenciana, Extremadura, Murcia, Castilla-La Mancha, Galicia, Canarias, Cantabria y Asturias– los ingresos de los caseros son ya el doble que el de los inquilinos.

Fuentes de Sumar rechazan la bonificación del 100% del IRPF de las rentas obtenidas por el alquiler para los arrendadores que congelen los precios en el momento de la renovación, como anunció el lunes el socio mayoritario del Ejecutivo. Es una propuesta “ineficaz”, alegan, y advierten de que la situación actual exige “una intervención urgente” del mercado de la vivienda y del alquiler, y no “una medida opcional a la que puedan adherirse unos propietarios sí, y otros no”.

Una de las medidas que planteó Sumar el año pasado para afrontar la próxima renovación de los 600.000 contratos de alquiler que Consumo ha calculado que caducarán próximamente (según los que se firmaron cinco años atrás, aunque algunos pueden haberse extinguido antes o prolongarse más tiempo), es su prórroga automática con una única subida ajustada al IPC. “De renovarse los contratos que expiran en 2026 y 2027 a precios de mercado, la brecha de ingresos entre los arrendadores y los inquilinos afectados por la renovación aumentaría en 2.216 euros de media en España, elevando la renta mediana de estos caseros hasta los 54.665 euros”, indican fuentes del partido.

Esta prórroga automática, que ya fue aplicada durante la pandemia, genera ahora dudas en el PSOE por su encaje legal, puesto que entonces tenía como coraza la situación de emergencia declarada en el país. “Los datos muestran la necesidad de una intervención urgente del mercado de la vivienda y del alquiler que garantice el derecho a la vivienda de las personas inquilinas y no una medida opcional a la que pueden adherirse unos propietarios sí y otros, no”, denuncian en Sumar.

Del nuevo choque del PSOE y Sumar por la política de vivienda informan los diarios consultados. *El País* publica la tribuna “Debemos defender el derecho a la vivienda”, firmada por los cinco ministros de Sumar, que rechazan la propuesta del ala socialista del Gobierno y piden acabar con las compras especulativas de casas y prorrogar los alquileres.

Por su parte, *ABC* informa que la parte socialista del Ejecutivo se abre a negociar con todos sus socios, pero no se plantea renunciar a lo transmitido porque sostiene que es “la única medida que puede beneficiar” a los inquilinos. Ante las reticencias mostradas por sus socios, en el Gobierno no ocultan que ampliarán el radio de negociación y miran directamente al PP. “Deberían apoyarlo”, señalan, asegurando que el principal partido de la oposición también ha hecho planteamientos en este sentido.

(Cinco Días. Página 22, 4 columnas)

CATALUÑA. EL GOVERN OBLIGARÁ A INFORMAR EN LOS ANUNCIOS DE PISOS SI SE ES UN GRAN TENEDOR

El Govern aprovecha la ley de acompañamiento de los presupuestos del 2026 para endurecer el control de los alquileres para que en los propios anuncios de alquiler de pisos se informe de si el propietario es un gran tenedor o se detalle el precio máximo de las rentas, tal y como se comprometió. En el articulado que ha enviado al Consell de Treball Econòmic i Social (CTESC), el Govern se compromete a clarificar “el contenido mínimo obligatorio de la publicidad de las viviendas de alquiler, que tiene que incluir el precio máximo aplicable según el sistema de contención de rentas, la cédula de habitabilidad, el certificado de eficiencia energética y la indicación de si la propiedad es gran tenedor”. Un gran tenedor, el propietario que tenga cinco o más viviendas excluyendo su vivienda habitual, tiene mayores exigencias a la hora de alquilar, como la obligatoriedad de imponer un precio ajustado al que marca el índice.

