ASOCIACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA
AHE

RESUMEN DE PRENSA DEL 18 DE MARZO DE 2026

MERCADO HIPOTECARIO

LA SUBIDA DEL EURÍBOR ACABA CON EL AHORRO DE LAS HIPOTECAS

Dos semanas después de que Irán y Estados Unidos lanzaran su ofensiva contra Irán, el euríbor, el indicador más empleado para referenciar las hipotecas a tipo variable en España, ha escalado a niveles similares a los que tenía hace un año, acabando con la rebaja en las cuotas mensuales de los préstamos hipotecarios.

El euríbor registra una tasa media que de forma provisional alcanza el 2,397%, casi la misma de hace un año (2,398%) después de que ayer escalase hasta el 2,547% en tasa diaria. Con este nivel, las cuotas de una hipoteca de 150.000 euros a 25 años y con un interés del euríbor más del 1% que se revisase con el actual euríbor de marzo apenas se abaratarían ochos céntimos.

El euríbor se está revalorizando con fuerza ante el temor de que el Banco Central Europeo (BCE) se vea obligado a subir los tipos de interés. Hasta el comienzo de las hostilidades en Irán, se daba por hecho que, con la inflación controlada, la institución mantendría los tipos en el 2% o que, incluso, podría bajarlos más adelante. Pero ahora la situación es distinta. Con el precio del petróleo Brent, el de referencia en Europa, por encima de los 100 dólares, el *shock* inflacionario parece cada día más cercano si la guerra se prolonga. Un incremento del precio del crudo, unido a otros factores como las tensiones en la cadena de suministro por la suspensión de las rutas marítimas en Oriente Próximo, llevaría a un incremento generalizado de precios y podría obligar al BCE a subir los tipos, empujando así al alza al euríbor.

(La Razón. Página 29. Media página)

MERCADO INMOBILIARIO

LAS DONACIONES DE VIVIENDAS CRECEN UN 23% EN CINCO AÑOS POR EL ALZA DE PRECIOS

Abuelos y padres salen al rescate de los más jóvenes ante los elevados precios de la vivienda. Las donaciones de inmuebles han crecido un 23% en los últimos cinco años, hasta cerrar 2025 con un total de 52.463 operaciones. El crecimiento frente al ejercicio anterior fue del 3%. Este tipo de transmisiones se han incrementado en consonancia con el aumento de las donaciones generales, que en una parte importante también están promovidas por la crisis de la vivienda. Los datos del Consejo General del Notariado reflejan que el año pasado se realizaron 225.317 donaciones, un 13% más que en 2024 y hasta un 68% más que hace cinco años.

María Teresa Barea, portavoz nacional del Consejo General del Notariado, explica que las causas de la subida de las donaciones, incluidas las inmobiliarias, son tres. De un lado, los elevados precios de los inmuebles dificultan a las generaciones más jóvenes acceder a una casa, pero también a la hipoteca, ya que se necesita tener ahorrado casi el 30% del valor de la vivienda entre la entrada y los impuestos. “Ante esta situación, las familias que pueden, padres

o abuelos, que tienen una vivienda que ya no utilizan, en vez de venderla, optan por entregársela a los hijos. Es un mecanismo de solidaridad intergeneracional y de auxilio de generaciones mayores a generaciones más jóvenes", indica.

Como segunda causa y vinculada también al problema de la vivienda, está que en los últimos años se ha endurecido el acceso al crédito con la subida de los tipos de interés por la inflación. "Hemos tenido algunas fases de tipos de interés más altos que hace que los jóvenes que necesitan financiación tengan unas condiciones más difíciles de acceso al crédito, en esas épocas, también brilla más la ayuda familiar", señala Barea.

Añade un tercer factor que contribuye al incremento de las donaciones que es la fiscalidad. "En muchas comunidades autónomas hay un tratamiento favorable de las donaciones de padres a hijos, hay bonificaciones importantes. Esto es un elemento que, aunque no es la causa de la decisión, ayuda a tomarla o, al menos, a que no sea un obstáculo para ejecutarla", apunta.

