ASOCIACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA

AHE

BOLETÍN DIARIO

Resumen de prensa

Jueves, 19 de noviembre de 2026

CONTENIDO DE ESTA EDICIÓN

02
Mercado hipotecario
noticias

11
Mercado inmobiliario
noticias

05
Finanzas
noticias

ASOCIACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA

Resumen de prensa

19 de noviembre de 2026 18 noticias · 3 secciones

EN ESTE BOLETÍN

MERCADO HIPOTECARIO

1. ¿DÓNDE NO ESTÁ EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA?
2. EL BRÓKER HIPOTECARIO LUSO DR. FINANZAS ABANDONA ESPAÑA

MERCADO INMOBILIARIO

1. LA CRISIS DE LA VIVIENDA AMENAZA CON ENFRIAR EL AUGE ECONÓMICO ESPAÑOL
2. ELECCIONES GENERALES 29-N. RODRÍGUEZ DEFIENDE INTERVENIR EL MERCADO DE LA VIVIENDA Y BRAVO, LIBERALIZAR Y BAJAR IMPUESTOS
3. ELECCIONES GENERALES 29-N. ADA COLAU, CANDIDATA DE FRENTE AMPLIO A LA PRESIDENCIA DEL GOBIERNO: "LA ULTRADERECHA HA SABIDO DIAGNOSTICAR MEJOR QUE EL PSOE EL MALESTAR SOCIAL"
4. BUSTINDUY LLAMA A INTERVENIR LA VIVIENDA POR LAS "BRAVAS"
5. EL ARTE DEL CANDIDATO: PROMETER SIN RESTRICCIONES
6. FEDEA PROPONE REBAJAR LOS IMPUESTOS A LA COMPRA PARA ABARATAR LA VIVIENDA
7. EMPRESA FAMILIAR: PIDE REDUCIR IMPUESTOS Y MÁS SUELO PARA VIVIENDA
8. LA OFERTA DE ALQUILER SE DESPLOMA: EN 11 CAPITALES HAY MENOS DE 30 PISOS ANUNCIADOS
9. LA VIVIENDA DE LUJO SUBE DE PRECIO... PERO MENOS
10. CÓMO ACABÓ BLACKSTONE CON LA MOLESTA CAMPAÑA DE UNA INQUILINA
11. COMUNIDAD DE MADRID. EL NUEVO REGLAMENTO DE VIVIENDA PROTEGIDA RECUPERA EL ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA

FINANZAS

1. EL ESTADO PERDERÍA EL 30% DEL RESCATE DE BANKIA SI UN GOBIERNO DEL PP VENDIERA SU PARTICIPACIÓN
2. JP MORGAN CONSIDERA QUE EL "PRINCIPAL RIESGO" DE UN GOBIERNO DEL PP ES EL PESO DE VOX
3. SANTANDER VENDE RIESGO Y COMPENSA EL EFECTO EN EL CAPITAL DE WEBSTER Y TSB
4. EL BCE ADVIERTE DE QUE EL AUGE DE LA IA TIENE "PARALELISMOS HISTÓRICOS" CON LAS 'SUBPRIME'
5. DE COS SERÁ PRESIDENTE DEL BCE PESE AL RETRASO DEL EUROGRUPO

¿DÓNDE NO ESTÁ EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA?

Pedro Jesús Cuadros Solas, profesor titular de Cunef Universidad y economista de Funcas, expone en esta tribuna que a la hora de analizar el problema de la vivienda es importante saber dónde no está: "es decir, cuáles no son sus causas. Este ejercicio de descarte también resulta fundamental para orientar las posibles soluciones y evitar diagnósticos equivocados. En especial, conviene analizar si algunos de los factores que han contribuido a anteriores crisis inmobiliarias pueden estar también explicando el contexto actual. Entre ellos, merece especial atención el papel de la financiación bancaria. El acceso a la vivienda en propiedad está, en buena medida, condicionado por la posibilidad de obtener una hipoteca. Sin bancos que concedan estos préstamos, comprar una casa sería mucho más difícil para gran parte de la población. Pero el crédito no solo es importante para la demanda, sino también para la oferta. Las entidades financieras también financian la construcción de nuevas viviendas mediante el crédito promotor e inmobiliario".

Por tanto, plantea que la pregunta que cabe hacer es: "¿está parte del problema de la vivienda en el acceso a la financiación bancaria?". Y comenta que, desde comienzos de 2024, el coste de la financiación bancaria en España se ha situado, en general, por debajo del de la zona euro. Entre enero de 2024 y septiembre de 2026, el tipo de interés de los préstamos para adquisición de vivienda fue, en promedio, 49 puntos básicos inferior. En septiembre España era, además, el cuarto país de la zona euro con la financiación para la adquisición de vivienda más barata, con un tipo medio de interés 20 puntos básicos menor al de Francia, 60 menos que el de Italia y 110 menos que Alemania. Esos menores tipos han venido acompañados de más crédito a los hogares. El saldo de crédito bancario para adquisición de vivienda creció un 6,2% entre diciembre de 2023 y junio de 2026.