Esas nuevas exigencias forman parte de los compromisos adquiridos por el Ejecutivo de Salvador Illa para ejecutar con más eficacia el control de alquileres que se aplica en buena parte de Catalunya. Igualmente, el Govern quiere intensificar la obligación de inscribir en el registro de fianzas tanto el contrato como el certificado del precio de referencia, “permitiendo a la Agència de l’habitatge de Catalunya automatizar la inspección y obtener directamente la documentación necesaria para detectar infracciones”. En cuanto al régimen sancionador en materia de contención de rentas, el Govern lo refuerza, puesto que incorpora “sanciones específicas por el falseamiento de información, exigiendo la correspondencia estricta entre la renta contractual y la normativa vigente”.

El texto también da cuenta del “establecimiento de una medida urbanística excepcional y temporal en ámbitos declarados como zona de mercado residencial tensionado para admitir el uso de vivienda de protección pública en suelos urbanos que estén calificados de uso terciario en el planeamiento vigente”. La norma permitirá construir pisos en zonas destinadas a oficinas, hoteles o comercios.

(La Vanguardia. Página 44. 4 medias columnas)

BARCELONA. EL INFORME DE COLLBONI PARA CERRAR LOS PISOS TURÍSTICOS DUDA QUE SE PUEDA BAJAR LOS PRECIOS

El informe elaborado por el Instituto de Economía de Barcelona (IEB) y que utiliza el alcalde de la ciudad, Jaume Collboni, para cerrar 10.000 pisos turísticos, cuestiona que la medida sirva para frenar la crisis de la vivienda. Aunque el IEB admite que podría haber una reducción de entre el 8% y el 13,4% en el precio de los alquileres y del 6,1% en el precio de la compraventa si todos los pisos pasan al mercado residencial tradicional, la demanda se mantiene estable y la economía no sufre variaciones, reconoce también que es probable que este escenario no se dé y que las viviendas acaben cerradas.

(El Economista. Página 29. 4 columnas)

UNA VEINTENA DE AFECTADOS PIDEN LAS AYUDAS POR OKUPACIÓN EN MADRID

Si Pedro Sánchez tiene su *Manual de resistencia*, Isabel Díaz Ayuso tiene su Manual de oposición. El lunes, el presidente del Gobierno anunció bonificaciones fiscales para los propietarios que no suban los alquileres a sus inquilinos. Inmediatamente, el Gobierno de la Comunidad de Madrid reaccionó criticando la medida. “Lo primero que hay que hacer es derogar la Ley de Vivienda”, dijo el número dos de la presidenta popular, Miguel Ángel García Martín. “Y lo segundo, tiene que haber garantías, seguridad jurídica, que no se proteja al *okupa*, sino al pequeño ahorrador”.

El portavoz del Ejecutivo madrileño volvió a alentar así el fantasma de la *okupación*, que Díaz Ayuso alimenta periódicamente con sus discursos, reuniones con los afectados y anuncios de medidas para combatir el fenómeno. Sin embargo, las dimensiones gigantescas que se le achacan a este delito en Madrid no se corresponden con los datos: por ejemplo, solo una veintena de afectados se acogen a la bonificación de la factura del agua por parte del Canal de Isabel II, según documentación oficial. Estos son los datos: entre el 1 de enero y el 31 de octubre de 2025 apenas se bonificaron 15 contratos correspondientes a viviendas ocupadas ilegalmente, de las cuales nueve estaban en Madrid capital, dos en Fuenlabrada, otras tantas en Los Molinos, y una en Arganda del Rey y Coslada, respectivamente. Esos datos no reflejan un ascenso brusco del problema. Al contrario. Así se deduce del importe al que ascendieron esas bonificaciones en los últimos años: 6.543 euros en 2023, 3.820 en 2024, y 4.356 entre el 1 de enero y el 31 de octubre de 2025. En comparación, las bonificaciones por familia numerosa o exención social superaron todos esos años el millón de euros.

