

RESUMEN DE PRENSA DEL 17 DE MARZO DE 2026

MERCADO HIPOTECARIO

IBERCAJA IGNORA LAS ALERTAS Y PISA EL ACELERADOR DEL CRÉDITO INMOBILIARIO

La financiación a la construcción y adquisición de viviendas fue un vector clave de la actividad de Ibercaja en 2025. A pesar del aviso de los expertos sobre el riesgo que están adoptando algunas entidades para ser competitivas en esta área, el banco zaragozano ha incrementado con fuerza la nueva producción de préstamos tanto hipotecarios como a empresas promotoras. Estas partidas son, de hecho, las dos en las que Ibercaja más aceleró en la expansión del crédito el año pasado. En hipotecas, el grupo elevó un 30,1% la nueva financiación respecto a 2024, hasta 2.663 millones de euros. Y la asignación a la promoción inmobiliaria rebotó un 31,8%, a 1.139 millones.

La apuesta por el ladrillo canalizada a través de estos apartados es, mucho mayor que la observada un año atrás. En 2024 las formalizaciones para la compra de vivienda avanzaron un 6,7% anual y un 5,1%, la inyección a los proyectos de edificación.

Las alzas son también más importantes que las que el banco ha impulsado en otras categorías del crédito en 2025. La financiación a empresas no inmobiliarias ha repuntado un 8,6%, hasta 3.746 millones. Y los préstamos al consumo (donde se integran los programas de renting de la entidad) crecieron un 28,1%, a 433 millones.

La intensidad de las amortizaciones, entre otros factores, impide, no obstante, que los epígrafes inmobiliarios ganen importancia con igual fuerza en la cartera del crédito del grupo. Dentro de los préstamos no problemáticos, las hipotecas son la principal partida, pero en el último año su peso solo se ha elevado un 3,9%, a 18.080 millones. Más singular es el caso de la financiación a empresas inmobiliarias. Pese al incremento de la nueva producción en esta área, el importe global de crédito dirigido a esta actividad que consta en la cartera se reduce un 7,4% frente a 2024, hasta 1.035 millones.

La caída y el hecho de que este valor resulte inferior al de las formalizaciones se debe al efecto de las subrogaciones y a que solo contabilizan en el saldo de la cartera los recursos efectivamente dispuestos, que se sitúan en promedio alrededor del 25% del total firmado, explican fuentes del grupo.

(Expansión. Página 32. 3 columnas)

MERCADO INMOBILIARIO

LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA SE ELEVARÁN HASTA UN 6%

En el informe *Situación España. Marzo 2026* presentado ayer por BBVA Research, se incluye información sobre la situación de la vivienda en España y cómo evolucionará su precio de cara a los próximos meses y el año que viene. En el estudio, los expertos señalan que, actualmente,

el aumento en el precio de la vivienda es más un impulsor del gasto que un lastre. Además, explican que la mayor parte de la riqueza de los españoles se encuentra en activos inmobiliarios, lo que hace que el tensionamiento que se observa en este mercado mejore la confianza de las familias propietarias y derive en mayor demanda. Así, se pronostica que el peso de la inversión en vivienda en la economía española continuará en ascenso, apoyada por ese crecimiento de la demanda.

En este sentido, se prevé que la inversión en construcción residencial podría pasar de representar el 5,5% del PIB en 2025 al 6% en 2027, registrando variaciones anuales en torno al 6,2% y 6,9%, respectivamente.

El desequilibrio entre el número de hogares creados y la construcción de vivienda desde 2021 podría superar las 700.000 unidades el próximo año. Como consecuencia, se espera que los precios aumenten un 10,2% y un 6,8% en promedio, en 2026 y en 2027, respectivamente. En este sentido, los expertos de BBVA Research señalan el papel clave que jugará en los próximos meses el fondo soberano España Crece, que puede tener un impacto positivo siempre y cuando se limite a complementar la actividad del sector privado cuando ésta no lo hace por una baja rentabilidad de los proyectos. Y es que, el objetivo de este mecanismo es impulsar inversiones en sectores clave como la vivienda, donde el plan busca incrementar la oferta de parque a precio asequible en 15 000 unidades al año.

(El Economista. Página 24. 4 medias columnas)

EL ALQUILER CRECE UN 6,8% EN FEBRERO Y SUMA SU CUARTA SUBIDA SEGUIDA A UN SOLO DÍGITO

El precio del alquiler encadena su cuarta subida por debajo del doble dígito en febrero. En el segundo mes de año el coste de arrendar repuntó un 6,8% en tasa interanual y un 1,3% en su variación mensual, hasta los 14,46 euros por metro cuadrado, según los datos del Índice Inmobiliario de Fotocasa. Los expertos alertan de que la capacidad económica de los inquilinos “está al límite”.