"La evidencia parece clara. Las dificultades para acceder a la vivienda no parecen tener su origen principal en una escasez generalizada de crédito hipotecario ni en tipos de interés comparativamente elevados. La financiación hipotecaria en España es relativamente más barata que en el conjunto de la zona euro, pero eso no resuelve las dificultades de acceso a vivienda. Ahora bien, esto no significa que todos los hogares puedan conseguir una hipoteca. Muchos siguen encontrando obstáculos importantes, sobre todo por la insuficiencia de ahorro previo o su nivel de ingresos. Sin embargo, estas dificultades parecen responder a problemas más estructurales, como el desajuste entre los precios de la vivienda y la capacidad económica de las familias, y no tanto a restricciones en la financiación. Tampoco parece convincente atribuir el mayor encarecimiento de la vivienda en España a unos tipos de interés hipotecarios relativamente más bajos. Aunque unas condiciones de financiación favorables pueden estimular la demanda, difícilmente explican por sí solas la magnitud del desequilibrio actual. Los principales factores que impulsan la demanda parecen ser otros".

Expansión · Página 46. 2 columnas

EL BRÓKER HIPOTECARIO LUSO DR. FINANZAS ABANDONA ESPAÑA

Un año ha durado la aventura de la fintech portuguesa de intermediación financiera Dr. Finanzas en España. La firma, líder en la contratación digital de productos financieros en el país vecino, dio luz verde a su expansión internacional en noviembre de 2025, iniciando su actividad en España. Ahora, cancela las operaciones tanto en el país como en Italia, su otra gran apuesta en Europa. Desde la firma confirman esta información y aseguran que el cierre responde a "una revisión de sus prioridades de inversión y su modelo de expansión internacional". Dr. Finanzas garantiza lo que denomina como "una transición responsable, prestando especial atención a los clientes con procesos en curso y a los compromisos adquiridos con sus equipos y socios", y asegura que "la internacionalización sigue siendo una de las vías de crecimiento".

"Queremos alcanzar el millón de euros en ingresos en 2027 y una cuota de mercado del 15% en el negocio de intermediación de hipotecas digitales en cinco años", aseguraban desde la firma hace un año. El objetivo era arrancar en España con el negocio de intermediación hipotecaria para incorporar después el resto de los servicios que la firma ofrece en Portugal: préstamos personales y seguros.

Expansión · Página 19. 2 medias columnas

LA CRISIS DE LA VIVIENDA AMENAZA CON ENFRIAR EL AUGE ECONÓMICO ESPAÑOL

La Comisión Europea sitúa la falta de vivienda como el principal riesgo para la economía española. En las previsiones de otoño, publicadas esta semana, Bruselas ha insistido en que el desequilibrio del mercado inmobiliario no solo hará que se mantengan "las presiones sobre los precios", sino que también "podría limitar cada vez más la movilidad laboral y la llegada de trabajadores". La advertencia refleja hasta qué punto lo que pasa con las casas puede acabar marcando el paso de toda una economía, incluso para países que avanzan con solidez como España. Porque además de los riesgos que identifica el informe europeo, otros economistas y estudios señalan otros efectos que van más allá de la industria del ladrillo. Cuando comprar o alquilar se vuelve demasiado caro, advierten, los hogares consumen menos, cae la productividad, los salarios se estancan y se perpetúa la desigualdad social.

En casos extremos, los problemas del mercado inmobiliario pueden convertirse en una amenaza para la estabilidad financiera. Prueba de ello es que más de dos tercios de las casi 50 crisis bancarias sistémicas registradas en las últimas décadas estuvieron precedidas por ciclos de auge y caída en los precios de la vivienda, según el informe de estabilidad financiera mundial publicado por el Fondo Monetario Internacional (FMI) en 2019. En todos estos años, la organización ha advertido de que el mercado inmobiliario no solo refleja el estado de la economía, sino que también amplifica sus ciclos.

En este contexto, la crisis habitacional que sufre España da motivos de alarma. El país afronta un problema distinto al de la crisis de 2008. No hay una burbuja alimentada por un exceso de construcción y crédito, sino una oferta insuficiente y precios disparados. Pero que el origen sea diferente no significa que las consecuencias sean menores. Al contrario, analistas e instituciones coinciden en que es un factor que condiciona el crecimiento económico.

El primer efecto se percibe en el consumo. El Banco de España alerta de que los hogares que destinan más del 30% de sus ingresos al alquiler consumen, de media, un 15% menos que aquellos con características similares que viven en una vivienda en propiedad con pocos costes asociados. Fernando Pinto, profesor titular de Economía Aplicada en la Universidad Rey Juan Carlos, explica que el dinero que las familias destinan al alquiler deja de circular por otros sectores con mayor capacidad para generar actividad económica. "Puede verse afectado el consumo interno dentro del PIB, que es una de las variables fundamentales del crecimiento".

El acceso a la vivienda también condiciona el mercado laboral. Miguel Cardoso, economista jefe de BBVA Research, sostiene que la falta de oferta "es un cuello de botella que puede reducir, en algún momento, la capacidad de creación de empleo, porque no existirá la disposición de la gente para trasladarse allí donde se están generando puestos de trabajo".

