

## **RESUMEN DE PRENSA DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2025**

### **MERCADO HIPOTECARIO**

#### **EL NEGOCIO HIPOTECARIO FIRMA SU MEJOR MES DESDE 2010**

El negocio hipotecario encadena exhibiciones de fuerza en 2025. La última, la correspondiente al mes de octubre, le permite batir un récord de 15 años. En el décimo mes del ejercicio, se inscribieron en los registros 52.198 préstamos para compra de vivienda. Es la cifra más alta en un solo mes desde septiembre de 2010, según los datos publicados ayer por el Instituto Nacional de Estadística (INE). El resultado es que, en lo que va de año, la firma de hipotecas crece un 18,4%, en una demostración de que la banca mantiene a máximo rendimiento la maquinaria de la concesión. Las firmas ya suman 16 meses consecutivos de subidas.

Como viene siendo la tónica habitual durante todo el año, el importe medio de las nuevas hipotecas también sigue creciendo con fuerza. En octubre alcanzó los 167.080 euros, lo que supone un alza interanual del 10,4%. A un ritmo muy similar, del 11%, avanza el capital prestado por la banca. El importe de las firmas de octubre alcanzó los 8.720 millones de euros.

En octubre, el tipo de interés medio de las nuevas operaciones bajó hasta el 2,81% desde el 2,85% de septiembre. Es el nivel más bajo desde enero de 2023 y una demostración de que las entidades financieras siguen batallando por los clientes más solventes del mercado. Sin embargo, en paralelo sí están subiendo los tipos para los clientes rentas medias lo que, según iAhorro, explicaría parte de la fuerte subida de la actividad en octubre. “Algunas entidades financieras de gran relevancia, lejos de intensificar la competencia mediante rebajas de tipos para cumplir objetivos anuales, han optado por endurecer ligeramente sus condiciones, influenciadas por el repunte del euríbor de los últimos meses. Esta estrategia ha reducido el atractivo de esperar a final de año mejores ofertas y ha incentivado a numerosos hogares a cerrar su operación en octubre, aprovechando las condiciones aún disponibles antes de posibles encarecimientos adicionales”, señalan en iAhorro.

Esas subidas de precio se concentran sobre todo en el segmento de hipotecas a tipo fijo, que en octubre representaba el 61,3% del número total de operaciones firmadas. El tipo variable, donde también se incluyen los préstamos a tipo mixto, supuso el 38,7% restante.

Uno de los datos más significativos de octubre es que la evolución del número de hipotecas contratadas por comunidades autónomas ha sido muy desigual. Hasta ocho, entre ellas Madrid, donde caen un 5,9%, se quedan fuera del avance general. Aragón, Castilla y León y Galicia encabezan los descensos interanuales. En el otro lado de la balanza, Extremadura, Castilla-La Mancha, Cantabria y Valencia experimentan crecimientos de doble dígito.

La información sobre hipotecas del INE se publica también en *Cinco Días*, *El Economista*, *El Mundo* y brevemente en *La Razón*.

(Expansión. Página 22. 4 columnas)

## EL SUPREMO IMPONE A LA BANCA LAS COSTAS EN TODOS LOS LITIGIOS DE CLÁUSULAS ABUSIVAS

El Tribunal Supremo modifica su jurisprudencia e impone a la banca el pago de las costas en los casos de cláusulas abusivas tanto si el cliente gana en la primera instancia, como si se ve obligado a recurrir a un segundo tribunal y éste le da en parte o totalmente la razón.

Hasta el momento, el alto tribunal solo mantenía que las entidades debían asumir las costas en los casos de cláusulas abusivas si perdían en la primera instancia. No obstante, si ganaba el banco, y el cliente recurría la sentencia en la segunda instancia (Audiencia Provincial), aunque este tribunal le diera la razón, no había condena en costas. Esto significaba en la práctica que, aunque el cliente hubiera ganado y se hubiera declarado nula la cláusula abusiva, no quedaba totalmente indemne porque había asumido el coste de todo el proceso judicial.

