

## **RESUMEN DE PRENSA DEL 14 DE OCTUBRE DE 2026**

### **MERCADO INMOBILIARIO**

#### **LAS INMOBILIARIAS AVANZAN UNA CAÍDA DEL 30% EN LA OFERTA DE ALQUILER**

La aprobación la semana pasada de los dos decretos de vivienda del Gobierno ya están generando efectos en la oferta de arrendamientos de larga estancia, incluso antes de que la Diputación Permanente del Congreso vote su convalidación o derogación el viernes de esta semana. Así lo aseguran desde la Federación Nacional de Asociaciones Inmobiliarias (FAI), que ayer hizo públicos los resultados de un sondeo exprés entre alrededor de 600 agencias inmobiliarias de las principales ciudades españolas, donde se constata una importante afectación en diferentes ámbitos.

En concreto, el 88,9% reconoce estar sufriendo incidencias en los alquileres “derivadas de los recientes cambios normativos”, mientras que un 11,1% afirma no haber notado cambios durante los primeros días de vigencia del primer decreto, donde se recogen medidas como la prórroga de dos años en los contratos que venzan antes del 31 de diciembre de 2028 o la prohibición de desahuciar a inquilinos vulnerables hasta finales de 2030, entre otras iniciativas.

Según el estudio, prácticamente ocho de cada diez –un 78,1%– afirman que los propietarios están retirando sus anuncios de alquiler residencial habitual, con una media de 3,78 viviendas por cada agencia inmobiliaria. Esta cifra supondría superar las 2.260 viviendas entre las 600 empresas encuestadas, si bien la cifra podría ser mucho mayor. Según la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), en España hay cerca de 36.000 agencias inmobiliarias, por lo que la caída de la oferta de alquiler residencial, a tenor de los resultados de la encuesta, podría rondar las 100.000 unidades. A la luz de estos resultados, desde FAI aseguran que la caída en el volumen de operaciones de alquiler durante las próximas semanas podría situarse entre el 25% y el 30%, “tanto por el freno en las firmas como por la retirada de viviendas del mercado y el desvío de pisos disponibles para alquiler habitual a otros usos”, como el alquiler de temporada o por habitaciones –identificado por el 38,9% de las agencias–, o la “fuga de propiedades a la compraventa”, confirmada por el 56,6% de las empresas del sector.

El presidente de la FAI, José María Alfaro, señala que las nuevas medidas “en ningún momento han tenido en cuenta a los pequeños propietarios, la parte más vulnerable de la oferta, ya que no concretan ni garantizan al 100% el tipo de protección en caso de impagos; y queda supeditada a un laberinto de trámites burocráticos y de competencias entre administraciones que frena que sigan alquilando sus viviendas”. Sobre este punto, el decreto de vivienda que entró en vigor el jueves pasado recoge la prohibición expresa de desahuciar a inquilinos vulnerables hasta el 31 de diciembre de 2030. En el caso de los pequeños propietarios, los jueces deberán solicitar a las Administraciones Públicas competentes que busquen una alternativa al inquilino. En caso de que no respondan en dos meses o no tengan los recursos, el lanzamiento deberá ser paralizado en plazos de un año, con un máximo de tres, tiempo durante el que la Administración deberá asumir el coste de las rentas impagadas, suministros, costas judiciales e intereses de demora que pudieran derivarse de los procedimientos.

*El Economista* señala que los datos coinciden con las advertencias de otras organizaciones del sector. La Asociación de Propietarios de Viviendas en Alquiler (Asval) ha detectado que el 30% de sus asociados se plantea retirar sus inmuebles del mercado para valorar alternativas, incluida su venta. Su presidenta, Helena Beunza, advierte de que esta salida podría producirse progresivamente, conforme vayan venciendo los contratos vigentes. Esto supondría una reducción escalonada de la oferta disponible para nuevos inquilinos.

En *ABC* también se recogen declaraciones de la directora de Estudios de Fotocasa, María Matos, que sitúa en el 5,4% la contracción en la oferta de alquiler de larga duración. “Es una caída especialmente significativa, teniendo en cuenta que las fluctuaciones habituales del mercado no suelen superar el  $\pm 1,5\%$ ”, señala. De mantener la tendencia en los próximos días supondría, a su juicio, una nueva señal de alerta para un mercado que ya atraviesa una grave escasez de vivienda disponible. “De consolidarse, esta contracción sería un efecto directo del Real Decreto Ley y podría intensificar todavía más la competencia entre inquilinos, así como la presión sobre los precios del alquiler”, advierte.