La vivienda también es clave para atraer población. La inmigración ha sido uno de los pilares del crecimiento reciente, pero mantener ese flujo en el medio y largo plazo dependerá también de que España pueda ofrecer unas condiciones de vida competitivas, incluida una vivienda asequible. Según Pinto, los migrantes siguen llegando, en parte, porque están asumiendo unas condiciones de vivienda que difícilmente serían sostenibles para otros colectivos. "La población inmigrante acepta condiciones de habitabilidad muy distintas a las de los nacionales españoles. No es inusual ver a cinco o siete personas compartiendo viviendas de uno o dos dormitorios, un factor que está alterando por completo la distribución del mercado inmobiliario", detalla. Este ajuste permite que el mercado laboral siga funcionando, pero oculta un problema estructural que no puede sostenerse indefinidamente y que termina deteriorando la calidad de vida y la productividad. Y el problema puede agravarse a medida que España compita con otros países europeos por atraer mano de obra extranjera ante el envejecimiento demográfico. Si el acceso a un hogar continúa deteriorándose a un ritmo superior al de sus vecinos, España perderá atractivo.

No todos los efectos del encarecimiento de los pisos son negativos, al menos en el corto plazo. Cardoso recuerda que el 70% de la riqueza de las familias está concentrada en activos inmobiliarios, por lo que el aumento de los precios genera el denominado efecto riqueza. "Cuando el precio de la vivienda sube, el valor de la riqueza patrimonial de las familias aumenta, lo que reduce su necesidad de ahorro inmediato y espolea el gasto", precisa.

Artículo publicado también en *El País*.

Cinco Días · Página 22. Editorial en página 2

ELECCIONES GENERALES 29-N. RODRÍGUEZ DEFIENDE INTERVENIR EL MERCADO DE LA VIVIENDA Y BRAVO, LIBERALIZAR Y BAJAR IMPUESTOS

"Por supuesto, estamos a favor de intervenir los precios [...] y de poner un bozal al mercado". Así de contundente fue ayer la ministra de Vivienda y Agenda Urbana, Isabel Rodríguez (PSOE), en el debate sobre vivienda en la *Cadena SER* frente al vicesecretario de Economía del PP, Juan Bravo. Los dos políticos enfrentaron sus modelos de vivienda en tres bloques: diagnóstico de la situación; el papel de las administraciones públicas y la regulación del mercado privado. El debate se desenvolvió con un tono moderado; pese a esto, se sucedieron las acusaciones de mentiras cruzadas a la hora de usar los datos.

Los políticos defendieron que era necesario construir más casas, pero discreparon en el binomio: construir-intervenir o construir-liberalizar. El uso de suelo público y las medidas *antiokupación* y antidesahucio fueron los elementos que causaron más fricciones. Rodríguez dijo que el suelo público debe ser usado para vivienda protegida que no se pueda recalificar y mayoritariamente para alquiler social o asequible. Bravo apostó por el modelo de vivienda protegida de Andalucía, que sí permite que la titularidad vuelva a ser libre en un plazo y que, según el PSOE, eleva el precio de los pisos por encima de los 300.000 euros.

En okupación, Bravo insistió en su medida estrella de echar a los ilegales en 48 horas. La representante del PSOE abogó por agilizar los trámites y usar los seguros públicos de impago que, dijo, las comunidades autónomas del PP no están usando, pero concluyó que le daban "más miedo los desahucios que la okupación".

Para la actual ministra del ramo, el origen de la carencia de casas suficientes y accesibles para los ciudadanos tiene su raíz en que "en los últimos 40 años se ha confiado el derecho de la vivienda al mercado", una libertad que no ha funcionado. Por el contrario, Bravo cree que el problema lo han generado los ocho años de Gobierno que, asegura, ha drenado hasta 400.000 casas del mercado y ha subido en un 70% los precios.

Rodríguez afirmó que con su paquete de medidas el objetivo es que "se priorice el uso de las casas para vivir" y, además del control de alquileres, defendió un modelo que impulse el parque de viviendas público, para lo que quiere movilizar un 1% del PIB español, alrededor de 16.000 millones de euros, y crear 100.000 viviendas sociales. El PSOE defiende la utilidad de los topes a las subidas de los alquileres y las otras medidas adoptadas en el decreto *Maricarmen*, como la extensión automática de la duración de los contratos de alquiler, así como el endurecimiento de los desahucios sin alternativa habitacional. Esta regulación, este "bozal" en palabras de la ministra, es precisamente lo que el PP considera que ha sacado alrededor de 400.000 casas de alquiler residencial durante los años del Gobierno de Sánchez. Bravo insistió en que las medidas de control que se han ido adoptando han empeorado el problema y, además, que en el real decreto ley recién convalidado en la Diputación Permanente del Congreso no hay una sola medida "que sirva para construir".

El PP mantiene que derogará la Ley de Vivienda, de 2023, y las modificaciones a la Ley del Suelo. Los populares quieren eliminar las denominadas zonas tensionadas. Los populares proponen dar facilidades, especialmente fiscales, para construir un millón de viviendas en la próxima legislatura y para adquirir vivienda en propiedad. En este sentido, Bravo defendió la bajada del IVA del 10% al 4% en la compra de casas, algo que le criticó con dureza Rodríguez, ya que la medida no distingue el valor de la casa y puede terminar favoreciendo a grandes patrimonios que adquieran viviendas de lujo. También se enzarzaron sobre quién dará más dinero para comprar una primera vivienda. El PP dice que elevará el tope para conceder avales públicos hasta los 40 años y el PSOE aboga por dar préstamos blandos sin intereses de hasta 50.000 euros que cubran incluso la entrada para la compra de un piso.

Cinco Días también informa sobre este debate.

