

RESUMEN DE PRENSA DEL 15 DE OCTUBRE DE 2026

MERCADO HIPOTECARIO

BANKINTER ABRE LA VEDA DE LAS ALZAS DE PRECIOS HIPOTECARIOS EN LA BANCA

La banca española ha dado el pistoletazo de salida a una nueva revisión al alza del precio oficial de las hipotecas. Tras la tradicional tregua del verano, las entidades modifican sus estrategias de acuerdo con el nuevo escenario de tipos de interés que ha empujado al euríbor a 12 meses hasta los niveles más altos desde hace dos años. Aunque se ha relajado respecto a los máximos diarios de octubre, la media mensual provisional del índice hipotecario se mantiene por encima del 3,2% y consolida las subidas consecutivas de los tres meses anteriores.

Como ha sido una constante en los últimos años, Bankinter ha sido el primero en mover ficha ante la presión que imponen las nuevas reglas del juego monetarias. La entidad ha elevado el coste de sus hipotecas en todas las modalidades. En el segmento estrella, las de tipo fijo, sube el coste desde el 3,81% hasta el 4,12% TAE en el plazo de 25 años con máxima bonificación. En paralelo, su portal de ahorro Coinc sube el precio a tipo fijo en el mismo plazo desde 3,45% hasta el 3,76%. Y a tipo variable, ambas firmas llevan el tipo fijo inicial que aplican los tres primeros años desde el 2,3% hasta el 2,5%. En cualquier caso, Bankinter y Coinc siguen entre los más competitivos a tipo variable. Pero pierden comba a tipo fijo.

En esta última modalidad, Banca March, Openbank e Ibercaja ofrecen tipos oficiales que no superan el 3,5%, mientras que Santander, Sabadell y MyInvestor se sitúan en una franja entre el 3,65% y el 3,69%. Coinc se coloca ahora en el escalón inferior, y Bankinter queda mucho más lejos. La entidad lleva varios trimestres echando el freno en España en el negocio hipotecario. La nueva producción cayó un 34% hasta junio en España y, en la presentación de las cuentas del primer semestre, el banco preveía que esta tendencia seguiría en la segunda mitad del año. Una estimación que casa con la última decisión de subir los precios. En cambio, Bankinter pisa el acelerador en hipotecas en Portugal y en Irlanda, al considerar que el rendimiento de la cartera y el potencial del negocio son mayores.

Sabadell también ha elevado el coste de su hipoteca fija desde el 3,58% hasta el 3,67%. La entidad aceleró en el segundo trimestre en nuevos préstamos en todos los segmentos: en hipotecas aumentó el 38%; en pymes y grandes empresas, el 38%; y en consumo, el 9%. También hay movimiento en la mejor oferta del mercado a tipo variable. Kutxabank ha elevado desde el 2,07% hasta el 2,27% el tipo fijo inicial que aplica durante el primer año. La entidad cuenta con el mejor diferencial sobre el euríbor en este segmento: un 0,49%. Es el único que baja de la cota del 0,50%.

Con estos movimientos, las entidades protegen sus márgenes ante la subida del precio del dinero en la zona euro. El mercado espera un nuevo alza de 25 puntos básicos en la reunión del Banco Central Europeo (BCE) de este mes o, como muy tarde, en la de diciembre.

(Expansión. Página 19. 5 columnas)

LA BANCA SE PREPARA PARA OTRA OLEADA DE MOVIMIENTOS

Los movimientos de Bankinter y Sabadell son sólo la avanzadilla de una oleada de subidas de los costes de los préstamos. Fuentes financieras explican que el grueso de las entidades ha mantenido precios el máximo tiempo posible para mantener muy activa la contratación. Pero aseguran que muchos de estos bancos, que a través de los *brókeres* hipotecarios ofrecen tipos sustancialmente inferiores a los oficiales, están ya al límite de sus posibilidades y pronto tendrán que defender sus márgenes. Las mismas fuentes señalan que son muchas las entidades financieras que, a estas alturas, no han trasladado a los precios ni el 50% de la subida de tipos. No obstante, el encarecimiento de las hipotecas es imparable. Según los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), en julio el precio medio de los nuevos préstamos se situó en el 3,01%, claramente por encima del 2,96% de junio. Es la primera vez en año y medio que supera la cota del 3%. La subida irá a más hasta final de año.