“Los propios datos oficiales del Canal de Isabel II desmontan el alarmismo del Gobierno regional sobre la ocupación”, denuncia Diego Cruz, diputado del PSOE en la Asamblea de Madrid, sobre una ayuda para la que se requiere haber iniciado un procedimiento por allanamiento o usurpación de vivienda, o para la recuperación posesoria frente al particular que la ha ocupado sin tener derecho (antes o en el momento actual) para hacerlo.

(El País. Página 24)

EL PESIMISMO SOBRE LA VIVIENDA EMPEORA LA PERCEPCIÓN DEL CLIMA ECONÓMICO DE LOS ESPAÑOLES

La crisis de la vivienda erosiona la percepción que los españoles tienen de su propia economía y de la de su entorno. Los precios de compraventa se han disparado, superando los máximos de la burbuja, mientras el alquiler encadena años de subidas sin que se vislumbre en el horizonte ningún alivio. El resultado es un mercado inaccesible y un desánimo creciente, como reflejan los resultados del último Termómetro 5D elaborado por 40dB. para *Cinco Días* y *El País*. No solo los consumidores perciben ya la vivienda con fuerte pesimismo, sino que el índice general de clima económico que mide la encuesta registró un retroceso en la recta final del año pasado, alcanzando su cifra más baja desde que se empezó a publicar la pasada primavera.

La encuesta de 40dB. baja a la calle para captar cómo los ciudadanos perciben su situación económica, preguntándoles –en 6.000 entrevistas cada tres meses– sobre sus perspectivas

futuras de consumo, inversión y ahorro, y sobre cómo ven su entorno más próximo en relación con dos grandes variables macroeconómicas: vivienda y paro. La síntesis de todas estas respuestas, que se puntúan de 0 (más pesimista) a 100 (más optimista), se condensa en una única cifra, el Índice 5D de clima económico. Entre octubre y diciembre del año pasado se situó en los 45,1 puntos, un resultado que indica una expectativa estable –rango que va de los 45 a los 55 puntos–, pero prudente y cada vez más cercano al pesimismo moderado (30-45).

Todas las dimensiones (consumo, ahorro, inversión, vivienda y empleo) obtuvieron una puntuación inferior con respecto a la primera edición de abril, con la vivienda a la cabeza, que es la única variable que cayó en el pesimismo fuerte, con 28,6 puntos, tras deteriorarse encuesta tras encuesta. Más de la mitad de los entrevistados cree que en su entorno hay menos personas con posibilidad de comprar una vivienda que hace seis meses, en particular quienes tienen problemas para llegar a fin de mes y los mayores de 60 años. Las generaciones Z y X, de entre 18 y 43 años, son las más optimistas: 19% de los primeros y el 12% de los segundos perciben que más personas de su círculo pueden permitirse una casa ahora.

Información también en *El País*.

(Cinco Días. Página 23)

CRECER Y NO LLEGAR

“Probemos a decirle a un treintañero que vive de alquiler en Madrid o Barcelona que le va tan bien como parece irle al país que habita. España cerró 2025 con un PIB un 2,9% más alto que el año anterior, el doble que la eurozona. En 2026 volveremos a batir al entorno. Pero a quien lleva ya una carrera con doble titulación, un par de másteres o prácticas no remuneradas en el cuerpo, ninguna del todo ‘de lo suyo’, y ve cómo el piso que podía permitirse hace tres años ahora no, le costará creerlo. Como a la pareja que, sin estudios superiores, se ha atrevido a tener un hijo en el área metropolitana de Valencia y está pensándose el segundo. O a la madre que llegó hace un par de años a España con su pequeña a forjarse una nueva vida”, expone en esta tribuna Jorge Galindo, doctor en Sociología por la Universidad de Ginebra y que forma parte de EsadeEcPol (Esade Center for Economic Policy)