El País · Página 22. Media página

ELECCIONES GENERALES 29-N. ADA COLAU, CANDIDATA DE FRENTE AMPLIO A LA PRESIDENCIA DEL GOBIERNO: "LA ULTRADERECHA HA SABIDO DIAGNOSTICAR MEJOR QUE EL PSOE EL MALESTAR

SOCIAL"

Ada Colau se presenta el 29-N para cambiar las políticas públicas de vivienda. La candidata a la presidencia del Gobierno por Frente Amplio (FA), activista antidesahucios durante décadas y exalcaldesa de Barcelona, se esfuerza en combatir los llamamientos de Pedro Sánchez al voto útil, que amenaza con menguar su representación en el próximo Congreso. "Me parece un error centrarlo todo en eso. Para frenar a la extrema derecha hacen falta políticas valientes que den respuesta al malestar social. La extrema derecha hay una cosa que sí ha hecho mejor que el PSOE, que es diagnosticar cómo está la ciudadanía". Y advierte: "Sin pensiones, salarios, ni servicios públicos dignos, la sociedad se puede romper", expone en esta entrevista.

Colau se muestra convencida de que es fundamental cambiar las políticas de vivienda. En este punto acusa a la derecha de favorecer "la especulación", pero también es crítica con el PSOE: "Sánchez ha suspendido en vivienda y hay que decirlo para poderlo remediar. Hay un malestar social y hay que exigir un cambio radical en estas políticas. El presidente se equivoca cuando se muestra triunfalista y dice que el Gobierno progresista ha sido el mejor posible y que la economía funciona muy bien. La economía ha mejorado en algunos aspectos, pero en ámbitos determinantes, como la vivienda, se ha empeorado. Si Frente Amplio entra en un futuro Gobierno progresista, me comprometo a hacer lo que Sánchez no ha hecho en ocho años: enfrentarnos a los especuladores y hacer bajar el precio de la vivienda".

A la pregunta de por qué habría de confiar ahora el electorado en su formación, dice: "fuerzas políticas que hoy están en el Frente Amplio han estado en los gobiernos anteriores y han hecho todo lo que han podido, pero la responsabilidad era del PSOE, eran sus ministerios. Eso se puede arreglar y es la función de FA. Por eso somos un voto doblemente útil, porque garantizamos, como el PSOE, que, si de nosotros depende, no habrá un Gobierno de extrema derecha, pero vamos más allá: abordaremos cuestiones pendientes, especialmente en vivienda". A la hora de pactar un programa de gobierno, Colau expone que "si FA está en el Consejo de Ministros, habrá medidas que cambien estructuralmente el mercado de la vivienda y eso pasa no solo por aumentar el presupuesto y hacer un parque público más amplio, sino también por la renovación automática de los contratos y la bajada de los precios del alquiler para que sean proporcionales a los salarios reales de la ciudadanía. Luego, expropiar a los fondos buitre y hacer que especular no salga a cuenta".

"Planteamos cambiar el paradigma. Todas las medidas, sea por la vía de la expropiación, sea por la de los incentivos o por la de la carga impositiva, van a llevar a que lo que te salga a cuenta sea comprar una vivienda para vivir en ella. O ponerla en alquiler asequible", explica.

Niega, en contra de lo que dice el sector, que el límite a los precios reduzca la oferta: "cuando se ha empezado a regular el alquiler se ha contenido la subida de los precios. En Cataluña se han contenido y han bajado un poco. No es verdad que haya bajado la oferta. Hay más pisos en alquiler que nunca en Cataluña, pero se han estabilizado los alquileres".

FA propone crear 1,5 millones de viviendas públicas en 12 años. Sobre la viabilidad de esta medida Colau habla de su etapa en Barcelona: "duplicamos el parque público y hoy es la ciudad de todo el Estado con el mayor parque de alquiler social, y lo hicimos a través de varias estrategias. Una, aumentando la construcción directa. Otra, innovando en las formas de construcción, por ejemplo, con la producción industrial de vivienda. Se puede hacer con colaboración público-privada, explorando la vía de las cooperativas y a través del tanteo y retracto".

El País · Primera página. Página 19

BUSTINDUY LLAMA A INTERVENIR LA VIVIENDA POR LAS "BRAVAS"

Veintiún meses seguidos. Ese es el tiempo que lleva la vivienda como primera preocupación de los españoles en el barómetro del CIS y este fue uno de los temas centrales de la intervención del ministro de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030, Pablo Bustinduy, en la segunda jornada de la quinta edición de *Metafuturo*, el foro de Atresmedia. Para Bustinduy la crisis de vivienda que asfixia a los españoles no es una anomalía del mercado, sino un resultado lógico de "un sector económico construido, en muchas ocasiones de manera ilegal, para que el precio de la vivienda suba todo lo posible para sacar más beneficio". Su solución es tajante: "Hay que intervenir por las bravas".

Explicó que la crisis "es el resultado de que se haya impuesto la función mercantil de la vivienda". La receta para acabar con esta crisis, según Bustinduy, pasa por "secar esa espiral especulativa que le está absorbiendo la sangre a los trabajadores en España", haciendo que desaparezcan los incentivos que convierten la vivienda en la inversión más rentable. Es decir, por la vía fiscal, con medidas que movilicen la vivienda disponible hacia el alquiler asequible mientras se reconstruye el parque de vivienda pública, que apenas supone el 1,5% del total, muy lejos de la media europea, con un 7%.

