

RESUMEN DE PRENSA DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2025

MERCADO HIPOTECARIO

UN JUEZ SE SALTA AL SUPREMO Y ANULA UNA HIPOTECA CON IRPH POR ENCARECER EL CRÉDITO

Un juzgado se salta al Tribunal Supremo y anula el índice IRPH de una hipoteca por falta de información al cliente y por provocarle un desequilibrio económico, al tener que asumir un coste superior al que hubiera tenido si hubiera optado por el euríbor.

La sentencia, del pasado 10 de diciembre, obliga al banco a devolver los intereses pagados hasta la fecha y al cliente, a abonar solo el capital del préstamo. El Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Santa Coloma de Farners (Gerona) indica que la interpretación que hace el Supremo para analizar si la cláusula IRPH cumple con el control de transparencia, es decir, si el banco informó suficientemente al cliente, es “restrictiva”. Y, por tanto, añade, hay que atender a la interpretación “vinculante” que da el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE), “que exige una transparencia material real y un control de abusividad efectivo, no meramente formal, cuando la cláusula introduce un mecanismo de determinación del precio potencialmente más gravoso y complejo que otros índices disponibles en el mercado”.

El Supremo, en dos sentencias del pasado 11 de noviembre, cerró la puerta a la anulación masiva del IRPH en los contratos hipotecarios al considerar que, en general, las entidades estaban exentas de informar a los clientes de cómo se configuraba el IRPH y de su evolución si, al menos, les indicaron que en el *BOE* se publicaba periódicamente esta información.

Sobre las hipotecas que se firmaran bajo la normativa de 1994, sobre las que el Banco de España advirtió a las entidades en una Circular que debían aplicar un diferencial negativo sobre el IRPH ya que podía superar los precios medios del mercado, el Supremo dijo que bastaba con que la banca hiciera referencia a esta Circular de 1994.

El juzgado, que hace un control de transparencia sobre el IRPH bajo las pautas del TJUE, concluye, sin embargo, que “la referencia genérica a la posibilidad de consultar los valores en el *BOE* o en la web del Banco de España no se acompaña de indicaciones concretas que permitan al consumidor localizar y entender la información relevante”. La sentencia señala que la entidad no dio información suficiente al cliente para comprender el alcance económico que le suponía ligar la hipoteca al IRPH. Es decir, no le explicó que este interés se conforma en base a la Tasa Anual Equivalente (TAE) media del mercado, que incluye además de los intereses, comisiones y gastos. Tampoco le facilitó la definición ni el método de cálculo del IRPH ni le mencionó la necesidad de aplicar un diferencial negativo para reducir su coste. Asimismo, determina que la cláusula es abusiva porque, al no conocer el consumidor las consecuencias de tener este índice, el resultado es que soporta un coste financiero superior al que hubiera asumido si se le hubiera aplicado el euríbor.

(El Economista. Página 31. 4 medias columnas)

MERCADO INMOBILIARIO

LA CONSTRUCCIÓN ECHA EL FRENO Y ATASCA LA VIVIENDA PROTEGIDA

Construir vivienda, especialmente si es asequible, pasa por ser la respuesta del Gobierno para hacer frente a la crisis de acceso actual tras años de parálisis. Pero los últimos datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, publicados ayer, están llenos de claroscuros. Por un lado, reconocen un pequeño impulso en la construcción entre los meses de enero y septiembre de 2025 respecto al mismo periodo del año anterior: en este tiempo se inició la construcción de más viviendas que en los nueve primeros meses de 2024 (84.089 frente a 87.624). Pero, a la vez, el total de las casas que se finalizaron menguó (de 61.910 a 58.804). Y mientras, las viviendas de protección oficial (VPO) se mantuvieron prácticamente estables. Eso provocó que el porcentaje de este tipo de inmuebles sobre el total que se edifican aumentara en medio punto (del 11,3% al 11,8%). Una proporción que, pese a este empujón, todavía se queda muy lejos de las necesidades reales del mercado, alertan varios expertos,