La portavoz del Consejo General del Notariado señala que, a pesar del incremento de las donaciones de inmuebles en los últimos años, aún crecen a mayor velocidad las transmisiones de dinero en efectivo, primero porque no todas las familias tienen una segunda casa y, segundo, por cuestiones impositivas.

(El Economista. Página 31. 4 columnas)

LA FALTA DE SUMINISTRO ELÉCTRICO AGRAVA LA LISTA DE OBSTÁCULOS PARA CONSTRUIR VIVIENDAS A MAYOR VELOCIDAD

Los efectos de la guerra en Irán han sobrepasado ampliamente las fronteras del país islámico. Las bombas han congestionado el estrecho de Ormuz, tensando el mercado energético mundial y puesto en jaque contadores y facturas de la luz. Una tensión que vuelve a otorgar a la electricidad su condición de piedra Rosetta para el bolsillo de los ciudadanos, que, como pronostican los expertos, podrían verse agujereados por la subida de las tarifas eléctricas. Este contratiempo energético se suma a otro vinculado a la construcción de vivienda, que en España adolece –lamenta el sector– de una enorme incapacidad para abastecer la demanda.

Levantar obra nueva pasa por ser uno de los remedios para combatir la crisis de acceso a la vivienda. Aumentar la oferta supone poner la primera piedra para afrontar la situación actual, aunque la colocación de todos los demás ladrillos resulta un proceso tedioso, en el que intervienen distintas administraciones, y al que se suma últimamente la incapacidad de la red eléctrica española para abastecer a las nuevas urbanizaciones, denuncian los promotores.

"Al urbanismo hay que darle la vuelta como un calcetín", argumenta Jorge Ginés, director general de la Asociación de Promotores de Madrid (Asprima). Señala que la falta de abastecimiento eléctrico "es una piedra en el zapato más" que provoca la dilación en la finalización de las obras de nueva construcción. Marta Castro, directora de regulación de Aelec, la Asociación de Empresas de Energía Eléctrica que representa a Iberdrola, Endesa, EDP y Naturgy, entre otras empresas del sector, eleva la apuesta y asegura que esta incapacidad de conexión lleva a que se abandonen algunos de estos proyectos urbanísticos, aunque sean "un

porcentaje pequeño". "Los promotores somos inasequibles al desaliento y, después de estar durante 20 años tratando de sacar un proyecto adelante, y poniendo dinero, eso no se va a abandonar de ninguna manera", contraviene Ginés. Sin embargo, ambos consideran que no solo es necesario mejorar la potencia de las redes españolas, sino también cambiar el sistema de entrega actual que premia a quienes realizan antes la solicitud. "En construir un centro de datos se tarda tres años. Nosotros en hacer un barrio entero, más de una década. No puede ser que se entregue la potencia de acuerdo con ese criterio, sobre todo cuando la situación actual es la que es, y se quiere ampliar el parque de vivienda lo antes posible", incide Ginés. Según su opinión, es necesario que "administraciones, desarrolladores de suelo y compañías eléctricas trabajen conjuntamente para saber dónde es necesario hacer una planificación".

Desde el Ministerio de Vivienda se desentienden de esta reclamación, pues señalan que corresponde atenderla al Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico. Sin embargo, defienden que construir nuevos edificios residenciales es "imprescindible" para hacer frente a la situación actual. De ahí que Casa47, el nuevo ente que concentra las políticas públicas en esta materia en sustitución del Sepes, cuenta con 2.400 suelos cedidos por la Sareb con potencial para construir 55.000 viviendas nuevas destinadas al alquiler asequible.
Reportaje publicado también en *El País.*

(Cinco Días. Página 21)

CRISIS ENERGÉTICA. EL EJECUTIVO ENFRÍA INCLUIR MEDIDAS SOBRE VIVIENDA EN EL PLAN DE RESPUESTA

El PSOE, ala mayoritaria del Gobierno, enfría la inclusión de medidas en materia de vivienda en el primer plan de respuesta a la guerra de Irán, que el Ejecutivo aprobará el viernes. El diseño del paquete, según trasladaron ayer tanto el ministro de Economía, Carlos Cuerpo, como fuentes del ala socialista, se reducirá a actuaciones "proporcionadas" al impacto macroeconómico observado hasta la fecha, con rebajas fiscales y ayudas focalizadas en los sectores más afectados. Ese diagnóstico inicial dejaría fuera, al menos en este momento, las demandas de Sumar y de socios parlamentarios habituales como Bildu o ERC, que reclaman una prórroga automática de los alquileres a punto de vencer y topes a la actualización de las rentas.