Ahora, el Supremo fija jurisprudencia en tres sentencias del 4 y 5 de diciembre y concluye que cuando un consumidor se ve obligado a litigar contra las entidades en la segunda instancia, si se le da la razón de forma total o parcial, la banca también deberá asumir las costas y pagar al cliente lo que le haya costado el proceso.

Asimismo, la sentencia del 5 de diciembre añade que, en el caso de que sea el banco quien recurra en la segunda instancia y gane, aun así, también tendrá que pagar al consumidor la mitad del dinero que le ha supuesto defenderse en una Audiencia Provincial.

(El Economista. Primera página. Página 31. 4 medias columnas)

## MERCADO INMOBILIARIO

### LEIRE IGLESIAS, PRESIDENTA DE CASA47: “A PRINCIPIOS DE 2026 ESTARÁN HABITADAS LAS PRIMERAS VIVIENDAS DE LA NUEVA EMPRESA ESTATAL”

Leire Iglesias es la presidenta de Casa47, la nueva empresa estatal de vivienda. El *BOE* anunció su nombramiento el viernes pasado, tras dos años al frente de Sepes, la entidad de suelo que ha sido germen de la nueva compañía pública y que va a recibir miles de casas de Sareb. Antes fue consejera de Movilidad, Transporte y Vivienda en el último Gobierno socialista de Extremadura. En esta primera entrevista como presidenta de la nueva entidad pública explica que el principal propósito de Casa47 “es demostrar que la vivienda asequible es rentable socialmente y viable económicamente. Y nos hemos transformado a la vez que empezábamos a actuar. Si no, hoy no estaríamos en disposición de lanzar la primera convocatoria de vivienda pública, aunque sea en formato piloto”.

A la pregunta de cuándo habrá personas en las casas del proyecto piloto comenta que “la idea es que este jueves [por hoy] se reúna por primera vez el consejo rector de Casa47 y se aprueben las bases de la convocatoria y se publique. Daremos dos meses para que la gente pueda hacer la solicitud, resolveremos, y a principios de 2026 estarán habitadas las primeras viviendas”

En cuanto a los objetivos para el próximo año explica que “hay una proyección de poder alcanzar un número de viviendas, pero dar números siempre es arriesgado. Como mínimo queremos que cada trimestre empecemos a lanzar ofertas de vivienda. En algún momento hemos hablado de 6.000 viviendas en el primer año, pero lo vamos a ir corrigiendo según vayamos avanzando”. Y más allá de 2026, “el objetivo es la viabilidad económica del modelo. Tenemos 10 años muy inversores en materia de vivienda, aportando mucho vía Presupuestos, con construcción y compra de vivienda para levantar el parque estatal de vivienda asequible. Y a partir del décimo año, que esto ya tenga un retorno suficiente como para que la entidad no necesite ninguna aportación extraordinaria”.

Las viviendas que estarán listas para alquilar el año que viene serán, dice, aproximadamente esas 6.000 de las que hablaba. El perímetro total que hemos marcado es de 40.000 viviendas, que están en distintos estados”.

Iglesias explica que el modelo es “un servicio público para las mayorías. Cuando establecemos el límite de renta entre 2 y 7,5 veces el Iprem [índice de referencia para calcular ayudas públicas], estamos hablando del 60% de la población. Dejamos a un lado a la población que está en una situación de mayor dificultad, a la que hay que acompañar con más servicios aparte del acceso a la vivienda, y al sector de rentas más altas”. Comenta que no va a haber prioridad por rentas. “Vas a poder acceder a aquellas viviendas que te supongan un esfuerzo financiero inferior al 30% de la renta de la unidad de convivencia. A diferencia de la vivienda social o protegida, no va a haber una concurrencia competitiva. Si entendemos eso como un derecho, tiene que ser a todas las personas que tienen ese derecho. Podrás acceder a las viviendas que cumplan con el criterio de renta, y a partir de ahí se hará un sorteo”.