Del estudio de FAI informan también *La Razón*.

(Expansión. Página 24. 5 columnas. Editorial, página 2)

#### DÉFICIT DE VIVIENDA: LA OFERTA NO CUBRE NI EL 40% DE LA NUEVA DEMANDA

Al menos 20 años y una política coral a nivel estatal, de comunidades autónomas y de ayuntamientos, vertebrada por un fuerte impulso de obra nueva. Es el horizonte que plantea el Consejo General de Gestores Administrativos para poder revertir la crisis habitacional. El *Informe sobre la vivienda: Política integral para un problema social* publicado ayer parte de un recopilatorio estadístico recordando que, con base en datos del Banco de España, entre 2021 y 2025 se acumuló un déficit estructural cercano a las 750.000 viviendas. Una brecha que se explica porque mientras el país genera una media de 245.000 hogares nuevos cada año, la producción en 2025 apenas alcanzó las 92.000 viviendas terminadas (un 9% menos que el ejercicio previo), lo que supone que la oferta actual no cubre ni el 40% de la nueva demanda residencial.

Esta tensión se focaliza en los territorios de mayor dinamismo laboral y demográfico. Según recoge el estudio de los gestores administrativos, solo seis provincias –Madrid, Barcelona, Alicante, Valencia, Murcia y Málaga– concentran el 52,5% de todo el déficit acumulado del país, sumando conjuntamente más de 390.000 viviendas sin construir. Para revertir esta situación, el informe propone un plan a dos décadas centrado en multiplicar la oferta mediante un Programa Nacional de Producción Residencial y la movilización masiva de suelo, considerando urbanizable todo aquel que no esté protegido ni calificado como agrícola útil; reducir los plazos burocráticos; rebajar la fiscalidad de la vivienda habitual y restaurar la confianza en el alquiler a través de avales públicos contra el impago. A ello se añade controlar el fraude en el alquiler de temporada, y compensar al pequeño propietario cuando se frenen desahucios por vulnerabilidad social.

De este análisis informan también de forma destacada *El Mundo* y *La Razón*.

(Expansión. Página 24. 4 medias columnas)

## LA ‘FÁBRICA DE VIVIENDAS’ PROMETIDA POR SÁNCHEZ, EN EL LIMBO UN AÑO Y MEDIO DESPUÉS

El 24 de abril de 2025 el presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, anunció el lanzamiento del Perte de la Industrialización de la Vivienda con una inversión pública de 1.300 millones a lo largo de una década. Valencia acogerá la nueva Ciudad de la Industrialización de la Construcción, un proyecto que interpela al sector para levantar más inmuebles, de forma más rápida y a menor precio.

Entre los objetivos, figura el impulso de un centro de investigación en la materia y la promesa de que industrias accesorias puedan instalarse en municipios afectados por la dana de 2024. Un año y medio después de aquel anuncio, las dos parcelas reservadas para llevar a cabo la iniciativa –de 69.000 metros cuadrados– siguen desiertas. Según se informa, los terrenos no se han sacado a concurso y se desconoce si existen los pliegos para ello. El proyecto, pese a todo, ha tenido pretendientes. En julio, la empresa valenciana Cecotec y Casas inHAUS anunciaron una alianza para poner en marcha, en tres años, una gigafactoría de construcción industrializada con la que pretenden levantar 6.000 viviendas al año. Solo se confirmó entonces que la planta, con una inversión de 100 millones de euros, recalaría en la provincia de Valencia. Poco después sus impulsores mostraron interés por la ZAL del puerto debido a las conexiones que permite. Pero ni estas compañías ni nadie en el sector ha tenido noticias sobre la ‘fábrica de casas’ de Sánchez. Defienden que hay conocimiento técnico, capacidad industrial y disposición, pero no un interlocutor institucional al que dirigirse.

“El sector sigue sin conocer quién está liderando realmente el proyecto, cuál es su situación administrativa o cuándo podría comenzar a materializarse. No podemos permitir que una iniciativa de esta importancia para Valencia se quede únicamente en un anuncio”, señala Javier Murguía, presidente de la Asociación Valenciana de Construcción Modular (AVCM).