Todo se explica por el análisis de la situación que manejan en las principales áreas económicas del Gobierno. Cuerpo insistió ayer en que la respuesta debe ser "flexible" y adaptarse a la evolución del conflicto, pero también ajustarse a los efectos reales que se están registrando en la economía. Y esos efectos hoy se concentran de forma muy clara en el encarecimiento de la energía y de determinadas materias primas, especialmente los carburantes y los fertilizantes. "Esto no es como Ucrania", sintetizó el ministro. Es decir, en el Gobierno no descartan aprobar medidas sobre vivienda y otras áreas si la situación lo requiere más adelante, pero las fuentes consultadas deslizan que el primer paquete se centrará únicamente en paliar los efectos del encarecimiento de los carburantes y los fertilizantes.

Más allá de las razones macroeconómicas, fuentes conocedoras de las conversaciones aluden también a cuestiones de aritmética parlamentaria. Según explican, el último escudo social

aprobado en Consejo de Ministros —que incluía la revalorización de las pensiones— cayó en febrero por la falta de apoyos y el Ejecutivo tuvo que trocearlo para llevar por separado las medidas relativas a vivienda. En el PSOE quieren evitar un nuevo varapalo en las Cortes y, al menos en la primera fase, prefieren asegurar la aprobación de las medidas sobre los combustibles y los fertilizantes, y que previsiblemente se dirigirán a sectores como el del transporte o el agroalimentario y pesquero, aunque sin descartar algunos alivios fiscales a los hogares.

Información también destacada en *La Vanguardia, El Mundo* y *El Economista*. En este último diario se informa que a lo largo de la tarde de ayer se conoció que el Gobierno propondría a su socio mayoritario incluir en el real decreto la posibilidad de topar al 2% la actualización de los alquileres residenciales firmados antes del 26 de mayo de 2023, cuando entró en vigor la Ley de Vivienda. La portavoz de Sumar en el Congreso, Verónica Barbero, insistió por su parte que esta medida no tiene "impacto real" y que la prórroga de los contratos es, para ellos, una "prioridad absoluta" en la negociación y la del real decreto del escudo social que se debatirá este viernes.

(El País. Página 24. Media página)

LOS EFECTOS NEGATIVOS DEL FIN DE LA 'GOLDEN VISA', UN AÑO DESPUÉS

El Gobierno decidió hace casi un año eliminar las *golden visa* del ordenamiento jurídico español. Estos visados especiales, que permitieron a miles de extranjeros acceder al permiso de residencia tras realizar una inversión inmobiliaria de más de 500.000 euros, dejaron de estar en vigor a principios de abril de 2025, con la promesa de "dar oportunidades a quienes hoy tienen problemas para acceder a una vivienda en lugares concretos y con tensión de precios y falta de oferta residencial", en palabras de la ministra de Vivienda y Agenda Urbana, Isabel Rodríguez.

Un año después, los precios inmobiliarios han seguido al alza en estos territorios, donde la oferta de vivienda no ha aumentado al mismo ritmo que la demanda. Además, la supresión de las *golden visa* y sus beneficios fiscales asociados "ha creado un problema nuevo sin resolver el anterior", como es el posicionamiento de España como atractivo para los grandes capitales, según señala Juan Carlos Lois, socio de Movilidad Internacional de la firma de auditoría legal y fiscal RSM. En su opinión, "la *golden visa* no era el origen del problema de la vivienda y los datos lo confirman".