Comenta que “las cifras de crecimiento que nos envidian fuera son difíciles de creer para quien empieza dentro porque no las viven en su día a día, en sus inicios vitales. Y el treintañero, la pareja, la madre recién llegada son exactamente eso: gente que empieza. España se está llenando de ellos. Muchos vienen de fuera: el saldo migratorio indica que sumamos unos dos millones de entradas netas entre 2022 y 2024; el 40% de la nueva afiliación es de trabajadores extranjeros. Otros se mueven dentro: en 2024 hubo 1,75 millones de cambios de municipio. Y, en general, tenemos a mucha gente entrando en la vida adulta: los nacidos durante el repunte demográfico de los años 2000 cumplirán entre 18 y 26 años en el año que ahora empieza. Son buenas noticias: España atrae, crece y se mueve”. “Sin esto, nuestra economía estaría plana. También nuestras ciudades. Pero plantea un desafío: que la vida sea asequible para quienes llegan depende de los costes a los que te enfrentas y de los ingresos con los que cuentas. Y a estos nuevos inicios ambos lados les fallan.

(Cinco Días. Página 24)

BROOKFIELD, PATRON Y TPG PUJAN POR LOS PISOS DE FIDERE

La venta de la cartera de Fidere llega a la recta final. Aunque en las últimas semanas Blackstone ha recibido numerosas muestras de interés, Brookfield, Patron Capital y TPG Angelo Gordon han sido los tres inversores que han pasado a la última ronda de *due diligence* con propuestas iniciales que se ajustan a los requerimientos del fondo estadounidense.

Según informan fuentes del mercado, estos tres inversores han lanzado ofertas no vinculantes por las cerca de 5.300 viviendas en venta que componen la cartera de Fidere. Se espera la confirmación a finales de este mes. Si todo va según lo previsto, la operación podría cerrarse en el mes de marzo.

(Expansión. Página 9. 4 medias columnas)

EL SUPREMO IMPIDE TROCEAR EDIFICIOS CON UN SOLO DUEÑO EN EL CATASTRO

El Tribunal Supremo ha asentado un golpe a la flexibilidad administrativa con la que operan grandes propietarios de inmuebles, como socimis y fondos de inversión. En una sentencia, la Sala de lo Contencioso-Administrativo ha establecido que los dueños únicos de edificios completos no pueden exigir al Catastro que reconozca la división horizontal de sus activos –es decir, registrarlos como pisos o locales independientes– si el fin es el arrendamiento y no la venta.

Este fallo tiene una repercusión directa en la gestión de activos (*asset management*) del sector inmobiliario. Hasta ahora, la división horizontal era una herramienta habitual para dotar de mayor flexibilidad a las carteras inmobiliarias, permitiendo valoraciones individualizadas de las unidades y preparándolas para una eventual desinversión al por menor, incluso años antes de que esta se produjera. Sin embargo, el Supremo ha cortado esta posibilidad. La decisión impide que el valor catastral y la referencia administrativa de un inmueble se fragmenten a voluntad del propietario único. Esto obliga a los grandes tenedores a mantener la unidad catastral del edificio mientras esté en sus manos al 100%, lo que puede tener implicaciones en la tributación (IBI) y limita la capacidad de segregar fiscalmente partes del edificio sin desprenderse de la propiedad.

La sentencia, que da la razón a la Administración General del Estado frente a una socimi, sienta una doctrina clara sobre cuándo nace realmente la propiedad horizontal a efectos administrativos. El criterio fijado por los magistrados establece que ir al notario no es suficiente. Aunque el propietario firme una escritura de división horizontal, el Supremo considera que dicho régimen jurídico se encuentra en una situación “aletargada” o durmiente mientras el edificio pertenezca a una sola persona o entidad.

(Expansión. Suplemento Fiscal. Página 3. 5 medias columnas)

FINANZAS

LOS BANCOS MARCARÁN NUEVO RÉCORD DE BENEFICIOS EN 2026

Dentro de apenas un par de semanas los bancos españoles cotizados empezarán a hacer públicos los resultados obtenidos durante el año que acaba de terminar y se constatará que los beneficios alcanzados supondrán un récord al menos para el conjunto de todos ellos si es que no los son para cada uno individualmente considerados.