(ABC. Página 31. 3 columnas)

## MÁS MADRID FRENARÁ LOS DESAHUCIOS EN VIVIENDA PÚBLICA

El acceso a la vivienda se ha consolidado como una de las principales preocupaciones sociales y económicas, generando un intenso debate sobre cuál es el camino adecuado para frenar la escalada de precios y garantizar el derecho a una vivienda. Frente a este reto, las formaciones políticas se lanzan a proponer sus propias recetas con la mirada puesta en las próximas elecciones tanto a nivel nacional como autonómico. En este contexto, Más Madrid llevará al pleno de mañana una ley para impedir que la Comunidad de Madrid desahucie a familias vulnerables de viviendas públicas sin ofrecerles “una alternativa habitacional digna”.

La proposición de ley permitiría la regularización de contratos de alquiler social de quienes hayan accedido ilegítimamente o usurpen inmuebles sin título habilitante. La proposición de ley, además, recoge, entre otros, una moratoria extraordinaria de 18 meses para que la Agencia de Vivienda Social no inicie procesos, denuncias o ejecute procedimientos para recuperar la posesión de viviendas que sean la residencia habitual de personas en vulnerabilidad residencial. Pide también que en los que estén ya en marcha se desista. Entre

las principales ideas que recoge la norma está la de prohibir a la Agencia de Vivienda Social impulsar o mantener el lanzamiento de familias vulnerables sin haberles proporcionado previamente una “alternativa habitacional adecuada, estable y accesible”. Esto significa que la presencia de menores de edad, personas dependientes, víctimas de violencia contra las mujeres, personas mayores o con discapacidad determinará una “protección reforzada”.

(La Razón. Madrid. Página 6. 2 columnas)

#### MADRID. BERROCALES SUMA YA 4.000 VIVIENDAS EN CONSTRUCCIÓN

Berrocales, el proyecto más avanzado de los desarrollos del sureste de Madrid, y uno de los más grandes, suma ya cerca de 4.000 viviendas en construcción, de las que 1.381 son protegidas y el resto, libres. Con la culminación de las dos primeras etapas a finales de 2026, el nuevo barrio de Berrocales contará con 9.925 viviendas en marcha. El barrio suma una extensión de más de 8 millones de metros cuadrados de uso predominantemente residencial. Se prevé la construcción de 22.285 viviendas, de las cuales el 50% tendrá algún régimen de protección pública.

(Expansión. Página 8. 3 medias columnas)

#### EL SUPREMO ESTUDIARÁ SI PUEDEN DEDUCIRSE LOS EXTRACOMUNITARIOS LOS GASTOS DEL ALQUILER EN ESPAÑA

El Tribunal Supremo estudiará por primera vez si los propietarios de inmuebles en España que residen fuera de la Unión Europea (UE) pueden deducirse los gastos asociados al alquiler para calcular los impuestos que deben pagar. La Sala de lo Contencioso-Administrativo del alto tribunal ha admitido un recurso de la Abogacía del Estado, en representación de la Administración estatal, contra una sentencia de la Audiencia Nacional que, en julio de 2023, reconoció ese derecho a una contribuyente residente fuera de la UE. El fallo consideró que no hacerlo era discriminatorio en comparación con los propietarios comunitarios o del Espacio Económico Europeo. El tribunal deberá determinar si esta diferencia de trato fiscal vulnera la libre circulación de capitales que protege el Derecho comunitario.

El litigio enfrenta a Hacienda con una residente estadounidense que tenía un piso alquilado en Barcelona. La Agencia Tributaria entendió que por los rendimientos de este arrendamiento debía abonar por el impuesto sobre la renta de no residentes (IRNR) 5.073,79 euros correspondientes al cuarto trimestre de 2016 y 4.378,40 y 3.959,20 euros por los ejercicios 2017 y 2018. La propietaria solicitó la rectificación de esas liquidaciones al considerar que debía poder descontar los gastos relacionados con el alquiler, como el impuesto de bienes inmuebles (IBI), intereses hipotecarios o de financiación, tasas de basura o la comunidad de vecinos, entre otros. Tanto Hacienda como los tribunales administrativos rechazaron la petición, la Audiencia Nacional le dio la razón. El alto tribunal admitió a trámite el recurso de los servicios jurídicos del Estado para estudiar esta cuestión y formar jurisprudencia.