Además del permiso vinculado a la inversión inmobiliaria, la derogación de los visados cerró otras vías de residencia asociadas a operaciones "que nunca habían generado tensión en el mercado", como determinadas inversiones financieras o proyectos de interés general. "Se eliminaron instrumentos que no estaban causando el problema que se pretendía resolver y no se diseñó una alternativa para estos perfiles", señala en la misma línea Margarita Volkova, responsable del departamento de Movilidad Internacional de RSM.

Los fiscalistas explican que, mientras otros países europeos reformularon sus planes fiscales para atraer residentes por inversión, limitando el apartado inmobiliario y orientando las

exigencias hacia proyectos estratégicos para sus economías, España optó por eliminar directamente el sistema sin ofrecer alternativas. En opinión de Volkova, "un inversor que impulsa proyectos y no es una carga para el Estado necesita un marco propio, claro y transparente, no necesariamente vinculado a la vivienda, pero sí coherente con la realidad económica del país".

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

FINANZAS

EL IBEX GANA UN 0,93% Y EL CRUDO CONTINÚA AL ALZA SIN SEÑALES SOBRE EL FINAL DE LA GUERRA

El petróleo vuelve a marcar la pauta de los mercados mundiales. La ofensiva iraní sobre infraestructuras energéticas en el golfo Pérsico y la incertidumbre sobre el tránsito por el estrecho de Ormuz mantienen el precio del barril de Brent, de referencia en Europa, por encima de los 100 dólares (103 dólares) tras subir un 3%. Este repunte sostuvo ayer a las Bolsas, que se concedieron una tregua y se decantaron por las subidas después de varias jornadas marcadas por la volatilidad. En Europa, los índices avanzaron cerca de un 1% y Wall Street subió en torno al 0,4%, impulsados por las energéticas y las expectativas de que los bancos centrales mantengan un tono conservador en su política monetaria.

La atención de los analistas e inversores se dirige también a los bancos centrales. La Reserva Federal, el Banco Central Europeo (BCE), el Banco de Japón y el Banco de Inglaterra celebran reuniones en los próximos días, con la previsión de mantener sin cambios los tipos de interés, aunque bajo la presión de un crudo al alza que amenaza con reavivar la inflación. "Las preocupaciones de la semana giran en torno a cómo enfrentarán los bancos centrales estas cuestiones", señaló Bob Savage, director de estrategia de mercados de BNY. "Esperamos que el BCE haga hincapié en la mayor incertidumbre geopolítica y adopte un tono más restrictivo, en lugar de modificar la política monetaria de forma inmediata y que mantenga la facilidad de depósito en el 2% por sexta reunión consecutiva", añadió Konstantin Veit, gestor de carteras en Pimco.

Dentro del mercado español, el tirón del petróleo impulsó a los valores energéticos. El Ibex subió un 0,93%, hasta los 17.248 puntos. Repsol y Acciona Energía lideraron las subidas con un alza del 3,7%, mientras Puig subió un 3,6%. La banca también registró una jornada de alzas: CaixaBank se apuntó un 1,36%; el Santander, el 0,89%, y Unicaja, un 0,81%.

(Cinco Días. Páginas 4 y 5)

JPMORGAN Y GOLDMAN DEFIENDEN LA BANCA EUROPEA EN BOLSA

JPMorgan y Goldman Sachs salen en defensa del sector bancario europeo en Bolsa en plena recogida de beneficios de los inversores por la guerra en Oriente Próximo. El sector es de los más damnificados en el parqué desde el estallido del conflicto a final de febrero. El Stoxx 600 Banks cae el 8,84% en marzo, frente al 4,95% que cae el índice de referencia, el Stoxx 600, en

el mismo periodo. Los grandes inversores achacan las caídas a una recogida de beneficios después el rally del 150% que ha vivido en los últimos tres años y que sirve para elevar la liquidez de las carteras y/o cubrir las caídas en otros sectores o activos.

La realización de beneficios continúa una vez el conflicto parece enquistarse y por eso entidades como JPMorgan y Goldman Sachs envían informes a sus clientes defendiendo su posición constructiva.