En una economía que crece con fuerza, y a pesar del efecto negativo que las actualizaciones de los créditos a tipos de interés variables puede haber existido en 2025, lo normal es que cada año las entidades financieras vean como crecen sus resultados respecto a un año antes. “Cuando una economía viene creando medio millón de puestos de trabajo anuales durante los últimos cuatro ejercicios es evidente que el negocio bancario tiene que seguir aumentando de manera sostenida”, señala un analista financiero para enmarcar cual será el marco en el que se desenvolverá la actividad de las entidades durante el ejercicio recién estrenado.

Las previsiones de crecimiento del PIB para 2026 oscilan entre el 2% que tiene el Gobierno y el 2,4% de BBVA, pasando por un 2,1% de CaixaBank y una décima más del Banco de España. Todas estas nuevas previsiones, efectuadas en las últimas semanas de 2025, tienen en común que son mejores que las que habían hecho anteriormente todas esas instituciones y que se basan en la fortaleza de la demanda interna y del consumo privado como motor del crecimiento. Con esas expectativas la creación de empleo seguirá siendo elevada, aunque, previsiblemente, más baja que las registradas hasta ahora.

En el terreno financiero ello se traducirá en que el negocio del crédito en España seguirá mostrando ritmos elevados de volúmenes, tanto en el crédito hipotecario como en el del crédito al consumo, y algo menos intensos en la financiación empresarial.

En este ejercicio, el efecto negativo de la actualización de los préstamos a interés variable va a desaparecer prácticamente por completo (el euríbor lleva cinco meses sin descender o incluso subiendo muy ligeramente) y en todo caso será compensado con creces con los mayores ingresos generados por las nuevas operaciones que se harán a unos precios superiores.

El ajuste en los precios que los bancos paguen por los depósitos que capten también jugará a favor de las entidades, para las que seguirá siendo un buen negocio captar este tipo de recursos, aunque sea para depositarlos en el Banco Central Europeo en el caso de que no tengan demanda de crédito suficiente.

El negocio de la desintermediación financiera y las actividades de banca privada y patrimonial seguirá siendo un terreno de juego en el que todos querrán participar por las elevadas y recurrentes comisiones que se generan que proporcionan estabilidad en los ingresos más allá de la coyuntura concreta. Lo mismo que las actividades relacionadas con los seguros, que todas las entidades potencian desde hace pocos años.

(Expansión. Primera página. Página 11)

S&P VE ESPACIO PARA FUSIONES ENTRE BANCOS MEDIANOS EN ESPAÑA

El mercado bancario español aún goza de espacio para que avance la consolidación entre entidades. Así lo creen los analistas de S&P Global, que esperan que en 2026 haya nuevos movimientos corporativos entre bancos medianos.

Luigi Motti, analista del sector bancario de la agencia de calificación, ve en las fusiones bancarias una oportunidad para que determinadas entidades catalicen su crecimiento, eleven su escala en el mercado español y, a la larga, mejoren sus ratios de eficiencia. “Los movimientos corporativos tendrían sentido desde un punto de vista industrial”, aseveró ayer el analista durante una conferencia sobre las perspectivas de la banca de la eurozona y de España para 2026.

Motti limita las potenciales operaciones corporativas a la banca mediana porque considera que en España ya hay tres competidores que tienen un tamaño relevante y una cuota importante en los negocios más rentables: Santander, BBVA y CaixaBank.

El analista reconoce que el panorama actual es menos atractivo a la hora de ejecutar una operación porque la mayor parte de los bancos ya tiene una rentabilidad holgada. Es decir, las entidades ahora no tienen necesidad de ejecutar un movimiento corporativo para elevar su rentabilidad. Sin embargo, Motti cree que las fusiones siguen ofreciendo importantes alicientes para que bancos como Sabadell, Abanca, Ibercaja o Unicaja, entre otros, impulsen sus negocios y ganen presencia en el mercado ibérico.