Para la gestión de los alquileres, explica que se ha sacado a licitación los contratos, la búsqueda de *servicers*. “Buscaremos los intermediarios y Casa47 tendrá el papel de supervisión”

Sobre la continuidad de Casa47 su presidenta considera que “será difícil que esto tenga marcha atrás. Si lo hacemos bien y somos capaces de contar con una entidad pública que sirve para atender una demanda de la ciudadanía en provisión de vivienda asequible, el gobierno que quiera conseguir esa prestación para los ciudadanos tendrá que garantizar la inversión”.

Entrevista también en *El País*.

(Cinco Días. Primera página. Página 19)

### ECONOMÍA RECORTA EL PLAN PARA PROMOVER 63.000 ALQUILERES BARATOS

La Comisión Europea puso hace más de cinco años a disposición del Gobierno de España una inyección financiera de 160.000 millones de euros, repartidos entre transferencias a fondo perdido y préstamos baratos, para contribuir a la recuperación de su entonces maltrecha economía tras la pandemia y facilitar el cumplimiento de los objetivos compartidos de transformación digital y transición energética. El Gobierno anunció hace unas semanas que le iba a resultar imposible cumplir con todos los objetivos de reformas e inversiones a los que se había comprometido en su día con Bruselas para aprovechar toda esa financiación y abrió una

negociación con los servicios de la Comisión para renunciar a unos 60.000 millones de préstamos baratos y descargarse de las obligaciones asociadas a los mismos.

Desde el Ministerio de Economía se habló de simplificación del Plan de Recuperación. Pero, según se señala en este artículo, ha resultado que esa ‘simplificación’ se ha llevado por delante alguno de los objetivos más emblemáticos que se había planteado el Gobierno. La actualización del Plan de Recuperación acordada con la Comisión Europea certifica, por ejemplo, la renuncia al ambicioso plan gubernamental de incrementar en 63.000 unidades el parque de vivienda de alquiler asequible aprovechando la financiación europea. La magnitud del recorte no se conocerá hasta que la Comisión Europea publique de qué forma este acuerdo va a alterar los compromisos concretos que había adquirido el Gobierno de España para desbloquear la financiación comprometida, pero sí atestigua la asunción por su parte de que esos objetivos son inalcanzables.

La marcha atrás afecta a dos programas, fundamentalmente. La Línea ICO Vivienda, a la que se asoció una dotación de 4.000 millones de euros para financiar proyectos de promoción de vivienda social tanto de promotores públicos como privados con el objetivo de ensanchar el parque de vivienda asequible en 43.000 unidades. La adenda al Plan de Recuperación, última modificación que se podrá introducir en el proyecto, incluye este programa entre las 35 medidas que el Gobierno ha reconocido a Bruselas que no podrá ejecutar en toda su amplitud. El otro programa es el de construcción de vivienda social en edificios energéticamente sostenibles, al que el plan inicial había asignado una dotación de 1.000 millones de euros y que aspiraba a movilizar suelos de titularidad pública y promover la licitación de terrenos ya identificados para levantar hasta 20.000 viviendas a precio asequibles, con la colaboración de las corporaciones locales y las comunidades autónomas.

(ABC. Página 31. 3 medias columnas)

#### EL TAPÓN DE LA RED ELÉCTRICA BLOQUEA 116.000 NUEVAS VIVIENDAS EN MADRID

La Comunidad de Madrid alerta de que existe un alto riesgo de que más de 116.000 nuevas viviendas queden bloqueadas en la región por las dificultades para enchufarse a la red eléctrica. Los desarrollos urbanísticos del sureste de la capital han alcanzado velocidad crucero, hasta tal punto que ya han dejado obsoleta la propuesta inicial de planificación de la red de alta tensión para 2030 que ha diseñado el Ministerio de Transición Ecológica y que se encuentra aún en tramitación. Es decir, la hoja de ruta que marcará el despliegue de la infraestructura eléctrica para el próximo lustro, en el caso de Madrid ha quedado superada antes incluso de echar a andar.