(Expansión. Página 19. 4 medias columnas)

MONDÉJAR (CAIXABANK) ASEGURA QUE EL IMPACTO DE LAS SUBIDAS DE TIPOS SOBRE SU CARTERA HIPOTECARIA “SERÁ MUY LIMITADO”

Subtítulo de la información “La IA no va a hacer que reduzcamos plantilla” en el que se informa sobre la intervención de Jordi Mondéjar, director de negocio de CaixaBank, en el Foro CREO organizado por *Cinco Días*. Abordó cómo al entorno de subidas de tipos de interés se suman el cambio tecnológico que genera la irrupción de la inteligencia artificial (IA) y un entorno competitivo muy intenso, con nuevos jugadores como los neobancos. Con todo, se muestra confiado en la solidez del sector y en su capacidad de adaptación.

El ejecutivo se refirió a uno de los temores más recurrentes al hablar de la IA: la destrucción de puestos de trabajo. “En el caso de CaixaBank, la IA no va a hacer que reduzcamos la plantilla, no estamos en esa página”, ha asegurado. Mondéjar recordó que el banco catalán lleva dos años aumentando su base de empleados y que está creciendo en número de clientes en 400.000 personas al año. “Con este incremento de la cuota de mercado, vamos a seguir necesitando toda nuestra capacidad instalada y no contemplamos reducir plantilla”.

Uno de los temas de actualidad tratados por el director de negocio de CaixaBank fue el impacto de las subidas de tipos sobre su negocio hipotecario. Mondéjar diferenció dos aspectos. En el caso de las hipotecas antiguas, recordó que en un 60% están firmadas con tipo de interés fijo, por lo que las subidas de tipos no les afectan. “El restante 40% son hipotecas mayoritariamente anteriores a 2012, por lo que la parte de devolución de intereses tiene menos peso, así que el impacto de las subidas de tipos en la cuota mensual es muy bajo”, detalló.

Respecto a la nueva generación de hipotecas, Mondéjar reconoció que hay una cierta desaceleración. Pero, a su juicio, el principal factor es el fuerte encarecimiento de los precios de la vivienda y la baja disponibilidad inmobiliaria en España.

(Cinco Días. Página 15. 3 columnas)

MERCADO INMOBILIARIO

ILLA RECLAMA A EUROPA UNIR ESFUERZOS Y MOVILIZAR RECURSOS PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA

El presidente de la Generalitat, Salvador Illa, reclamó ayer desde Bruselas que las instituciones comunitarias se avengan a “unir esfuerzos y movilizar recursos” para facilitar el acceso a una vivienda.

En la segunda jornada del nuevo viaje institucional a la capital comunitaria, el president abordó la crisis de la vivienda en varios contactos con dirigentes europeos. El martes a última hora se reunió con el presidente del Consejo Económico y Social, Séamus Boland. Y ayer se reunió con la presidenta de la comisión de Vivienda del Parlamento Europeo, Irene Tinagli. En ese encuentro, Illa reclamó que todas las instituciones, desde las locales hasta las europeas, se impliquen para abordar esta emergencia. También se trataron las propuestas legislativas previstas en el programa de trabajo de la Comisión y el contenido del Plan Europeo de Vivienda Asequible, especialmente la iniciativa sobre alquileres de corta duración. Por su parte, Illa expuso las “medidas pioneras” que está impulsando el Govern. “La prioridad número uno, vivienda”, resumió en declaraciones a los medios, antes de citarse con el presidente de la Comisión Europea, António Costa, con quien también trató este problema.