“Veníamos de una década en la que el sector se había paralizado, y aunque las mejorías que se están dando últimamente sean pequeñas, son bienvenidas”, celebra Gema Gallardo, codirectora de Provivienda. El repaso a las estadísticas que recoge el Ministerio muestra que el impulso de 2024 en materia de vivienda protegida (las calificaciones definitivas crecieron un 62,4%, hasta 14.371), difícilmente se repetirá en 2025 (hasta septiembre suman 7.899 calificaciones). “Estamos ante un problema de enorme envergadura, producto de haber paralizado prácticamente durante una década un sector que históricamente ha venido aportando mucho al país como es la construcción. Por eso no es tan fácil ahora movilizar todos los recursos necesarios para poner en marcha la maquinaria de nuevo”, analiza Gallardo. “Han desaparecido muchas promotoras, la mano de obra también se ha reducido porque se han dado muchas jubilaciones, y el sector atraviesa por una modernización que todavía no ha concluido”, añade.

“El aumento de la oferta tanto de vivienda libre como protegida es un comienzo para solventar las actuales tensiones de precios, pero aún queda muchísimo camino por recorrer”, advierte Cristina Arias, directora del servicio de Estudios de Tinsa by Accumin. Según su visión, la solución al problema requiere de tiempo, y el déficit de vivienda necesaria en los principales polos de empleo y focos turísticos comprometerá la recuperación en estos lugares. “La ratio de esfuerzo tanto de compra como de alquiler también refleja una dificultad mayor de acceso a la vivienda para el hogar medio en estas zonas”, advierte la experta inmobiliaria.

“El problema de la VPO es que no se construye nada”, lamenta el asesor inmobiliario Iñaki Unsain. Esta ralentización, añade, se debe a las trabas burocráticas que existen para los promotores, desde la propia adquisición de los suelos para construir. “Los ayuntamientos no pueden especular con el precio. Porque eso hace que haya subastas que se quedan vacías”, explica. “Si el precio de la VPO sigue topado, o se bajan mucho los suelos, o nadie va a entrar a construir perdiendo dinero. Es necesario tejer acuerdos público-privados”, concluye. Información también en *El País*.

CATALAUNIA. EL GOVERN QUIERE MOVILIZAR 8.000 MILLONES PARA CONSTRUIR OTROS 100.000 PISOS PÚBLICOS

El presidente de la Generalitat, Salvador Illa, prometió en el último debate de política general impulsar la construcción de 214.000 pisos en Catalunya, la mitad de ellos, de protección oficial. Ahora, la consellera de Territori i Habitatge, Sílvia Paneque ha puesto cifras a lo que costaría promover esas 100.000 viviendas públicas: estima que se tendrán que movilizar unos 8.000 millones de euros con el mismo sistema con el que se está ejecutando en el plan 50.000. Es decir, mediante financiación a través del Institut Català de Finances (ICF) que asegure una rentabilidad para el promotor de entre el 4% y el 6%.

El Institut Català del Sòl (Incasòl) jugará un papel decisivo para levantar el paquete de vivienda protegida y centralizará el planteamiento urbanístico. “La administración actuará directamente, aunque de forma concertada con los municipios”, detalló Paneque. El objetivo es transformar suelo situado en zonas de alta demanda de vivienda y tener los solares listos hacia el año 2030 para proceder a la construcción. A partir de entonces, se podría empezar a producir la vivienda. Por ahora, ya se han identificado 179 sectores que se encuentran en diversos estadios del trámite urbanístico, con potencial para edificar el conjunto de 214.000 viviendas. Será Territori el que impulsará directamente la transformación de suelo en solares a través del Incasòl, que tendrá un 15% de los derechos edificables de las promociones. De los 100.000 pisos públicos, está previsto que la mitad se destinen a alquiler. El resto de 114.000 unidades corresponderá a vivienda libre.

(La Vanguardia. Página 59. 4 medias columnas)

CATALUÑA APRUEBA LA REGULACIÓN DEL ALQUILER DE TEMPORADA Y DE HABITACIONES

El Parlament ha aprobado la regulación del alquiler de temporada y de habitaciones. Dos tipologías de arrendamiento que han roto el mercado inmobiliario de las grandes ciudades porque se han extendido masivamente como vía con la que los caseros buscan esquivar la regulación de precios que fija la Ley Estatal de Vivienda.