Las obras han experimentado un acelerón, de modo que el cuello de botella de la conexión eléctrica ya ha emergido como el principal escollo para entregar a tiempo unas promociones inmobiliarias esenciales para aliviar la crisis de vivienda que sufre la comunidad. El problema puede ir a más. “Ya hay promociones en ciertos municipios madrileños que no pueden empezar a construir porque no tienen electricidad», aseguran fuentes de la Comunidad .

(El Mundo, Página 33. Media página)

## NOVEDADES LEGISLATIVAS EN EL SECTOR INMOBILIARIO Y MARCO ACTUAL EN ESPAÑA

Alejandro Rosillo Fairén, doctor en Derecho y profesor de los grados en Derecho y ADE del IEB, aborda en esta tribuna que el año 2025 ha estado marcado por un gran auge normativo en el sector de la vivienda en España, con múltiples actuaciones por parte de las Administraciones públicas. “Sin embargo, dice, el resultado es bien conocido. Nos encontramos ante una crisis habitacional sin parangón en las últimas décadas, con una fuerte ‘alarma social’ en la que los precios de la vivienda ascienden de forma vertiginosa en las ‘zonas tensionadas’, en ocasiones de forma superior al 20% anual”.

Analiza las dificultades para acceder a una vivienda y algunas de las medidas que se han ido adoptando. Y considera que “el nuevo impulso intervencionista es probablemente una de las causas que contribuye a esta situación tan crítica, junto a otros muchos y complejos factores: desarrollo del suelo urbano no consolidado (carente de servicios y sin poder configurarse como solar ni obtener licencia de edificación) extraordinariamente complejo que se demora durante lustros o décadas durmiendo el sueño de los justos, grandes operaciones urbanísticas que llevan anunciándose desde el siglo pasado (Campamento, Operación Chamartín, cárcel de Carabanchel...), falta de incentivos suficientes a los promotores, exasperante lentitud del sistema judicial en la tramitación de los desahucios por falta de pago, falta de mano de obra especializada, procesos constructivos no ajustados a la actual realidad social, ausencia de suficientes residencias universitarias en las grandes ciudades, crecimiento de pisos turísticos y oficinas ubicados irregularmente, auge de las *okupaciones* delictivas protagonizadas por organizaciones criminales y un largo etcétera”. “Todos estos factores contribuyen con mayor o menor intensidad a la actual situación que padece el pueblo español. Pero no podemos olvidar un elemento primordial: un notable aumento de población en las últimas tres décadas, nada menos que 10 millones de personas”.

(Cinco Días. Página 25)

## ELIMINACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO: ¿SOLUCIÓN O PROBLEMA?

Amplio artículo de opinión firmado por Gonzalo Bernardos, profesor de Economía de la Universidad Barcelona, sobre la normativa de las viviendas de uso turístico (VUT) en Barcelona. Concluye en su análisis que la eliminación de las VUT en 2028 “ni provocará una sustancial reducción del alquiler ni del precio de la vivienda. Si alguien se beneficia de su supresión serán los hogares de clase media-alta, pero difícilmente favorecerá a los de bajos ingresos”.

“Desde la perspectiva económica e inmobiliaria, la supresión de las VUT no tiene ningún sentido, pues ayudan a generar más ingresos al comercio local de lo que lo hacen los hoteles, ya que los servicios ofrecidos por ellas a sus clientes son menores que los proporcionados por los anteriores establecimientos. También sus propietarios pagan más impuestos por dichas viviendas que por otros inmuebles”. “La eliminación de las VUT generará dos efectos: una insuficiencia de plazas en Barcelona durante los eventos multitudinarios y una disminución de la competencia en el sector del alojamiento. Dicha reducción generará un incremento del precio de las habitaciones y los beneficios de los hoteles. Por tanto, una transferencia de

rentas entre la clase media (los propietarios de la mayoría de las VUT) y las grandes fortunas o los fondos de inversión (dueños de los hoteles)”.