(La Vanguardia. Página 19. 2 medias columnas)

EL CIS SITÚA AL PSOE A 12 PUNTOS DE VENTAJA DEL PP EN PLENA CRISIS DE LA VIVIENDA

A seis semanas de las elecciones generales del 29 de noviembre y con la crisis de la vivienda en el centro del debate, el barómetro de octubre del Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS), publicado ayer, sitúa al PSOE en un momento de máxima movilización de su electorado, con un 34% del voto estimado, frente a un PP en un 22,2%, el segundo peor resultado de la legislatura en los sondeos del instituto demoscópico dependiente del Gobierno. En tercera posición, Vox (17,1%) estaría en su rango alto, pero Sumar (6,1%) y Podemos (3,1%) no levantan cabeza. Entre los partidos de representación territorial, ERC (3%) sigue por delante de Junts (1,1%), Bildu (1,6%) aventaja al PNV (0,6%) y BNG saca un 0,9%.

El barómetro, con 5.025 entrevistas del 1 al 6 de octubre, es el primero del CIS con estimación de voto tras el desahucio de Maricarmen Abascal y los dos decretos de vivienda que decayeron y propiciaron el adelanto electoral.

Nueve de cada diez encuestados (88,9%) han oído hablar del caso de Maricarmen. Un 57,1% de estos dicen que en estas situaciones la protección de personas vulnerables es lo principal a tener en cuenta, y un 32,7% opina que lo importante es el cumplimiento de la ley y los contratos.

(La Vanguardia. Página 15. Media página)

“SAREB TIENE EN SUS MANOS SALVAR URBAS Y ACTIVAR 20.000 VIVIENDAS”

El futuro de Urbas sigue hoy en el aire. A la espera de que el juez de lo mercantil se pronuncie sobre el concurso de acreedores de la compañía, la dirección de la constructora deposita sus esperanzas en Sareb, la promotora pública de vivienda y suelo del Frob a la que Urbas le debe seis millones de euros. “Si Sareb rectifica su voto en contra de la propuesta de convenio y vota a favor, el saldo de apoyos se invierte de inmediato (24 millones a favor frente a 18 millones en contra), garantizando la aprobación del convenio sin depender de las impugnaciones sobre votos rechazados por la administración concursal”, señala en esta entrevista Juan Antonio Acedo, presidente de la compañía.

“Que Urbas siga en funcionamiento es mucho mejor que la liquidación propuesta por la administración concursal (Kepler Karst y Auren), ya que dejaría la empresa en manos de Roundshield, un fondo buitre que quiere cobrar la misma deuda tres veces”, denuncia Acedo, con tres frentes judiciales abiertos con Roundshield en Luxemburgo, Londres y Madrid. En España, los tribunales juzgan una querrela contra el fondo británico por presunta estafa.

Subraya el directivo que el voto de Sareb se convierte en vital para el futuro de Urbas. Y se informa que el presidente y máximo accionista de Urbas, que ha enviado cartas de petición de ayuda al presidente del Gobierno, Frob y los ministerios de Economía e Industria, considera un contrasentido que “la empresa pública Sareb, en un momento de profunda crisis de acceso a la vivienda en España, empuje a la liquidación a una compañía que dispone de suelo para levantar más de 20.000 viviendas asequibles”.

(Expansión. Página 10. Media página)

EL ‘FLEX LIVING’ Y LOS APARTAHOTELES, UN NUEVO IMÁN PARA EL INVERSOR

El alojamiento flexible, también conocido como extrahotelero, gana terreno como alternativa de inversión en un año marcado por la batalla política en torno a la regulación del mercado residencial tradicional. Esta tipología de activo, a medio camino entre la vivienda de alquiler y los hoteles, ofrece a los inquilinos un arrendamiento de corta o media estancia, con plazos de alquiler que no superan el año y bajo licencia de apartahotel o apartamento turístico.