Sobre operaciones transfronterizas, el experto descartó movimientos a corto/medio plazo pese a que las principales autoridades europeas abogan por la creación de bancos paneuropeos.

S&P es optimista respecto a los resultados que la banca española puede lograr en 2026. Motti augura un incremento moderado de los márgenes de intereses y prevé que las comisiones netas se incrementen de media en torno a un 2%. Todo ello en un contexto monetario que “será estable”. La firma no descarta que 2026 pueda ser récord. Auguran unos resultados en línea con los que los bancos reportarán en las próximas semanas correspondientes a 2025, aunque creen que la clave puede estar en los mayores volúmenes.

De las previsiones de S&P informa también *El Economista*.

(Expansión. Página 12. 2 medias columnas)

TORRES DICE QUE BBVA CRECERÁ MÁS QUE EL RESTO DE BANCOS

BBVA encara un ejercicio positivo, según prevé su presidente, pese al escenario de tensiones geopolíticas imperante. Carlos Torres, el máximo ejecutivo, asegura en la web corporativa de BBVA que este año el banco reportará crecimiento en todos los mercados en los que opera, especialmente en España, donde “prevemos crecer más que los competidores, sobre todo en los segmentos más rentables: consumo y empresas”. Torres también confía en mantener la dinámica comercial positiva en México, su principal mercado. “El crédito [en el mercado mexicano] seguirá creciendo más de lo que crece el producto interior bruto”.

Todo ello sin haber presentado al mercado los resultados correspondientes a 2025. BBVA rendirá cuentas el próximo 5 de febrero y todo apunta a que reportará beneficios récord por encima de 10.500 millones, según el consenso compilado por Bloomberg.

La entidad arranca el segundo año comprendido en el plan estratégico hasta 2028 con el foco puesto en la generación de capital y en el crecimiento orgánico tras el fracaso de la opa hostil sobre Banco Sabadell.

Los gestores del banco han asegurado durante los últimos meses que la ambición es cumplir con la hoja de ruta hasta 2028, que incluye importantes objetivos financieros y comerciales. Torres recuerda que BBVA se ha fijado generar hasta 49.000 millones de euros de capital en el periodo. Del total, 13.000 millones se reinvertirán en el negocio, donde la inteligencia artificial generativa juega un papel clave. Los 36.000 millones restantes irán a parar al bolsillo de los accionistas a través de dividendos y de recompras de acciones. Además, “tenemos el firme compromiso de devolver a nuestros accionistas de manera disciplinada todo el capital excedente por encima del 12%”, que es la banda alta del objetivo de solvencia fijado por la entidad.

Información también en *El Economista, Cinco Días, La Vanguardia y La Razón*.

(Expansión. Página 12. 4 columnas)

SANTANDER RECIBE DOS MEJORAS DE VALORACIÓN Y VUELVE A MÁXIMOS

La banca española no había comenzado el año liderando las alzas de la bolsa doméstica como sí ha hecho en los dos últimos cursos ya que los inversores están optando por posicionarse en otros sectores después de las fortísimas revalorizaciones que acumula el segmento financiero estos años. No obstante, en los últimos días ha logrado acelerar y ya supera al Ibex desde el primero de enero. Sin embargo, todavía hay quienes ven algo de recorrido a la banca, la cual está alargando el buen momento de resultados pese a contar con tipos de interés algo más bajos. Es el caso de la firma de análisis Kepler, que ha elevado este lunes la valoración de Santander y ha mejorado su recomendación de mantener a comprar. El banco cántabro ya era el único que recibía un consejo positivo por parte del consenso de analistas, según el algoritmo de FactSet. Los títulos de Santander han reaccionado este martes al alza en el parqué, con subidas que a media sesión superaban el medio punto porcentual, recuperando zona de máximos históricos en bolsa.