JPMorgan considera que las ventas habrían ido ya demasiado lejos, sobre todo para un tipo de bancos: los de inversión, o al menos los que tienen una división de banca de inversión potente. La entidad de Wall Street cree que el castigo ha sido excesivo en bancos como Barclays, Deutsche Bank, HSBC y Standard Chartered. Es más, cree que el conflicto armado puede provocar un incremento de la actividad en aquellas entidades que estén más orientados a la negociación en el mercado de valores por el incremento de la volatilidad. Los ingresos comerciales se verían impulsados al alza gracias a la mayor actividad de los operadores. Con todo, la entidad estadounidense ve ahora con mejores ojos la banca de inversión europea que la estadounidense.

Goldman Sachs considera que los bancos europeos son cada vez más atractivos para invertir conforme las caídas van a más. Califica la ola de ventas como desproporcionada si se comparan con el impacto esperado en los resultados del conflicto armado, que espera que sea casi nulo. Las pérdidas que pudieran derivarse del conflicto, por el incremento del precio de la energía o los diferenciales de crédito, se verían ampliamente compensadas por un crecimiento mayor del previsto en los ingresos netos por intereses si se incrementaran los tipos de interés.

Respecto a la banca española, JPMorgan recomienda sobreponderar BBVA, CaixaBank y Bankinter. No sigue a Unicaja, mientras que tiene la valoración suspendida en Santander y Banco Sabadell.

Goldman Sachs tiene unas recomendaciones más dispares sobre las entidades del Ibex 35. Aconseja comprar Santander y BBVA, es neutral en CaixaBank y recomienda vender Bankinter y Unicaja. No valora a Banco Sabadell.

(Expansión. Página 24. 4 medias columnas)

BBVA ADMITE QUE TURQUÍA ES SU MERCADO MÁS AFECTADO POR LA GUERRA

La directora financiera de BBVA, Luisa Gómez Bravo, reconoce que Turquía es, de todos los países en los que está el banco, el que podría verse más afectado por la guerra en Irán, aunque dijo que el grupo se beneficia de su alta diversificación geográfica. El 50% del beneficio procede de México.

El escenario base para BBVA es el de un conflicto de duración corta, con un impacto limitado en los mercados en los que está presente.

Sobre el negocio en Turquía, Gómez Bravo señaló que el Gobierno está muy comprometido en contener la inflación y el escenario base que contempla BBVA es que siga esa tendencia descendente, así como una disminución gradual de los tipos de interés. No obstante, el conflicto en Oriente Medio añade incertidumbre, admitió.

BBVA se vio obligado a deteriorar en sus cuentas de 2025 el valor de Garanti, su banco filial en Turquía, por la negativa evolución de la divisa, que se depreció un 27% el año pasado. Lo hizo en 130 millones, lo que eleva el deterioro acumulado en los últimos años a 354 millones. BBVA empezó a aplicar contabilidad hiperinflacionaria en Turquía en 2022, lo que le obliga a renunciar a parte de su beneficio en el país.

(Expansión. Página 22. 1 columna)

LA BANCA EUROPEA RECLAMA REDUCIR LOS REQUISITOS DE CAPITAL EN 2,8 BILLONES

Los bancos ponen negro sobre blanco su propuesta para que Bruselas simplifique la regulación financiera europea. AFME –la Asociación de Mercados Financieros Europeos, que aglutina grandes entidades europeas como el Santander, el BBVA o CaixaBank, así como a BME (Bolsas y Mercados Españoles)– sitúa los requisitos de capital en el centro del debate, como ya han hecho otras patronales europeas. En concreto, plantea un esquema más simple para calcular estos niveles, que marcan el dinero que la banca tiene que apartar para afrontar una eventual crisis financiera, que suponga un ahorro para todo el sector europeo de hasta 2,8 billones de euros. Es la primera vez que el sector establece una cifra concreta en sus pretensiones.