Los complejos de *flex living* y los apartahoteles ofrecen una solución a, entre otros colectivos, profesionales desplazados, estudiantes de posgrado, familiares de pacientes internados en hospitales cercanos a los inmuebles o personas que buscan una solución de alojamiento temporal, como divorciados o ciudadanos pendientes de una mudanza. De acuerdo con los datos de Savills, en lo que va de año se han movilizado 812 millones de euros destinados a estos inmuebles, consolidando el despegue de un tipo de activo que, en solo un lustro, suma ya 4.500 millones de euros de inversión. La consultora calcula que en lo que va de 2026 se han cerrado operaciones de compra que implican más de 1.500 unidades.

Por tipología de activos, el *flex living* se concentra sobre todo en Madrid, mientras que los apartahoteles tienen una distribución mucho más diversificada, con Cataluña, Andalucía, Madrid y la Comunidad Valenciana como mercados más relevantes.

“El mercado residencial arrastra una volatilidad que desanima al capital: normas que se aprueban y luego se tumban, decretos que se impugnan, un marco que cambia antes de que nadie pueda planificar a largo plazo... Ante ese panorama, el capital encuentra más estabilidad en el terciario, y de ahí viene buena parte del impulso del sector flexible, con edificios de oficinas reposicionados para atender a una población flotante cada vez mayor en Madrid, Barcelona y otras grandes capitales”, comenta Carlos Pérez-Lanzac, fundador de Vitur, un punto de encuentro de referencia en Europa para los profesionales de la industria del alojamiento flexible. El fundador de Vitur cree que es conveniente cierta “cautela”, al tratarse de un sector que atraviesa una “fase expansiva”. “Eso puede provocar un efecto llamada en el que se entra sin información suficiente para acertar con el producto. Que un activo resulte refugio dependerá de que encaje con una necesidad real del mercado y de que su escala, su rentabilidad y su sostenibilidad aguanten a medio y largo plazo”, advierte.

(Expansión. Página 18)

LAS OFICINAS ESQUIVAN EL GOLPE DEL TELETRABAJO Y LOGRAN RENTAS RÉCORD

El mercado de oficinas español ha conseguido sobreponerse a uno de sus mayores desafíos y ahora se encamina hacia rentas históricas. La expansión del teletrabajo tras la pandemia amenazaba con reducir las necesidades de espacio de las empresas y poner en cuestión el futuro de los edificios corporativos. Sin embargo, seis años después, la presencialidad sigue teniendo un peso predominante en España. Una demanda que, combinada con la escasez de inmuebles modernos y la falta de nuevos desarrollos, está impulsando los alquileres hacia récords. Madrid y Barcelona se sitúan entre las ciudades europeas donde más crecen las rentas, con incrementos interanuales del 7% y el 23%, respectivamente, según BNP Paribas Real Estate, que apunta que la subida media es del 5% en los 39 mercados que han analizado.

Las previsiones apuntan a que todavía queda recorrido. La presión sobre los precios está estrechamente relacionada con las dificultades que encuentran las compañías para localizar grandes superficies que cumplan sus requisitos.

Una de las cuestiones que se abordan es cómo la oferta también se ha visto condicionada por la transformación de antiguos edificios de oficinas hacia otros usos. El atractivo de la vivienda y los alojamientos flexibles ha llevado a numerosos propietarios a apostar por estas alternativas, especialmente cuando sus inmuebles requieren inversiones elevadas para seguir siendo competitivos. Según CBRE, alrededor de un millón de metros cuadrados de oficinas han cambiado de uso en España durante los últimos tres años, principalmente hacia proyectos residenciales y hoteleros. Madrid y Barcelona concentran buena parte de estas transformaciones.