Información también en *El País*

(Cinco Días. Página 20- 3 columnas)

### ¿HOGARES ASEQUIBLES O CENTROS DE DATOS?

“En 2013, la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid vendió por unos 128 millones de euros 1.860 viviendas sociales a Fidere, la socimi de Blackstone. En marzo de este año, el fondo traspasó la sociedad, que ya sumaba unas 5.000 viviendas, a la canadiense Brookfield por 1.050 millones. El 30 de septiembre, el Gobierno de Aragón aprobó el plan de interés general que permite a QTS, la filial de centros de datos del grupo, levantar en Calatorao un campus de 13.471 millones sin licencia urbanística municipal. El alcalde del pueblo exigió ese día vivienda pública para alojar a quienes vayan a trabajar en las naves. En 13 años, Blackstone ha comprado patrimonio público, ha multiplicado su valor y ahora apuesta por la inteligencia artificial. Es el movimiento de fondo de la década posterior al 15M: el capital que hizo de la vivienda un activo financiero se reorienta hacia los centros de datos para repetir la jugada con los servidores”, explica en esta tribuna Ekaitz Cancela, autor de *Utopías digitales*. Analiza cómo el capital que exprimió la vivienda tras la crisis financiera se muda a la IA y le disputa el suelo, la electricidad y el crédito.

Comenta el autor que “el movimiento por la vivienda, con su llamada a una huelga general, ha abierto un conflicto con el mercado que no acabará cuando los fondos se desprendan de sus pisos. Al abandonar progresivamente el ladrillo, el capital financiero persigue sus beneficios en la infraestructura tecnológica. Por eso, defender una vivienda digna obligará pronto a decidir también para quién se construyen los centros de datos”.

(Cinco Días. Página 25)

### CON LOS OJOS VENDADOS

José Ignacio Alemany, abogado y economista, recuerda en esta tribuna que la justicia se representa con los ojos vendados. Dice al respecto: “No es un adorno: significa que el juez no mira a quién tiene delante –rico o pobre, joven o anciano, simpático o antipático–, sino lo que dice la ley. Esa venda es lo que nos protege a todos de la arbitrariedad. Es justo lo que algunos políticos y columnistas parecen haber olvidado estos días a propósito del caso de Maricarmen”. Expone que “en este caso se mezclan dos problemas muy distintos, y confundirlos es la manera más segura de no resolver ninguno. El primero es jurídico: un contrato de alquiler que se extinguió hace casi veinte años. El segundo es social: qué hacemos con las personas mayores que se quedan solas, enfermas y sin recursos. Conviene, como aconsejaba Descartes, dividir la dificultad en partes para examinarla mejor”.

El autor considera sobre esta cuestión que “usar el caso de Maricarmen para pedir intervenir más en el alquiler es errar dos veces: se culpa a la ley y a la justicia de un problema que es asistencial y se receta para la vivienda un remedio que la encarece”.

(Expansión. Página 46. 3 columnas)

## EL FRAUDE DE LOS DECRETOS DE VIVIENDA

El Gobierno, tras aprobar dos decretos-leyes en materia de vivienda, someterlos al Congreso de los Diputados para su convalidación y verlos rechazados por la Cámara, acaba de aprobar dos nuevos decretos-leyes, similares a los anteriores, pero que deberán ser convalidados por la Diputación Permanente del Congreso al haber sido disueltas las Cámaras y haber convocado elecciones el presidente. Armando Salvador Sancho, ex letrado del Tribunal Constitucional y ex director general de Régimen Jurídico del Ministerio de Administraciones Públicas, argumenta en esta amplia tribuna que “aunque en principio este procedimiento parece ajustarse a lo previsto en nuestra Constitución, pues su artículo 78.2 prevé que la Diputación Permanente del Congreso asuma las facultades de este en materia de decretos-leyes, no es así”. Y afirma que esta actuación del Gobierno “supone un fraude de nuestra Constitución”.

(El Mundo. Página 21)

## FINANZAS

### SANTANDER LIDERARÁ EL CRECIMIENTO DEL BENEFICIO DE LA BANCA EUROPEA

Hay pocos sectores en el mundo con mejor previsión de futuro que la banca europea. La subida de los tipos de interés, la baja morosidad y las elevadas necesidades de financiación impulsarán sus resultados al menos hasta 2028, según las apuestas de los bancos de inversión. Santander destacará, incluso, en ese escenario. UBS y Deutsche Bank lo sitúan a la cabeza del crecimiento de los beneficios. Las adquisiciones de Webster y TSB mejorarán sus cifras, que ya han cogido velocidad de crucero con la transformación del banco con su nueva estrategia basada en la rentabilidad y las plataformas globales.