El ministro sacó a relucir una de las medidas estrella del programa del Frente Amplio: la creación de un impuesto del 10% a propietarios con cuatro o más viviendas, que se aplicaría salvo que los inmuebles a partir del cuarto se destinen a alquiler asequible. Según sus cálculos, hay 1,3 millones de viviendas, entre personas físicas y jurídicas, que podrían pasar a la oferta.

La Razón · Página 8. Media página

EL ARTE DEL CANDIDATO: PROMETER SIN RESTRICCIONES

El pasado viernes tuvo lugar el primer debate de las elecciones en el que se trataron cuestiones económicas. Participaron el vicepresidente del Gobierno y ministro de las carteras de Economía y Transportes, Carlos Cuerpo, por el PSOE; el responsable de Hacienda del PP, Juan Bravo; el secretario general de Vox, José María Figaredo, y el ministro de Derechos Sociales, Pablo Bustinduy, por Frente Amplio. Manuel Alejandro Hidalgo, profesor de Economía Aplicada de la Universidad Pablo de Olavide y economista de EsadeEcPol, analiza en este artículo este debate y concluye que lo que "difícilmente podremos achacar a los que participaron en él es que mintieran sobre aquello de lo que hablaban. No lo hicieron. Sin embargo, el problema estuvo más en las promesas". Los partidos no detallan cómo financiarán o aplicarán la mayoría de sus propuestas electorales, como la construcción de un millón de viviendas o la subida del salario medio a 50.000 euros al año.

Comenta que "según mis cuentas, al menos tres de cada cuatro de las medidas (22 de 28) fueron enunciadas sin ninguna indicación sobre el origen de su financiación o su instrumentalización. Cinco de las siete del PSOE, tres de las seis del Frente Amplio, cinco de las seis de Vox y las nueve del PP. Así, por ejemplo, la propuesta de un millón de viviendas, los 300.000 millones en infraestructuras o el salario medio de 50.000 euros quedan como brindis al sol si no se explica el modo de lograrlas".

En el apartado de vivienda, comenta que "se prometió la construcción de un millón de unidades, lo que en una legislatura son unas 250.000 al año. Pero pensemos que en 2025 se terminaron unas 92.000, frente a unos 240.000 hogares nuevos (Banco de España). Mientras, la patronal CNC estima que faltan unos 700.000 trabajadores en la construcción, y de los que ya trabajan en el sector, los extranjeros son el 23,2% de los afiliados (Seguridad Social). Sumemos un plan de infraestructuras que el PP cifra en 300.000 millones en 15 años, lo que equivale a 20.000 millones al año. Toda la obra civil licitada en 2025 sumó 19.017 millones (Seopan). Esta fue la única restricción que asomó en el plató. Concretamente, Cuerpo preguntó cómo se cubriría la mano de obra y Figaredo respondió que en España ya hay trabajadores suficientes, aunque aboga por limitar no solo la inmigración, que es la que alimenta de brazos el sector, sino expulsar, lo que dejaría seguramente sin parte de los ya trabajadores del sector. Pero nadie dio un planteamiento serio sobre el cómo".

En cuanto a otras medidas, como las ayudas a la compra (préstamo ICO del PSOE, rebaja del ITP del PP), dice que "son propuestas que difícilmente lograrían su objetivo, ya que sabemos que elevarían los precios donde la oferta sea rígida. Tampoco funcionaría la prórroga forzosa de los alquileres que defendieron Cuerpo y Bustinduy. Los trabajos de Diamond, McQuade y Qian para San Francisco y de Monràs y García Montalvo para Cataluña encuentran que este tipo de medidas protege al inquilino que ya tiene contrato, pero reduce la oferta de alquiler para quien busca piso".

Cinco Días · Página 26

FEDEA PROPONE REBAJAR LOS IMPUESTOS A LA COMPRA PARA ABARATAR LA VIVIENDA

Actuar sobre la fiscalidad de la vivienda podría abaratar el precio de los inmuebles. Esta es la tesis central de un informe publicado ayer por Fedea y firmado por Benito Arruñada, catedrático de la Universidad Pompeu Fabra (UPF), quien plantea una profunda reforma fiscal inmobiliaria en la que se rebajen los tipos que se liquidan en las compra-

ventas, así como por construir, y compensar esa pérdida de recaudación con una mayor tributación sobre la propiedad.

Arruñada propone, en primer lugar, rebajar el impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) y el de actos jurídicos documentados (AJD). Ambos son competencia autonómica, de forma que en este momento existen distintos tipos dependiendo del lugar donde se produzca el hecho imponible. El catedrático considera que, si se actúa a la baja sobre estos impuestos que gravan la compraventa de vivienda usada, se incrementaría el número de operaciones, ya que bajaría el coste total y habría más potenciales compradores.

El informe destaca los ejemplos de Barcelona y Madrid, los dos mercados más tensionados. El ITP de Catalunya es en el 2026 de entre el 10% y el 13%, mientras que el de Madrid es del 6%. Estos tipos coinciden con una rotación diferente: en la capital española, de promedio, una vivienda se vende cada 32,5 años; en Barcelona, cada 46 años.

Las rebajas fiscales que propone el informe de Fedea, no obstante, llevarían aparejada una automática pérdida de ingresos que podría comprometer la financiación de los servicios públicos autonómicos, advierte Arruñada. Para compensar esa merma, propone estudiar un incremento de los impuestos sobre la tenencia de vivienda, que en España son bajos en comparación con otros países. El autor pone sobre la mesa una posible subida del IBI y del IRPF. En definitiva, plantea penalizar menos cambiar de vivienda y trasladar una mayor carga fiscal a la propiedad mantenida de la misma en el tiempo. Con ello, señala, habría más rotación de inmuebles.