(Expansión. Página 51)

#### NEINOR ALCANZA EL 79% DE AEDAS Y TOMARÁ EL CONTROL EN DOS SEMANAS

La primera de las dos opas anunciadas por Neinor sobre Aedas ha concluido sin sorpresas. La promotora de origen vasco se ha hecho con el control del 79,2% del capital de su rival, según comunicó la inmobiliaria ayer a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV). Esa participación básicamente corresponde a los títulos que estaban en posesión del fondo estadounidense Castlake, con el que había llegado en verano a un acuerdo bilateral de compraventa. Neinor informó además de que de esta forma alcanza el objetivo de asegurar una participación de control en Aedas antes de final de año.

Está pendiente una segunda opa de Neinor para el resto de capital en manos de los accionistas minoritarios.

Información también en *El Economista y Expansión*.

(Cinco Días. Página 10. 3 medias columnas)

#### FINANZAS

##### SCOPE VE POSIBLES FUSIONES BANCARIAS EN ESPAÑA

La agencia de calificación crediticia Scope cree que son posibles operaciones de concentración en España a pesar de que ninguna entidad está en dificultades financieras ni corta de capital. Apunta a esta posibilidad en un escenario en que la rentabilidad de la banca es resistente y las reservas de capital son sólidas. En su opinión, ambas variables se mantendrán firmes en 2026. El sector está a punto de cerrar un muy buen año, con beneficios en muchos casos históricos, generosos dividendos, baja morosidad y holgura en los colchones de capital. Esta fotografía puede mantenerse el próximo año si la geopolítica no da ningún susto, sostiene.

“Creemos que los bancos europeos seguirán siendo muy rentables, con una rentabilidad sobre el recursos propios (ROE) media de dos dígitos”, señala Marco Troiano, director de calificaciones de instituciones financieras de Scope Ratings.

“La normalización de los márgenes de interés se está desacelerando y esperamos que los beneficios se vean respaldados por la recuperación del crecimiento de los préstamos, la fuerte expansión de los ingresos por comisiones, la disminución de la inflación de los costes y las modestas pérdidas crediticias. Prevemos un repunte moderado de las tasas de impago, pero esto no afectará de manera significativa a la calidad crediticia”, señala.

(Expansión. Página 18. 1 columna)

### EL IBEX SE MANTIENE EN CALMA BAJO LA PROTECCIÓN DE LA BANCA, PERO ES INCAPAZ DE RECUPERAR LOS 17.000 PUNTOS

El Ibex 35 redujo al mínimo los movimientos ayer, tras finalizar con un alza del 0,1%, en los 16.938,2 puntos. El selectivo veló armas a la espera de los mensajes que envíe hoy el Banco Central Europeo (BCE) y ante las caídas en Wall Street. Durante la sesión la Bolsa sí traspasó los 17.000 puntos, con el sector financiero como gran valedor. Las alzas de Mapfre, CaixaBank, Unicaja, Santander, Sabadell y Bankinter, con avances entre el 0,4% y el 1,5%, tiraron del mercado. En el Stoxx 600, el índice sectorial sumó cerca de un 1% y se situó en niveles récord de casi 17 años. Los analistas afirman que estos valores continuarán despuntando gracias a la creciente desregulación, la actividad de fusiones y adquisiciones y la estabilidad en los tipos, sin bajadas en el horizonte en la zona euro.

En el resto de Europa, el panorama fue más sombrío, debido a que los índices adolecen del peso de la banca del que goza el español. Las Bolsas se movieron a la baja en Alemania (-0,5%) y Francia (-0,3%), y al alza en Reino Unido (-0,9%), tras conocerse que la inflación en el país se ha moderado más de lo esperado y justo el día antes de que se reúna el Banco de Inglaterra, muy dividido sobre el futuro de los tipos. La cumbre de bancos centrales de hoy se completa con el de Japón, del que se espera una subida de tipos de al menos 25 puntos básicos.