La previsión es que Santander será capaz de más que duplicar la media de crecimiento del beneficio por acción de los principales bancos europeos entre 2026 y 2028. UBS calcula que el promedio superará el 20% en el periodo en términos absolutos. Santander estará en el 48%, al llegar a los 1,39 euros de ganancia por acción en 2028, desde los 0,94 euros que registrará al cierre de este año. Solo Barclays estará en disposición de disputar el primer puesto a Santander cuando llegue 2028, pero la estimación de UBS es que se quedará un poco por debajo, en el 45% de subida. BNP Paribas, Deutsche Bank o Lloyds también catapultarán sus ganancias por acción, pero un 35%, a menor ritmo que sus rivales español y británico.

Tampoco en España habrá competencia. UBS calcula que BBVA elevará sus beneficios un 24% de 2026 a 2028, y sitúa CaixaBank en el 23% y Sabadell, en el 21%.

Hay otros cálculos que dicen lo mismo. La tasa de crecimiento anual promedio de Santander entre 2026 y 2028 será del 21%, casi el doble del 11% que el banco de inversión suizo pronostica para BBVA y CaixaBank. Sabadell está en el 10%, con Bankinter y Unicaja en el 6%. El sector europeo se quedará muy lejos. Los analistas de Barclays anticipan un alza del beneficio por acción medio para las entidades del 14% en 2027 y del 11% en 2028-

(Expansión. Primera página, Página 15. 5 columnas)

### EL BANCO FRANCÉS BPCE COMPRÓ LA MAYOR PARTE DE SU PARTICIPACIÓN EN EL SABADELL CON DERIVADOS

La sorpresiva irrupción del banco francés BPCE, el dueño de las cajas de ahorros de ese país, en el capital del Sabadell se realizó con una operación combinada de acciones y derivados financieros. Según desveló ayer a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), la entidad gala adquirió solo un 2,84% del capital con compras en el mercado. El grueso de la participación, que alcanza el 7%, la construyó a través de un derivado financiero por un 4,16% del capital. Si bien el banco sigue sin desvelar la inversión total de los franceses, la tasación de la Bolsa del Sabadell lo cifra en unos 1.200 millones de euros.

La documentación remitida a la CNMV da algún detalle sobre cómo se construyó esta participación. Se cocinó a fuego lento y se ejecutó de manera exprés. El Sabadell reconoce que la adquisición de ese 2,84% en acciones compradas directamente en mercado se realizó semanas antes de que se comunicase oficialmente, el pasado 6 de octubre. No precisa durante cuánto tiempo mantuvo estos títulos en secreto, sin divulgarlo previamente. Ese 6 de octubre el Sabadell desveló oficialmente la operación con un comunicado remitido a la CNMV antes de la apertura de mercado. Y es que ese día fue cuando BPCE dio el gran golpe. De una tacada adquirió derivados por el 4,16%, lo que le hizo superar el umbral mínimo del 3% que obliga a desvelar las participaciones en una empresa. La operación se destapó. El derivado expiraba una semana después, este mismo martes. Fue cuando BPCE y el Sabadell hicieron oficial esta participación. Entre ambos movimientos alcanza el 7% del capital, pero las partes han dejado la puerta abierta a que los franceses adquieran más acciones en el futuro hasta alcanzar un máximo del 9,9%. También contemplan establecer alianzas comerciales en diversas áreas, como banca corporativa y de inversión, leasing de bienes de equipo, crédito al consumo y negocio internacional de clientes.

El mercado interpreta esta operación como un movimiento defensivo del Sabadell, para evitar una nueva opa hostil como la que le lanzó el BBVA en la primavera de 2024. Información también en *El Economista* y *Expansión*.

(Cinco Días. Página 8, 4 columnas)

### LOS USUARIOS DE BANCA AVISAN DE QUE EL EURO DIGITAL PROTEGE MENOS DEL FRAUDE

Tres asociaciones de usuarios de banca han remitido sendas cartas al ministro de Economía, Carlos Cuerpo, y al gobernador del Banco de España, José Luis Escrivá, en las que les avisan de que el proyecto de euro digital en el que trabaja la Unión Europea (UE) carece de un mecanismo de protección ante fraudes al nivel de otros medios de pago privados. Hay, dicen, riesgos de “un mal diseño” de esta nueva forma de pago pública porque no se garantiza ningún reembolso en caso de fraude. De no incluirse, la nueva divisa quedará prácticamente limitada a pagos entre particulares, sin recorrido en las transacciones con terceros. Las asociaciones que firman la carta son la Federación de Consumidores y Usuarios (CECU), la Asociación de Usuarios Financieros (Asufin) y la asociación de consumidores europea (BEUC).

(La Vanguardia. Página 50. Media columna)