Pero los analistas de la casa francesa no solo han mejorado la recomendación, sino que también han elevado en un 40% su precio objetivo de 8,8 euros a 12,4 euros, situándose como la mayor valoración para sus acciones de todas las firmas de inversión que la siguen. Este nuevo precio objetivo le abre un potencial alcista de casi el 20%, lo que contrasta con la media del consenso, que no ve recorrido alguno a sus títulos al marcar un nivel por debajo de su cotización actual. Kepler no ha sido la única firma que ha aprovechado este martes para 10,48 revisar sus estimaciones sobre el mayor banco de la zona euro ya que Alantra, que ya recomendaba comprar, ha aumentado el precio objetivo de 10,3 a 11,9 euros otorgándole un potencial de casi el 15% a Santander. Tras estos cambios, el 72% de la cobertura se muestra a favor de tomar posiciones en la entidad cántabra mientras que solo el 7% (dos de los analistas)

sugieren que es mejor recoger beneficios tras las subidas recientes. En lo que va de año, ya se anota un 3%, en línea con el sector doméstico financiero.

(El Economista. Página 23. 3 medias columnas)

MULTA DE 30 MILLONES A CAIXABANK POR VENDER LA TORRE FOSTER

El Sepblac, la unidad del Ministerio de Economía contra el blanqueo de capitales, ha impuesto una multa de más de 30 millones de euros por la venta de la Torre Foster, en el paseo de la Castellana de Madrid. Se trata de una de las mayores sanciones impuestas por este organismo. Las sanciones están relacionadas con una operación inmobiliaria realizada por Bankia, que en 2021 fue absorbida por CaixaBank. En 2016, la entidad ya desaparecida vendió uno de los edificios que forman las cuatro torres al fundador de Inditex, Amancio Ortega, por unos 500 millones de euros. Desde entonces, la operación ha sido objeto de investigación por parte de las autoridades españolas.

Información también en *Expansión*.

(Cinco Días. Página 13, 2 medias columnas)

EL IBEX MARCA SU SEXTO RÉCORD DE 2026

La mayoría de los principales índices europeos acabaron la sesión de ayer prácticamente en tablas. Fue el caso del Ibex, que sumó un mínimo 0,08%, suficiente, eso sí, para establecer un récord de cierre en 17.687,1 puntos, el sexto de 2026. Una hora después del inicio de las negociaciones, el selectivo español llegó a tocar una cota nunca vista de 17.773 puntos.

La sesión en los mercados asiáticos había dejado sensaciones positivas, con casi todas las bolsas engrosando sus marcadores, lideradas por la japonesa. Posteriormente, los movimientos muy prudentes fueron la tónica dominante en las bolsas europeas. A falta de referencias locales significativas que descontar, los inversores se centraron en la publicación de los datos de inflación de EEUU y el inicio de la temporada de resultados empresariales del cuarto trimestre de 2025 en Wall Street, sin perder de vista los focos de tensión geopolítica. En el capítulo de las cuentas de las empresas, JPMorgan informó de un aumento en sus provisiones y sus acciones caían un 3,8% a media sesión al sumarse el dato de ingresos de la banca de inversión, que no cumplieron las expectativas del mercado. El valor también se vio presionado por la resaca ante la propuesta del Gobierno estadounidense de limitar los tipos de interés de las tarjetas de crédito. Los títulos del resto de las entidades financieras que forman parte del Dow Jones sufrían pérdidas generalizadas en el ecuador de la jornada. El revés del sector pasaba factura al índice más tradicional de Wall Street, que perdía un 0,63% desde su máximo histórico del día anterior, hasta los 49.277 puntos. El S&P 500 restaba un 0,05% (también desde su nivel récord) y cotizaba en 6.973 puntos. El Nasdaq Composite, por su parte, subía un 0,14%, hasta 23.767 puntos.