A pesar de que el precio de los alquileres continúa en máximos históricos y alcanza una media de 1.150 euros mensuales, los expertos del sector inmobiliario empiezan a detectar una desaceleración del ritmo de crecimiento. “Comenzamos a ver caídas puntuales en algunas ciudades tensionadas o con incrementos muy moderados, una señal de que el mercado podría estar entrando en una etapa de ajuste tras cuatro años de fuertes encarecimientos”, explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa.

La capacidad económica de los inquilinos está ya al límite y eso reduce el margen para que los precios continúen la escalada al mismo ritmo. “Tras un ciclo muy intenso de subidas, el mercado del alquiler comienza a mostrar signos de que ha tocado techo”, asegura Matos.

En el análisis por autonomías del último informe de Fotocasa, se aprecia que en 16 de las 17 comunidades se incrementa el precio interanual en febrero. La única región con descenso es Navarra. En cuanto a precios absolutos, cinco autonomías marcaron precios superiores a los

15,00 euros por metro cuadrado al mes. Se trata de Madrid, Cataluña, Baleares, País Vasco y Canarias.

En 47 de las 50 provincias el precio del alquiler se incrementa en variación interanual. Hasta en 14 provincias han tenido lugar subidas superiores al 10%. Por otro lado, se producen descensos en tres provincias: Navarra, Cuenca y Gipuzkoa. Hasta en ocho provincias los precios superan los 15 euros el metro cuadrado.

(El Economista. Página 29. 4 medias columnas)

LA OFERTA CAE EN CATALUÑA DOS AÑOS DESPUÉS DE TOPAR PRECIOS

Dos años después de que entraran en vigor los límites al alquiler en Cataluña, el sector inmobiliario subraya que la contención del precio ha ido acompañada de una caída de la oferta de arrendamientos de larga duración, que el portal Idealista estima en un 56%.

El precio medio del alquiler en Barcelona ha bajado un 3,3% entre el primer trimestre de 2024 y el tercero de 2025, y se sitúa en 1.153 euros, según los datos del Incasòl, mientras que en el conjunto de Cataluña ha subido un 0,9 %, hasta 876 euros. En ese mismo periodo, el número de contratos formalizados ha descendido un 20% en la capital catalana y un 21,8% en el conjunto de la comunidad.

La oferta de alquileres de larga duración en Barcelona superaba las 10.000 unidades en marzo de 2024, mientras que ahora supera por poco los 5.000 pisos, según Idealista. Al mismo tiempo, la oferta de arrendamientos temporales sobrepasa las 10.000 viviendas, tras registrarse un incremento cercano al 58%.

Junto con la reducción de la oferta, la demanda ha crecido en Barcelona un 57% desde que entró en vigor la regulación del alquiler, un crecimiento que se dispara en ciudades del entorno de la capital como Sabadell (108 %) y Terrassa (107 %).

Información también en *El Mundo*.

(El Economista. Página 29. Media columna)

ESCUDO SOCIAL. SUMAR PRESIONA AL GOBIERNO PARA INCLUIR LA PRÓRROGA DE LOS ALQUILERES

Sumar presionará al PSOE para incluir dentro del decreto de escudo social para paliar los efectos de la guerra en Irán, que se aprobará el viernes, la prórroga de alquileres. La ministra de Sanidad, Mónica García, afirmó: “no hay escudo social sin protección a la vivienda” y apuntó que “van a convencer” al PSOE para incluir la prórroga de 600.000 contratos de alquiler, que eviten así posibles subidas de hasta un 50%.

(El Economista. Página. Media columna)

BROOKFIELD, MEAG Y CARLYLE ENTRAN EN RESIDENCIAL CON 2.000 MILLONES

Gestoras de inversión y fondos de capital privado como Brookfield, Meag y Carlyle irrumpen en el negocio del alquiler residencial en España con inversiones previstas cercanas a los 2.000 millones de euros y con distintas estrategias de gestión, que van desde la privatización de los activos para su venta unitaria hasta la operación de los inmuebles a largo plazo.

La gestora de fondos canadiense Brookfield negocia con Blackstone la compra de la socimi residencial Fidere, que cuenta con unas 5.300 viviendas en alquiler. La intención de la gestora, una vez cerrada la operación, pasaría por vender de forma unitaria cada una de las viviendas y, por tanto, sacarlas del stock de alquiler.