También defiende reducir los impuestos a la vivienda nueva para abaratar los costes de construcción. Según datos del Consejo General de Economistas del 2025, los tributos equivalían al 25,78% del desembolso final de los compradores de vivienda a estrenar.

De este documento de Fedea informan también *La Razón y ABC*, que destacan que el servicio de estudios denuncia que "los fallos de la política agravan, en vez de corregir, los del mercado de vivienda" en un contexto como el actual de crisis de oferta y de precios en el mercado español. Cada vez más familias, por precio y escasez de oferta, se ven expulsadas tanto del mercado de compraventa como del de alquiler y el autor tiene claro que las medidas puestas en marcha sobre todo estos años del Ejecutivo de Sánchez suponen ir en la dirección contraria para solucionar el problema.

La Vanguardia · Página 60. 2 columnas

EMPRESA FAMILIAR: PIDE REDUCIR IMPUESTOS Y MÁS SUELO PARA VIVIENDA

Los empresarios familiares pusieron ayer sobre la mesa un decálogo de medidas que consideran nucleares para mantener el pulso de la economía en los próximos diez años. Asuntos que exigirán, en muchos casos, grandes pactos de Estado a largo plazo, como es el caso del problema de acceso a la vivienda, inversión en infraestructuras y mejoras sobre los sistemas educativo y sanitario. En el plano estrictamente económico, el Instituto de Empresa Familiar (IEF) advierte de la necesidad de crear un entorno que favorezca la competitividad. Para ello, reclama reducir la presión fiscal y la hiperregulación --que penaliza especialmente a los pequeños negocios--. "La proliferación normativa supone una enorme carga financiera y de recursos humanos que debe ser revisada", señalan desde la organización. También piden revertir la inseguridad normativa para incentivar la inversión, el emprendimiento y la continuidad de las empresas familiares.

Señalan que un elemento clave para la cohesión territorial está en la urgencia de medidas que sirvan para resolver el problema de acceso a la vivienda. A ojos de los empresarios familiares, este reto exige multiplicar la oferta de construcción de nuevas viviendas, "lo que implica tiempo, inversión y capacidad de ejecución". Y apuntan que será necesario aumentar la oferta de suelo apto y reducir los trámites para acelerar los tiempos de construcción y entrega. Paralelamente, se advierte del germen de los problemas que proviene del gran reto demográfico que afronta una sociedad especialmente envejecida. Recuerdan que España es uno de los países con la tasa de natalidad más baja del mundo, y que el envejecimiento acelerado tensiona el sistema de pensiones, la sanidad y los servicios sociales, "mientras que la brecha generacional --en valores, en acceso a la vivienda y en oportunidades económicas-- divide a la sociedad".

Expansión · Página 27. 3 columnas

LA OFERTA DE ALQUILER SE DESPLOMA: EN 11 CAPITALES HAY MENOS DE 30 PISOS ANUNCIADOS

Límites a la actualización del alquiler, prórrogas obligatorias, suspensión de desahucios, restricciones a la compra a determinados tenedores... son medidas incluidas en el decreto ley del Gobierno recientemente convalidado en la Diputación Permanente del Congreso de los Diputados que ya se dejan notar en la oferta de pisos en el mercado: hay 11 capitales de provincia con menos de 30 viviendas anunciadas, según datos de idealista. Corresponden al número de anuncios activos de alquiler permanente en cada capital, Ceuta y Melilla a 15 de noviembre de 2026. Ceuta (3), Huesca (9), Vitoria (13) y Teruel (14) son las que menos oferta tienen, seguidas de Gerona (15), San Sebastián (20), Soria (22), Melilla (23), Zamora (24), Tarragona (27) y Guadalajara (29). Por encima están Palencia (30), Lérida (37), Cuenca (40), Ávila (40), Pamplona (40) y Huelva (45), ninguna de ellas superando los 50 anuncios. En la parte alta con más publicaciones se ubican Madrid como líder indiscutible, con 4.142 pisos; seguida de Valencia con 1.104, y Sevilla, con 791.

ABC · Páginas 26 y 27

LA VIVIENDA DE LUJO SUBE DE PRECIO... PERO MENOS

La moderación de los precios llega también a la vivienda de lujo en España. Tras años de esplendor, los compradores más exclusivos se están volviendo cada vez más selectivos y exigentes con la calidad de los inmuebles que buscan, con la ubicación y con su potencial de revalorizarse en el tiempo y eso está volviendo a equilibrar la balanza entre la oferta y la demanda. Trasladado a los precios, ese reequilibrio supondrá un encarecimiento del 4% para 2027, una cifra por debajo de lo registrado en ejercicios anteriores pero lo suficientemente atractiva para confiar en la continuidad del dinamismo en el sector. Así lo recoge el *Informe de Mercado 2027* de Dils Lucas Fox correspondiente al primer semestre de 2026. Según los datos de operaciones en inmuebles de más de 2,5 millones de euros, los compradores de España y la Unión Europea (UE) siguen teniendo un claro predominio y concentran el 84,6% de las transacciones *prime* de la compañía, de los que un 42% son españoles. Les siguen los compradores de Norteamérica, con un 7,7%. Por su parte, otros países europeos de fuera de la UE y los latinoamericanos aportan un 3,8% cada uno.