(Cinco Días. Página 15. Media página)

### BBVA Y CAIXABANK REFUERZAN CAPITAL CON EMISIONES HISTÓRICAS DE COCOS

La banca española ha apelado como nunca en 2025 a su deuda con más riesgo y hay dos entidades que han sido las protagonistas. BBVA y CaixaBank han aprovechado el buen momento del mercado para cargarse de bonos contingentes convertibles (conocidos como CoCos o AT1), reforzar su capital y marcar récord histórico de emisiones. Los inversores se lo han puesto en bandeja. Las primas de riesgo que exigen los compradores sobre los tipos de interés (*spreads* o diferenciales) están en mínimos de todos los tiempos, así que los bancos no se lo han pensado dos veces. No solo han cubierto sus necesidades para 2025, sino que han anticipado las refinanciaciones de 2026, aseguran fuentes financieras.

La suma total en la banca española es de 6.965 millones de euros que convierten el año en el mejor de la historia. La subida es del 59% sobre el ejercicio anterior y la cifra final supera el anterior récord de 6.410 millones registrado en 2023. BBVA ha disparado sus colocaciones un 162% en 2025 y CaixaBank lo ha hecho un 100%.

La tendencia se repite a lo largo de Europa. Ha habido 79 emisiones en 2025 por una cuantía conjunta de 53.000 millones de euros, según los datos de CreditSights. España es responsable de más del 13% de un volumen que lleva el parque total de CoCos con vida en el mercado hasta los 222.000 millones. Más de cien bancos de 24 países europeos con 331 emisiones en ocho divisas diferentes contribuyen a ello.

(Expansión. Primera página. Página 17. 5 columnas)



### BBVA EVALUARÁ ESTA SEMANA LANZAR UNA PRIMERA RECOMPRA DE ACCIONES DE 2.000 MILLONES TRAS LA OPA FALLIDA A SABADELL

BBVA estudia lanzar una serie de grandes recompras de acciones con el fin de devolver capital a los inversores tras su fallida oferta por Banco Sabadell. El grupo vasco podría anunciar una recompra de unos 2.000 millones de euros como primer tramo, al que seguirían otros.

Se espera que el consejo de administración del banco discuta el plan en una reunión a finales de esta semana, según personas familiarizadas con el asunto, que pidieron no ser identificadas al tratar información privada, informó la agencia de noticias. BBVA no hizo comentarios. Información también en *Expansión*.

(El Economista. Página 10. Media página)

### ADIÓS A LOS 'HOMBRES DE NEGRO': ESPAÑA DEVUELVE MÁS DEL 75% DEL RESCATE BANCARIO

España acaba de cerrar uno de los capítulos más delicados de su historia económica reciente. El pago de 4.600 millones de euros que el Estado ha realizado el pasado 11 de diciembre al Mecanismo Europeo de Estabilidad (MEDE) permite poner fin a más de una década de vigilancia reforzada por parte de los llamados 'hombres de negro' y dar por concluido, de forma oficial, el rescate bancario de 2012.

La amortización llevada a cabo la pasada semana supone superar el umbral del 75% de devolución de la ayuda recibida para la recapitalización bancaria y abre la puerta a la salida formal de España de la vigilancia postprograma, según confirma Bruselas en su último informe de seguimiento.

La Comisión Europea subraya que, tras este desembolso, España se convierte en el primer país de la eurozona en concluir íntegramente el proceso de supervisión posterior a un programa de asistencia financiera, iniciado tras el rescate bancario de 2012-2013. El informe destaca que el cumplimiento de este hito refleja la mejora sostenida de la economía española, la reducción gradual de los desequilibrios fiscales y la normalización del acceso a los mercados financieros.

El pago reduce además el saldo vivo del préstamo del MEDE, que actualmente asciende a 11.900 millones de euros. La devolución final del préstamo está prevista para 2027.

(El Economista. Página 27. Media página)