Otro nuevo jugador en España en residencial es Meag. La gestora, en nombre de Munich Re Group, ha suscrito un acuerdo estratégico con Culmia para operar una plataforma de vivienda asequible en España con más de 2.500 unidades, respaldada por un volumen de inversión cercano a los 400 millones de euros. La plataforma arranca con 1.782 viviendas. Meag compró a la promotora de Oaktree el 50% de esta cartera, repartida entre la Comunidad de Madrid y la Comunidad Valenciana. En las viviendas traspasadas se incluyen 1.137 activos del plan Vive II de la Comunidad de Madrid; 437 viviendas del lote I del plan de vivienda de alquiler asequible puesto en marcha por el Ayuntamiento de Madrid y 208 viviendas adjudicadas del proyecto de vivienda en alquiler asequible impulsado por la Generalitat Valenciana.

De la mano de Q Living, el gigante estadounidense del capital riesgo Carlyle ha desembarcado también en residencial de alquiler. El vehículo inmobiliario paneuropeo de Carlyle (Carlyle Europe Realty) y Q Living Multifamily Opportunities, el fondo lanzado por Q Living con capital de inversores privados y *family offices*, han puesto en marcha una *joint venture* que nace con el objetivo de desarrollar unas 1.600 viviendas asequibles en España con una inversión prevista de 300 millones. Como primer paso de esta alianza, Carlyle y Q Living han acordado la compra de un activo residencial de 138 viviendas en Los Berrocales, una de las grandes bolsas de suelo del sureste de Madrid.

Otro de los inversores internacionales que ha apostado por la vivienda en alquiler asequible es Barings. La gestora estadounidense comprará a la promotora Aurora Homes un 'llave en mano' de 305 viviendas en Madrid. Esta operación se enmarca en la estrategia de inversión a largo plazo de Barings en el sector *living*. La gestora cuenta con varios desarrollos residenciales en curso destinados a la venta.

(Expansión. Página 3. Artículo editorial en La Llave, página 2)

FINANZAS

LA BANCA NEGOCIA CON EL ICO SU PARTICIPACIÓN EN EL FONDO SOBERANO

La banca participará en la nueva gran herramienta de inversión del Gobierno. El sector se encuentra actualmente en plenas conversaciones con el Instituto de Crédito Oficial (ICO) para participar en la gestión del nuevo fondo soberano España Crece, que el presidente del

Gobierno, Pedro Sánchez, anunció el pasado mes de enero y que estará dotado con 120.000 millones, según indican fuentes financieras. La idea es que sean los bancos los que contacten directamente con los potenciales beneficiarios de los fondos y lo canalicen a través de préstamos, avales u otras vías.

La unión entre el ICO y el sector financiero se ha mostrado en los últimos tiempos como una de las fórmulas preferidas del Ejecutivo para incentivar la economía. Ya lo probó durante la covid-19, cuando lanzó líneas de avales por un importe total de 140.000 millones. De esta forma, incentivó al sector a prestar dinero para paliar los efectos de la pandemia, con un blindaje público sobre el 20% del dinero prestado en caso de que no se pagasen los créditos. La solución se imitó como vía de contención ante otros eventos como la guerra en Ucrania, la Dana en Valencia o la crisis de acceso a la vivienda. Esta forma de recurrir al organismo público se suma las tradicionales líneas de crédito, en las que la banca canaliza el dinero público del ICO a través de préstamos a empresas.

La fórmula ofrece incentivos para las dos partes. Por el lado del ICO, aliarse con la banca les permite canalizar de manera más rápida y efectiva todo el montante que debe alcanzar a la economía. Para el sector financiero, es una oportunidad de expandir su negocio, dado que les permite cobrar un interés por esos préstamos, si bien habitualmente está topado, pero sin apenas riesgo para ellos al estar protegido un eventual impago por el órgano público.

Información también en *El País*.

(Cinco Días. Página 11)

LOS SINDICATOS DE CAIXABANK CONVOCAN UNA HUELGA EL DÍA 27

Los sindicatos de CaixaBank han convocado a una huelga a sus 47.120 empleados el próximo día 27 de marzo, coincidiendo con la junta de accionistas, en protesta por “elevada presión” comercial sobre la plantilla y la fijación de objetivos “desproporcionados”, entre otros motivos. Según fuentes sindicales, el banco ha establecido objetivos comerciales este año con exigencias que exceden en un 40% y 60% las metas de ventas y comercialización en diferentes productos.

(El Economista. Página 7. 1 columna)

UNICREDIT LANZA UNA OFERTA POR COMMERZBANK DE 35.000 MILLONES

El banco italiano UniCredit presentó ayer una oferta pública de adquisición de acciones (opa) para superar el 30% en la alemana Commerzbank por un montante de 35.000 millones de euros.