El Mundo · Página 32. Media página

CÓMO ACABÓ BLACKSTONE CON LA MOLESTA CAMPAÑA DE UNA INQUILINA

Elsa Riquelme esperó diez años una vivienda pública mientras el fondo estadounidense Blackstone le exigía dejar el piso en el que residía. En plena campaña contra el fondo, este le ofreció una solución inesperada: hablar con un cargo de la Comunidad de Madrid para conseguirle una vivienda a cambio de que retirara las protestas. Dos semanas después, la Administración le adjudicó un piso. Su caso es uno de los que inspiraron al director, Juan Diego Botto, al escucharla en las asambleas de activistas del Sindicato de Vivienda de Carabanchel, para filmar la película "En los márgenes".

Riquelme habla con un enfado que no se le ha pasado por cómo su caso, dice, ilustra las conexiones de los poderosos: "Esto es una prueba clara de cómo la administración y los fondos se hacen favores".

Reportaje publicado también en *El País*.

Cinco Días · Página 23

COMUNIDAD DE MADRID. EL NUEVO REGLAMENTO DE VIVIENDA PROTEGIDA RECUPERA EL ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA

El nuevo Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid ha dado otro paso más en el Consejo de Gobierno, con alguna novedad, como la de recuperar el alquiler con opción a compra. Este reglamento tiene como objetivo simplificar los trámites, facilitar la construcción de nuevos inmuebles y ampliar las opciones de acceso de los ciudadanos a estas viviendas. Otra de las novedades destacadas del nuevo reglamento es que refuerza el requisito de arraigo al exigir al menos diez años de empadronamiento en la Comunidad de Madrid para acceder a las promociones en venta o destinadas a uso propio. El plazo será de cinco años para algunas modalidades de alquiler, como el Plan Vive. Es el concepto de 'prioridad regional' por arraigo que defiende el PP en este caso.

De momento, el Gobierno regional acordó ayer solicitar a la Comisión Jurídica Asesora el informe sobre el proyecto, el último paso previo a la aprobación del texto, que sustituirá al vigente desde 2009.

ABC · Página 40. 2 columnas

EL ESTADO PERDERÍA EL 30% DEL RESCATE DE BANKIA SI UN GOBIERNO DEL PP VENDIERA SU PARTICIPACIÓN

Catorce años después del rescate de la antigua Bankia (absorbida por CaixaBank), la participación pública en este banco sigue abierta. De los más de 24.000 millones de euros desembolsados en 2012 para la operación de reestructuración bancaria --22.424 destinados a la sucesora de Caja Madrid, a los que se suman otros 1.645 millones aportados para sostener Banco Mare Nostrum (BMN)--, el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB), vehículo utilizado por el Gobierno para ejecutar el rescate, calcula como recuperables 11.149 millones de euros.

Al actualizar esta cifra a la evolución de la acción de CaixaBank en el último año, que sube en torno al 12%, y los dividendos pagados en los últimos meses, la cifra podría ascender a los 17.311 millones. Esto supondría, de vender en esta situación el 18% que el Estado aún ostenta en CaixaBank como propone el Partido Popular (PP) si llega al Gobierno, dar por perdidos para siempre unos 7.000 millones, en torno al 30% del montante dedicado a reflotar al banco.

La ley por la que se aprobó el rescate de varias entidades financieras fijó un límite de cinco años para la desinversión de las entidades de crédito que hubiesen recibido el auxilio financiero, si bien este se ha ido prorrogando en sucesivas ocasiones hasta poner el último tope en diciembre de 2027. El debate sobre la desinversión ha resurgido, después de que el vicesecretario de Hacienda del Partido Popular, Juan Bravo, asegurase el pasado martes en una entrevista en *Onda Cero* que si esta formación política llega al Gobierno tras las elecciones del próximo 29 de noviembre, acometerá la venta por partes del 18,1% que el Estado aún retiene en el banco que pilota Gonzalo Gortázar a través de una sociedad conocida como BFA, propiedad a su vez del Estado a través del FROB.

Fue el entonces ministro de Economía, Luis de Guindos, el que en el Congreso de los Diputados afirmó que el rescate a la banca, sufragado por un préstamo de las instituciones europeas, no le costaría a los españoles ni un euro, pero las cifras aún no están claras. Es cierto que el equipo que tomó las riendas de Bankia en 2012, comandado por el presidente José Ignacio Goirigolzarri, consiguió reorientar el rumbo de la entidad, de modo que en 2014 empezó a pagar dividendos y en 2021 se integró en CaixaBank para crear el mayor banco español. Desde entonces, los títulos de la entidad han disparado su valor. Pero que la cifra sea neutra para el erario aún está por ver y dependerá de la evolución en Bolsa de la entidad en los próximos meses.

El Economista también informa que Bravo habló de que el PP sacará al Estado de empresas como Telefónica, Talgo y CaixaBank.

Cinco Días · Primera página. Página 3

JP MORGAN CONSIDERA QUE EL "PRINCIPAL RIESGO" DE UN GOBIERNO DEL PP ES EL PESO DE VOX

A escasos diez días de que España elija en las urnas al próximo Gobierno, los bancos de inversión se afanan en analizar las posibles implicaciones económicas de la victoria de uno u otro partido. Con las encuestas de intención de voto sobre la mesa, el triunfo del Partido Popular (PP) se da por descontado en el mercado, aunque el potencial peso de Vox en el futuro Ejecutivo provoca no pocos recelos.