(El Economista. Primera página. Página 5. Editorial en página 3)

BERLÍN, POBRE Y SIN CASA PROPIA

Solo 15 de cada 100 berlineses viven en casas en propiedad. El resto, de alquiler. “La compra de una vivienda en Berlín es un lujo”, expone en este artículo Lidia Conde Batalla, periodista y

analista de la economía alemana, quien explica que adquirir una casa supone entre siete y diez veces el sueldo promedio anual. En Alemania, tres de cada cuatro personas de entre 25 y 45 años viven de alquiler. Recuerda que el partido Die Linke (La Izquierda) venció en las elecciones al Parlamento de Berlín con la promesa de resolver uno de los grandes problemas de los berlineses: la vivienda.

“El dilema – dice- es que su propuesta salta por el aire todos los esquemas: expropiar a los consorcios inmobiliarios como los gigantes Vonovia o Deutsche Wohnen, transfiriendo viviendas de grandes propietarios (tenedores con más de 3.000 cada uno) a un organismo público. Sería algo histórico. Nunca se utilizó el mecanismo constitucional (artículo 15) que lo permite. ¿Tendría sentido? Y, sobre todo, ¿qué resolvería?”

“Ante la propuesta de Die Linke, Alemania se lleva las manos a la cabeza. La Izquierda no debe gobernar en Berlín, exige el canciller Friedrich Merz. Björn Finke, comentarista del diario liberal de izquierda *Süddeutsche Zeitung*, opina: “Sería erróneo y peligroso” porque encarecería el crédito inmobiliario (la propiedad dejaría de ser una garantía segura), dispararía la deuda de Berlín y asustaría a los inversores. Incluso el diario izquierdista *TAZ* señala que la expropiación no creará ni una sola vivienda. Pobre y sin casa: el patrimonio mediano por adulto es casi el doble en España que en Alemania. En España ascendía a 95.290 euros a finales de 2025, frente a 45.679 euros en Alemania”.

(Cinco Días. Página 37)

FINANZAS

UNICAJA CONVOCA JUNTA PARA AMPLIAR EL MANDATO DE SU CEO

Unicaja ha convocado una junta extraordinaria de accionistas con el único punto de prolongar el mandato de su consejero delegado, Isidro Rubiales, así como de otras dos consejeras. A todos se les caducaba el mandato al frente de la entidad a finales de este año. El movimiento contrasta con el anuncio hace escasas semanas de que el presidente, José Sevilla, no repetirá en el cargo después de la próxima primavera.

La entidad andaluza ha convocado junta de accionistas para el próximo 18 de noviembre. La cita tendrá como único punto del orden del día prolongar durante tres años el mandato de Rubiales y también el de dos consejeras independientes más, Nuria Aliño e Inés Guzmán. La decisión de convocar una junta extraordinaria en pleno noviembre es ciertamente inusual, dado que la reunión ordinaria de la primavera pasada pudo haber prolongado el mandato de Rubiales o haber trabajado unos meses con este vencido, hasta la siguiente cita ordinaria, en la primavera de 2027. Será entonces cuando los accionistas voten al sustituto de Sevilla como presidente, del que aún se desconoce su identidad. Información también en *El Economista*, *Expansión*.

(Cinco Días. Página 22. 1 columna)

LA DEUDA SOBERANA PONE EN APRIETOS A LA BANCA EN BOLSA

La banca española pelea para evitar la tercera semana consecutiva de pérdidas en Bolsa, en la que sería la peor racha desde el pasado mes de marzo. El Ibex 35 Bancos ha perdido el 8% de su valor desde que el 3 de septiembre marcó máximos históricos intradía en los 2.241 puntos. Una corrección a la que aún no se ve el final y que se justifica por dos grandes razones. La primera es que la banca viene de una subida máxima acumulada de casi el 450% en lo que va de década. La segunda, que los inversores se cubren todavía tímidamente ante una potencial crisis de deuda soberana.

Las alarmas no suenan aún, pero el mercado mira con preocupación a Francia, al deterioro progresivo de sus cuentas públicas y a la rentabilidad de su bono a 10 años, que está cerca del 4,9%. El español en el mismo plazo supera ligeramente el 4%. En este escenario, Bankinter aconseja reducir la velocidad en banca europea de manera táctica y preventiva ante el riesgo de ver subidas adicionales en los rendimientos de los bonos y el aumento del riesgo percibido en la banca francesa.