El conocido como péndulo regulatorio se puso a funcionar sobre la banca hace más de una década, cuando la Gran Recesión que comenzó en 2008 se llevó por delante buena parte del sector financiero mundial. Los reguladores, incluidos los europeos, endurecieron las reglas con el objetivo de que el sector no volviese a protagonizar el festival de números rojos y rescates públicos de entonces. Tras años de tipos de interés en el 0%, subidas del precio del dinero y varios ejercicios consecutivos de beneficios récord del sector, los bancos esperan que el péndulo vuelva a funcionar y ahora lo haga en su favor. Esperan que los decididos movimientos de Estados Unidos y Reino Unido espoleen en este sentido a la Unión Europea, mucho más reticente a cualquier toma de decisiones. Bruselas, por el momento, ha abierto una consulta pública al sector financiero. Con ella, espera publicar un informe en el que haga un diagnóstico de la situación del sector y, a partir de entonces, puedan proponerse a posteriori cambios legislativos. Antes de ello, fue el turno del Banco Central Europeo (BCE), que presentó su propio informe en diciembre. En él abría la puerta a reconfigurar los colchones de capital para que fuesen más sencillos, pero sin implicar per se que fuesen de menor cuantía. La banca ha considerado esta postura como demasiado tibia y, apoyándose en los postulados del Ecofin, confía en que la Comisión Europea vaya más allá.

AFME desvela hoy su propuesta, donde aborda una nueva reconfiguración de estos colchones de capital. Según denuncia, en el marco actual, al requisito puramente regulatorio (el conocido como Pilar 1) se le añaden hasta siete más que tratan de conjugar diversos riesgos, como los vaivenes macro, los riesgos sistémicos o las debilidades apreciadas en los test de estrés y en las inspecciones. “Esta estructura fragmentada añade opacidad y restricciones sin un beneficio

prudencial proporcional", considera este *lobby*. Su propuesta se basa en reorganizar esta configuración en tres niveles. Al capital meramente regulatorio se añadiría una primera ampliación, centrada en contrarrestar los riesgos cíclicos. También se mantienen los colchones para las entidades consideradas como sistémicas, así como las de importancia sistémica a nivel mundial. A esto se añadirán los conocidos como Pilar 2R y Pilar 2G, que son los que añade el BCE en virtud del proceso anual de supervisión de las entidades.

Por otro lado, se encontraría el colchón contra cíclico, aquel que deciden activar los bancos de cada país para intentar conjugar los riesgos macroeconómicos de una eventual crisis futura, que proponen reducir a cero, al considerar que ya están cubiertos por otros colchones. También propone eliminar los requisitos para combatir los riesgos sistémicos. Así, todo ello supondría una reducción en el coste de capital de los bancos de 62 puntos básicos. Para las entidades de importancia sistémica mundial (grupo que en España solo integra el Santander) esto supondría una mejora de 28 puntos básicos, que ascendería a 51 puntos básicos para las otras entidades sistémicas (BBVA, CaixaBank y Sabadell) y de hasta 132 puntos básicos para las menos significativas.

Los cambios que propone AFME no se centran solo en el capital, sino también en otros instrumentos diseñados tras la crisis. En concreto, pone el acento en sustituir el MREL, el sistema de absorción de pérdidas de un banco con problemas a través de una combinación de elementos de capital y deuda para evitar que sea rescatado con dinero público. Y su reemplazo por un marco que junte el conocido como TLAC (un colchón más amplio que el anterior y que actualmente solo se aplica a las entidades de importancia sistémica mundial) y el cálculo del total de activos y pasivos de una entidad.

Esto, según el lobby, supone crear un marco más coherente con los estándares internacionales. Y mantiene la naturaleza de los instrumentos de deuda que integran el MREL, el conocido como AT1 o cocos (bonos convertibles cuando el capital de una entidad caiga de determinado nivel) y la deuda subordinada. Uno de los aspectos más controvertidos de la propuesta del BCE fue modificar la naturaleza de los cocos, y proponía o bien elevar su capacidad para absorber pérdidas o bien excluirlos del cálculo de las ratios de capital.

Otra de las propuestas versa sobre la creación de un foro bancario europeo.

(Cinco Días. Página 10. 5 columnas)