Las compañías de renovables lideraron las alzas en el Ibex. Pero el mayor apoyo para el índice llegó de la mano de los bancos. Unicaja fue el más favorecido por las compras: subió un 1,59%.

BBVA, Santander y CaixaBank cerraron en cotizaciones récord (ajustadas por dividendos y otras operaciones) al avanzar un 1,45%, un 1,41% y un 0,94%, respectivamente.

(Expansión. Página 15)

LA GRAN BANCA DE WALL STREET APOYA A LA RESERVA FEDERAL ANTE LAS AFRENTAS DE TRUMP

Wall Street no quiere que la Casa Blanca meta las manos en la Reserva Federal. La gran banca teme que anteponga los intereses políticos frente a la estabilidad económica, y la semana en la que las grandes entidades estadounidenses tienen que presentar los resultados anuales, los banqueros están dejando claro de qué lado están en la batalla por controlar la Fed.

“Todos nuestros conocidos creen en la independencia de la Fed. Cualquier cosa que la erosione (su independencia) probablemente no sea una buena idea”, sentenció ayer Jamie Dimon, consejero delegado de JP Morgan y uno de los gurús financieros más respetados del mundo. “(La injerencia) tendrá el efecto contrario al deseado: elevará las expectativas de inflación y, con el tiempo, probablemente incrementará los tipos de interés”, abundó el ejecutivo, en una conferencia telefónica con analistas tras la presentación de los resultados anuales.

Dimon no fue el único en defender la independencia de la Fed. El consejero delegado del New York Mellon, Robin Vince, advirtió sobre las consecuencias que tendría que la Fed perdiera su autonomía para decidir libremente sobre la evolución del precio del dinero:

Las gestoras de fondos de inversión tampoco ven con buenos ojos la intromisión. Una de las preocupadas es Janus Henderson. Su director de deuda *high yield*, Tom Ross, afirmaba ayer en Madrid: “Si el mercado ve una interferencia política, habrá inflación”.

(Cinco Días. Página 15. 4 columnas)

LOS BANCOS CENTRALES DAN LA CARA POR POWELL

Los responsables de algunos de los principales bancos centrales del mundo se han sumado a la defensa de la Reserva Federal y su presidente Jerome Powell frente a los ataques vertidos por el presidente de EE UU, Donald Trump, informan los distintos diarios. La presidenta del Banco Central Europeo, Christine Lagarde, ha liderado junto al presidente del Banco de Inglaterra, Andrew Bailey, y los responsables del Banco de Pagos Internacionales (BIS), entre los que está el español Pablo Hernández de Cos, una carta en la que se solidarizan con Powell ante el cruel acoso del presidente estadounidense, quien ayer volvió a la carga.

“La independencia de los bancos centrales es fundamental para la estabilidad de precios, financiera y económica, en beneficio de los ciudadanos a quienes servimos. Por lo tanto, es fundamental preservar dicha independencia, con pleno respeto al Estado de derecho y la rendición de cuentas democrática”, aseveró la misiva. El escrito está firmado también por Erik Thedéen, gobernador del Banco de Suecia (Sveriges Riksbank); Christian Kettel Thomsen, presidente del consejo de administración del Banco Nacional de Dinamarca (Danmarks

Nationalbank); Martin Schlegel, presidente del consejo de administración del Banco Nacional Suizo; Michele Bullock, gobernadora del Banco de la Reserva de Australia; Tiff Macklem, gobernadora del Banco de Canadá; Chang Yong Rhee, gobernador del Banco de Corea; Gabriel Galípolo, gobernador del Banco Central de Brasil; François Villeroy de Galhau, presidente del consejo de administración del BIS, y Pablo Hernández de Cos, director general en la misma institución. No está entre los firmantes el Banco de Japón, cuya dependencia del Gobierno nipón permite, en la práctica, que a sus reuniones de política monetaria puedan acudir representantes del Ejecutivo.

(Cinco Días. Página 16)