El interés de UniCredit en Commerzbank viene de lejos. Irrumpió en el capital en septiembre de 2024, cuando aprovechó una venta de acciones del Gobierno alemán, y poco a poco fue incrementando su posición hasta alcanzar el 26% actual (que si le suman determinados derivados alcanza una horquilla entre el 28% y el 29,9%). El movimiento despertó muchos

recelos en Berlín, que frenó el asedio de los italianos y se ha mostrado tajantemente en contra de la operación.

Las críticas del Gobierno alemán se repiten ahora. No en vano, es el segundo accionista de Commerzbank, después del propio UniCredit, y tiene un 12,7%, según los registros de Bloomberg. Muy por detrás se encuentran los grandes fondos de inversión del planeta, como BlackRock (5,4%), Norges (2,99%) y Vanguard (2,7%).

Ahora, UniCredit ofrecerá el mínimo exigido por la normativa del mercado alemán, equivalente a 0,485 de sus propias acciones por cada acción de Commerzbank presentada. “Se espera que UniCredit alcance una participación en Commerzbank superior al 30% sin llegar a controlar la entidad”, subrayó el banco transalpino. Conseguir sobrepasar ese umbral le otorgaría más flexibilidad en la gestión de su participación en la firma alemana, puesto que podría acudir a las recompras de acciones o incrementar el peso en el capital con compras en mercado sin tener que lanzar una opa obligatoria.

Información en todos los diarios consultados.

(Cinco Días. Página 12)

LA GUERRA EN IRÁN ENFRÍA LAS EXPECTATIVAS DE RECORTES DE TIPOS

Wall Street descuenta que mañana la Reserva Federal mantendrá sin cambios los tipos de interés en Estados Unidos en el rango comprendido entre el 3,5% y el 3,75%. De confirmarse, sería la segunda pausa consecutiva en lo que va de año. Pese a que los últimos datos macro podrían justificar que la Fed retomara los recortes en el precio del dinero, las nuevas tensiones inflacionistas ante un posible *shock* energético mundial por la guerra en Irán obligan a apostar por la cautela y a revisar por completo la hoja de ruta para este año.

En EE. UU. hay consenso entre los analistas, que están convencidos de que la Fed no hará cambios en política monetaria hasta no conocer con certeza el impacto sobre la economía de la guerra de Irán. Más allá de la decisión que tomen mañana los gobernadores, la atención de los inversores estará puesta en la publicación de las previsiones que maneja el banco central estadounidense, así como en las palabras de su presidente, Jerome Powell. Se trata de su penúltima reunión al frente de la institución, ya que en mayo vence su mandato. Su sustituto, Kevin Warsh, estaría más alineado con la hoja de ruta que la Casa Blanca quiere en materia de política monetaria, con los tipos recortándose a un ritmo más rápido para dinamizar la economía. Y aunque ese parecía el horizonte hasta hace unas semanas, ahora el escenario es de total incertidumbre. Si a principios de año muchos analistas esperaban el primer recorte de tipos a mediados de 2026, coincidiendo con la primera reunión presidida por Warsh, ahora varias casas de análisis creen que la Fed podría verse obligada a retrasar esta decisión hasta otoño o incluso más allá.

“Dado que el repunte del petróleo supone un impulso neto para el crecimiento real del PIB y no genera una inflación excesiva –y teniendo en cuenta el debilitamiento del mercado laboral, nuestra hipótesis base sigue siendo que la Fed reanudará los recortes a finales de año”, apuntan desde eBury. El factor que más pesa a corto plazo es el conflicto en Irán, pero no es el

único. El varapalo judicial a la guerra arancelaria de Trump y la errática agenda en política exterior de la Casa Blanca presionan en contra de nuevas rebajas de tipos en EE. UU.

Los mismos factores que podrían llevar a la Fed a posponer las ansiadas bajadas de los tipos de interés se manifiestan en Europa de forma distinta: calentando el debate de un regreso de las subidas del precio del dinero. El Banco Central Europeo (BCE) mantendrá en su reunión de este jueves sus tasas sin cambios en el 2%, en nivel al que llevan ancladas desde junio del pasado ejercicio. Pero podría ser la última vez del ciclo monetario en la que esto ocurre. Diferentes miembros del Consejo de Gobierno de la institución han apuntado a que el panorama está completamente abierto y que tendrán que restringir más su política monetaria si el *shock* de precios de la energía acaba calando en la economía. Algunos expertos barajan ahora que el BCE pueda finalizar el año con tipos de interés del 2,5%, lo que supondría dos ajustes. El banco central actualizará sus proyecciones macroeconómicas elaborando diferentes escenarios para los posibles desarrollos de la guerra y sus implicaciones monetarias.

(Expansión. Página 37. 5 medias columnas)