"Nuestra conclusión es que un Gobierno del PP y Vox podría tener un efecto neto positivo en los mercados y la economía, aunque buena parte de los frutos de las nuevas políticas no llegaría hasta 2028", apuntan los estrategas de JP Morgan en un informe dirigido a sus clientes. El banco de inversión estadounidense calcula que un Ejecutivo del PP y Vox tendrá un impacto limitado en la economía a corto plazo. Los nubarrones vienen por el lado del partido de extrema derecha. "El principal riesgo procede de Vox", sentencia el informe, en el que se recoge un encuentro de los analistas de renta variable de JP Morgan con Federico Steinberg, investigador principal y analista sénior de economía internacional del Real Instituto Elcano. Si Vox lograra sacar entre 75 y 80 escaños, "la situación podría volverse más perturbadora", al disparar los riesgos en torno a la política migratoria, las tensiones territoriales y las relaciones con la Unión Europea, factores que podrían generar inestabilidad en el Gobierno, pero que no son el escenario principal que manejan.

La posible victoria tendría efecto directo en la banca, "la apuesta cotizada más directa por las elecciones del 23 de julio". JP Morgan estima que, aunque un Gobierno PP-Vox sería positivo para el sector, los beneficios tardarían en materializarse. En concreto, abre la puerta a que el PP opte por mantener el impuesto a la banca, que decaería en enero si no se renueva, a pesar de las promesas de Feijóo. En caso de que lo renueve, Federico Steinberg apunta a otras fórmulas para compensar al sector, como un incremento de las desgravaciones fiscales por aportaciones a planes de pensiones privados, limitadas a 1.500 euros al año.

Información también en *El País*.

Cinco Días · Página 19. Media página

SANTANDER VENDE RIESGO Y COMPENSA EL EFECTO EN EL CAPITAL DE WEBSTER Y TSB

Santander ha hecho tantas operaciones de venta de riesgo en los últimos años para reducir el consumo de capital de sus créditos que la ganancia de solvencia más que compensa la merma que han supuesto las compras de Webster y TSB. Ahora el banco aspira a acelerar las transacciones en este último trimestre para que su capital vuelva a crecer lo antes posible.

La cesión de riesgo supone la movilización de los activos menos rentables para sacarlos del balance. Una vía es la venta de paquetes de préstamos a través de la titulización, que incluye como variante la opción que se ha convertido en la estrella de la banca, las transferencias significativas de riesgo (SRT, por sus siglas en inglés), donde lo que se cede es el peligro de impago, pero los créditos se mantienen.

Otra alternativa es la venta directa de los activos y una tercera es la contratación de seguros o garantías para controlar las pérdidas potenciales. Santander utiliza las tres y es líder de Europa en SRT, según S&P Global. Puesto que el sector europeo copa el 75% del mercado global, eso significa que es el más activo del mundo.

La agencia de rating ha hecho una estimación de cuánto capital han liberado los bancos europeos gracias a las transferencias significativas de riesgo y su conclusión es que Santander ha conseguido una inyección de solvencia a 30 de junio de 0,8 puntos porcentuales solo mediante las SRT.

Santander reparte sus estrategias de cesión de riesgos a tercios, según sus directivos. Eso implica que, cada año, hace el mismo volumen de desinversiones directas, seguros y SRT, de forma que logra el mismo impacto con cada una de las modalidades. Por tanto, los 0,8 se convierten en 2,4 puntos porcentuales si se extrapola la estimación de S&P a las transferencias significativas de riesgo.

Expansión · Página 17

EL BCE ADVIERTE DE QUE EL AUGE DE LA IA TIENE "PARALELISMOS HISTÓRICOS" CON LAS 'SUBPRIME'

La avalancha de emisiones de deuda que están colocando en el mercado las grandes tecnológicas para financiar su apuesta por la inteligencia artificial (IA) ha llevado al Banco Central Europeo (BCE) a advertir de los "paralelismos históricos" con burbujas como la puntocom o la de las hipotecas *subprime*. En su último informe sobre estabilidad financiera, el BCE apunta que, aunque la IA logre transformar la economía mundial, su cada vez mayor financiación a través de los mercados de capitales puede acabar siendo "insostenible". Una situación a la que se añaden los riesgos de la financiación circular que están realizando estas empresas, el uso de operaciones fuera de balance y la opacidad de los mercados privados. Dinámicas que, concluye, ya se observaron en las dos anteriores burbujas.

Información también en El Economista y Expansión.

Cinco Días · Página 18. 4 columnas

DE COS SERÁ PRESIDENTE DEL BCE PESE AL RETRASO DEL EUROGRUPO

El próximo presidente del Banco Central Europeo (BCE) será Pablo Hernández de Cos, director gerente del Banco de Pagos Internacionales (BIS), quien ha logrado asegurar los apoyos de los Estados miembros de la zona euro como para hacerse con el ansiado puesto. El retraso del Eurogrupo, que anunció ayer que posponía a mañana a las 17:00 la fecha límite para presentar candidatos a los puestos de economista jefe y de responsable de Operaciones de Mercado, se debe a un mero trámite administrativo que no hace peligrar la candidatura del español, según aseguran distintas fuentes conocedoras del proceso.

Expansión · Primera página. Página 15. 4 columnas