El texto aprobado se llama Ley de Medidas en Materia de Vivienda y Urbanismo y modifica artículos de las normas catalanas de urbanismo y vivienda. En una larga votación de decenas de enmiendas fue aprobado con los votos de PSC, ERC, Comunes y la CUP. Junts aprobó el grueso de la norma, pero no la regulación de los alquileres de temporada. El PP anunció que presentará un recurso ante el Tribunal Constitucional por una regulación sobre la que sus diputados entienden que Cataluña no tiene competencias y que es “una expropiación encubierta de la propiedad privada”. Vox y Aliança Catalana también votaron en contra.

La nueva ley también prorroga la protección de las viviendas de protección oficial (VPO) que están en municipios de mercado tenso, para frenar la sangría de descalificaciones de pisos protegidos. Solo en Barcelona, 40.000 viviendas perderían la condición de sociales hasta 2030. Y habilita a los ayuntamientos para fijar en sus normas urbanísticas que el “uso residencial” es prioritario en sus parques de vivienda.

La nueva regulación se puede resumir en que el alquiler de temporada o de habitaciones tendrá las mismas reglas que cualquier alquiler residencial: estará limitado en precio por el índice oficial. En el caso de las habitaciones, la suma de precios de las que haya en un piso no podrá superar el tope. En Barcelona, alquilar una habitación ya cuesta como un piso entero. Además, en los contratos deberá constar la finalidad de la estancia temporal (estudios, profesional) y la dirección fija del inquilino. La ley, además, distingue el alquiler de temporada “residencial” del “vacacional o recreativo”, que sí queda fuera de los precios regulados. Información también en *El Economista*, *Expansión*, *La Vanguardia*, *El País*, *ABC* y *El Mundo*.

(Cinco Días. Página 21. 4 columnas)

EL CONGRESO ESTUDIA UNA LEY PARA ELEVAR LAS MULTAS A PLATAFORMAS COMO AIRBNB POR PUBLICAR PISOS ILEGALES

El Congreso de los Diputados ha aprobado llevar a votación al Pleno la proposición de ley de Bildu para controlar la publicidad y la contratación de pisos turísticos ilegales. La norma propone multas a las plataformas y webs como Airbnb que permitan a los clientes contratar viviendas que carezcan de licencia o número de identificador para operar.

El importe de las sanciones oscilará entre los 10.000 euros y el millón de euros, según la gravedad. Teniendo en cuenta que el Gobierno multó este diciembre a Airbnb con 64 millones de euros por tener publicados 65.000 pisos sin licencia, la cuantía por cada inmueble fue de 1.000 euros. Por tanto, la proposición de ley pretende elevar las sanciones de forma sustancial.

El Pleno del Congreso del 11 de diciembre decidió llevar a votación esta norma. No obstante, con las Navidades de por medio, no se volverá a convocar un nuevo Pleno hasta febrero.

La norma busca acabar con los anuncios y la contratación de pisos sin licencia. Por tanto, se obligará a estas plataformas digitales a verificar que los inmuebles que publican, y también en el momento del contrato por parte de los clientes, tienen licencia o número de identificación que da el Registro de la Propiedad para operar y que se conocen los datos del anfitrión para pedir responsabilidades. Además, se informará de cuántos inmuebles turísticos más tiene ese anfitrión o de que la vivienda tiene permiso de habitabilidad y salubridad.

(El Economista. Página 31. Media página)

ROSARIO JIMÉNEZ, DECANA DE LOS REGISTRADORES: “EL CONTROL REGISTRAL HA PARALIZADO MILES DE SOLICITUDES DE PISOS TURÍSTICOS IRREGULARES”

María Rosario Jiménez Rubio asumió el pasado 1 de diciembre el decanato del Colegio de Registradores de España, una institución de casi un siglo de historia que vertebra y agrupa unos 1.171 registros –de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles– y coordina la labor de alrededor de 1.200 profesionales en todo el país. La modernización de los registros, la incorporación de nuevas tecnologías sin comprometer la seguridad jurídica, la difusión del ejercicio profesional y la colaboración con Administraciones y operadores jurídicos figuran entre las prioridades que la decana destaca en esta entrevista.