En cualquier caso, la mayoría de los expertos no ven de momento razones que justifiquen máximo estrés en Bolsa. Aunque han reducido significativamente su exposición a la deuda soberana desde la crisis de deuda europea vivida en 2012 y 2013, la banca española ha emprendido una gran ofensiva compradora de deuda soberana en los últimos cuatro años y ahora es la tercera con mayor exposición entre las grandes economías de la Unión Europea. Según datos al cierre del primer semestre, solo los bancos portugueses e italianos tienen más porcentaje de deuda soberana sobre el capital de máxima calidad (CET1) que los españoles.

Los cuatro grandes grupos españoles, Santander, BBVA, CaixaBank y Sabadell, suman 167.800 millones de euros en deuda soberana española y unos 260.000 millones si se computa su exposición total a Europa. Santander está a la cabeza, con 75.900 millones en deuda soberana española, a los que suma 20.000 millones en otros países del continente y 8.250 millones más en Openbank Europa.

CaixaBank presenta un reparto muy equitativo: 38.800 millones en España y 33.265 millones en otros países de la Unión Europea. BBVA y Sabadell apuestan fuerte por los bonos italianos.

La gran pregunta ahora es si hay riesgo real de contagio y si los bancos españoles, que acumulan una ganancia del 17,3% este año en Bolsa y aspiran a cerrar el sexto año consecutivo de ganancias, van a seguir sufriendo en Bolsa. La mayoría de las firmas ve el vaso medio lleno. JPMorgan y Barclays han salido en defensa de la banca europea, con el argumento de que la corrección es una oportunidad de compra y por la solidez esperada de los resultados.

(Expansión. Página 27. 4 columnas)

CITI APUESTA POR LA BANCA EUROPEA EN BOLSA Y VE INJUSTICADO EL MIEDO A LA DEUDA SOBERANA

La banca europea ha perdido brillo en las últimas sesiones en Bolsa. El repunte de las rentabilidades de la deuda soberana, sobre todo de Francia, desató una ola de ventas que ha llevado al índice bancario europeo Stoxx a una caída acumulada del 6% en las primeras sesiones de octubre. Sin embargo, Citi considera que el castigo resulta excesivo y anima a los inversores a aprovechar las caídas para tomar posiciones en el sector. La firma estadounidense opina que la banca europea mantiene unas perspectivas de beneficios favorables, que cotiza con descuento frente al conjunto del mercado y que está mejor preparada para resistir las tensiones de la deuda de lo que sugieren las recientes caídas.

“Seguimos recomendando comprar en las caídas [...]. Las valoraciones vuelven a parecer poco exigentes. Consideramos que existe potencial para nuevas revisiones al alza de las estimaciones de beneficios durante la presentación de resultados del tercer trimestre y, lo que es más importante, creemos que los temores sobre la deuda soberana son infundados”, exponen los analistas de Citi en un reciente informe.

(Cinco Días. Página 28. Media página)

EL PP ANUNCIARÁ HOY EN BRUSELAS SU APOYO A HERNÁNDEZ DE COS PARA PRESIDIR EL BCE

Cierre de filas en torno a Pablo Hernández de Cos para optar a que presida el Banco Central Europeo (BCE). Tres semanas después de que el Gobierno de Pedro Sánchez lanzara su candidatura al cargo, el Partido Popular (PP) dará mañana su respaldo al exgobernador para que España dirija la institución por primera vez. El presidente del PP, Alberto Núñez Feijóo, anunciará su apoyo a Hernández de Cos para el BCE. Lo hará durante su intervención en la cumbre de los populares europeos en Bruselas.

Información también en *El Economista*, *El Mundo*

(ABC. Página 33. 3 columnas)