Pone en valor que “el registro aporta un punto de referencia en el mercado a todos los niveles. En el mercado inmobiliario y en el societario a través del Registro de la Propiedad y del Registro Mercantil y de Bienes Muebles. Sí que es un termómetro y una referencia importante porque se encuentra en el centro, en el eje de la seguridad jurídica, y actúa precisamente como estabilizador del mercado y de la economía española. La herramienta del portal registral, por ejemplo, es muy útil para realizar cualquier tipo de estadística y análisis del mercado”.

El Registro Único de Alquiler ha emitido ya más de 370.000 números y ha tejido una red con más de 30 ayuntamientos y 8 comunidades autónomas. A la pregunta de qué evidencias tienen de que está frenando el alquiler turístico ilegal, Jiménez comenta: “hoy mismo se ha publicado una multa impuesta a la plataforma Airbnb por haber ofrecido alojamientos turísticos sin licencia. Efectivamente, el control de legalidad que brindamos y la calificación registral independiente ha paralizado miles de solicitudes de alojamiento turístico que no tenían los requisitos exigidos por la normativa. La medida ha sido exitosa en el sentido de que ha ofrecido seguridad y ha resultado útil para los usuarios y los consumidores, y a la vista están los resultados”.

(Cinco Días. Página 14)

LA CARESTÍA DE LA VIVIENDA YA DESPLAZA POBLACIÓN

Aurelio Medel, periodista y doctor en Ciencias de la Información, expone en este artículo los datos que cuestionan, en parte, la premisa de que son las oportunidades laborales las que movilizan a la población. “Es obvio que hay más posibilidades en las grandes ciudades que en los pueblos pequeños, pero, aunque no han cambiado las motivaciones de base, el precio de la vivienda (alquiler o propiedad) se ha colado como elemento clave en la ecuación. Se ha convertido en un factor determinante para elegir el municipio de residencia, aunque ello implique dedicar cada día horas para llegar al lugar de trabajo”.

La Estadística de migraciones y cambios de residencia (EMCR) que acaba de publicar el Instituto Nacional de Estadística (INE) pone de manifiesto que el año pasado hubo 1,75 millones de personas que cambiaron de municipio, un 2% más que un año antes, de los que 700.640 cambió de provincia. “Lo llamativo es que las capitales de las regiones que más extranjeros reciben son las que protagonizan el mayor movimiento de migración interior”. Detalla los datos de Madrid, Barcelona, Valencia, Alicante y Málaga, que tienen saldo interior negativo, y suben los pueblos de menos de 5.000 habitantes

Explica que “el movimiento de la población, desde el centro a la periferia de las grandes ciudades y de estas a las poblaciones limítrofes, sean grandes o pequeñas, está muy ligado al crecimiento exponencial del coste de los alquileres y del precio de la vivienda. Para una familia común, el pago de la casa -sea el recibo de la hipoteca o del alquiler-, es el mayor esfuerzo a asumir. Sin embargo, el salario mínimo interprofesional es el mismo en todo el territorio y los funcionarios de ayuntamientos y comunidades autónomas tienen igual o mejores salarios que en la Administración central. Por tanto, la renta disponible de una familia que vive en Zamora o Madrid es muy diferente, ya que con los mismos ingresos los segundos afrontan el triple de gasto en vivienda”.

“La falta de vivienda asequible en las grandes ciudades está recomponiendo el mapa de la población, un movimiento que quizás sea agudice con el tiempo debido a factores como el teletrabajo que reducen el número de días de desplazamiento. Los datos evidencian que cada vez hay más familias dispuestas a buscarse el modo de vida lejos de las grandes urbes, de su puesto de trabajo, aunque ello implique asumir horas en el transporte. La diferencia está en trabajar para vivir o para pagar la vivienda”, concluye.

(Cinco Días. Página 26)

INVERTIR EN VIVIENDA YA NO VA DE COMPRAR UN PISO

“Durante años se asumió que invertir en vivienda significaba comprar un piso, firmar una hipoteca a largo plazo y concentrar todos los riesgos en una sola decisión. Ese modelo se aceptó como norma, casi sin debate, pero ahora ya no encaja con la realidad económica ni vital de una gran parte de los pequeños inversores, especialmente entre los más jóvenes”, escribe en esta tribuna Àlex Seco, CEO de Flipme.

Afirma que “el interés por la vivienda como activo sigue existiendo. Lo que falla es el camino tradicional para acceder a ella. Comprar un piso exige hoy una elevada capacidad financiera, asumir endeudamiento durante décadas y gestionar una operación compleja para la que no siempre se dispone de tiempo, conocimiento o margen de error. Para muchos perfiles, resulta incompatible con una vida profesional más móvil y una mayor aversión al riesgo”. Comenta que fondos o socimis, corrigen parte del problema, “pero introducen límites: suelen implicar plazos largos y reducen la capacidad de decisión del inversor, que deja de saber con claridad en qué proyectos participa y en qué condiciones”. Y explica que “la coinversión inmobiliaria se está consolidando como una alternativa más flexible y alineada con la vida real. Permite participar en proyectos concretos, diversificar el capital, definir plazos desde el inicio y apoyarse en una gestión profesional, sin necesidad de comprar el activo ni asumir toda la carga operativa”.

(La Razón. Página 25. Media página)

SAREB VENDE A AXACTOR UNA CARTERA DE 1.400 MILLONES EN CRÉDITOS SIN GARANTÍAS

La Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb) cierra una de las mayores ventas de carteras del ejercicio con Axactor. Sareb traspasará al fondo noruego activos improductivos con un valor nominal de 1.400 millones de euros. El *Proyecto Florencia* incluye 1.300 millones en deuda impagada sin garantía (*unsecured*) y otros 100 millones en inmuebles no residenciales. El fondo noruego es, en la práctica, uno de los principales compradores de portafolios al *banco malo* porque ha barrido en las colocaciones de grandes carteras con activos similares.

(El Economista. Primera página. Página 15. 4 medias columnas)

FINANZAS

EL BCE CONGELA LOS TIPOS EN EL 2% Y MEJORA LAS PREVISIONES DE CRECIMIENTO DE LA ZONA EURO

El Banco Central Europeo (BCE) mantuvo ayer los tipos de interés en el 2% por cuarta vez consecutiva, certificando así su comodidad con los niveles de inflación actuales, del 2,1% en la zona euro, informan todos los diarios. El crecimiento también da buenas noticias: las previsiones del Eurobanco apuntan a un mayor avance del PIB en los años venideros, de hasta cinco décimas más hasta 2027. No hay rastro de crisis, ni tampoco de un desvío significativo de los precios, aunque con el eje francoalemán todavía renqueante, tampoco puede calificarse de boyante la situación económica de los Veinte.

Como sucediera en septiembre, cuando se elevaron en dos décimas, el BCE ha vuelto a mejorar sus proyecciones de crecimiento económico, que ahora acelera en medio punto adicional hasta 2027. Espera que el PIB de la zona euro repunte un 1,4% en 2025, frente al 1,2% anterior, y un 1,2% en 2026 (antes 1%). Para 2027 calculan un 1,4%, por encima del 1,3% precedente. Por último, introducen por primera vez una previsión para 2028, de una mejora del 1,4%.

El BCE estima que vienen tres años en los que la inflación no va a dar sustos, y por tanto, con los precios bajo control, los tipos podrían vivir una larga etapa de estabilidad si nada se tuerce. Un parón duradero otorgaría previsibilidad a los hipotecados a tipo variable, que en los últimos años han vivido una montaña rusa en el euríbor que se ha trasladado a las cuotas de sus créditos. Y también daría visibilidad sobre los intereses a pagar tanto a las empresas como a quienes planean pedir un préstamo para comprar una vivienda.

El momento más serio de una rueda de prensa de ayer, llegó cuando la presidenta del BCE, Christine Lagarde, se refirió a las amenazas latentes. “Algo que no ha cambiado es la incertidumbre. Y no es una posición cómoda. Estamos atentos a la geopolítica [con la crisis entre EE. UU. y Venezuela ganando enteros], a los movimientos comerciales de países con sobrecapacidad [China], y a las fronteras de Europa [Ucrania]”.

Entonces, ¿estamos más cerca de bajar o de subir tipos? “A todo el mundo le gustaría una orientación futura [*forward guidance*], pero con el grado de incertidumbre actual no podemos ofrecerla”, respondió la presidenta del BCE, que reveló que las ideas estaban tan claras que ni siquiera se discutió en el consejo de gobierno un movimiento al alza o a la baja.

La mayoría de los expertos dan por terminado el ciclo de rebajas de tipos, o como máximo añaden una más. Ese escenario de leves retoques a la baja solo se daría si los precios de la energía continúan desmoronándose (las cotizaciones del petróleo y el gas natural pasan por horas bajas), y el euro sigue apreciándose frente al dólar, dos tendencias que de acentuarse podrían conceder al BCE cierto margen para efectuar un último recorte. El consenso para dar ese paso parece todavía lejano en el consejo de gobierno. *Halcones* como la alemana Isabel Schnabel ya han alzado la voz dejando entrever que el próximo paso tal vez sea una subida.

(Cinco Días. Primera página. Página 15. Editorial en página 2)

GORTÁZAR REDUCE EL COMITÉ DE DIRECCIÓN DE CAIXABANK Y NOMBRA A UN NUEVO RESPONSABLE DE NEGOCIO

El consejero delegado de CaixaBank, Gonzalo Gortázar, ha impulsado una profunda remodelación del comité de dirección. La nueva cúpula de la entidad –de la que salen tres directivos, uno de ellos procedente de la era Bankia– tendrá un carácter más reducido, e incorpora una mujer, Natividad Capella. Supone el nombramiento de Jordi Mondéjar como responsable de negocio, en sustitución de Jaume Masana.

El nuevo comité de dirección de CaixaBank estará formado por 13 miembros, además de Gortázar como consejero delegado y primer ejecutivo de la entidad. La salida más reseñable es la de Masana para ser el nuevo director general de SegurCaixa Adeslas. Su puesto será ocupado por Mondéjar, que es el responsable de riesgos. Hasta ahora, el comité de dirección estaba formado por 16 miembros.

De los cambios en el comité de dirección en la entidad informan también *Expansión* y *El Economista* y hace una breve referencia *La Razón*.

(Cinco Días. Página 6. Media página)

EL BANCO SABADELL GANÓ CUOTA DE MERCADO EN LA FINANCIACIÓN A EMPRESAS DURANTE LA OPA

Uno de los principales argumentos por los que el Banco Sabadell se oponía frontalmente a la opa que planteó el BBVA y que finalmente fracasó era que el banco catalán tenía una gran implantación en la financiación de las empresas, especialmente las pymes. También fue una de las bazas con la que el banco opado cosechó un amplio apoyo social, político y empresarial, especialmente en Cataluña, Comunidad Valenciana y Asturias, donde tiene más presencia. Y a juzgar por los números, puede ser que esta defensa del banco como clave para las empresas le haya reportado más negocio. La Estrategia Empresas del Banco Sabadell, que se presentó justo antes de la opa, avanza con buena marcha: en 2025 el banco ha aumentado su cuota de mercado en la financiación a empresas, y el volumen de financiación ha crecido cerca de un 6%, el doble que la competencia.

Eduardo Currás, director general adjunto y responsable de banca de empresas del Banco Sabadell, explicó que no se puede discernir si este crecimiento se ha visto favorecido por el ambiente generado por la opa. “Era lo que teníamos previsto, pero es verdad que la opa ha generado mucho cariño entre los clientes”, señaló ayer en un encuentro con medios de comunicación.

Información en *Expansión*, *El Economista* y *La Vanguardia*.

(Cinco Días. Página 6. Media página)