

RESUMEN DE PRENSA DEL 20 Y 21 DE JUNIO DE 2026

MERCADO HIPOTECARIO

ESCRIVÁ LANZA UNA ADVERTENCIA A LOS BANCOS CON LAS HIPOTECAS Y LES RECUERDA QUE EL BANCO DE ESPAÑA PUEDE IMPONER LÍMITES

El gobernador del Banco de España, José Luis Escrivá, lanza un mensaje muy claro a los bancos: nada de relajarse a la hora de dar préstamos, especialmente hipotecarios que es donde más está el foco en la actualidad. “No estamos en 2008 pero no podemos ignorar señales que pueden aparecer”, señaló en una jornada organizada el viernes por las patronales AEB, CECA y Unacc sobre la competitividad del sector.

Ante los primeros espadas de CaixaBank, Banco Santander y BBVA, Escrivá les reclamó “una vigilancia prudente y continua” de la situación aunque el sector se encuentre en estos momentos en una posición de fortaleza, con entidades sólidas y “con una capacidad de gestión que es referente en Europa”. “Es esencial que los bancos mantengan criterios prudentes de concesión de crédito. La experiencia demuestra que los riesgos suelen acumularse en las fases alcistas, cuando la percepción del riesgo tiende a relajarse”, afirmó el gobernador, para añadir que “la situación del mercado inmobiliario requiere seguimiento y un análisis granular. Esta es una responsabilidad nacional”.

Aunque reconoció que en estos momentos se están viendo “estándares prudentes” a la hora de dar crédito, Escrivá quiso recordar al sector que el Banco de España tiene “competencia para establecer limitaciones”. A lo que se refiere son las herramientas macroprudenciales con las que cuenta el Banco de España para poner restricciones en el mercado hipotecario y proteger a los bancos frente a riesgos. Una manera de tratar de prevenir futuras burbujas. El supervisor español tiene capacidad de poner límites en los préstamos para vivienda, aunque están estipulados. Entre ellos figuran, respecto a los nuevos préstamos, limitar el plazo de las hipotecas, limitar los periodos de carencia y establecer restricciones en la concesión según ratios de lo que supone la hipoteca respecto al valor o los ingresos.

La institución lleva varios trimestres dotándose de un marco teórico para evaluar la activación de medidas. Todavía no ha tomado ninguna decisión, pero sus análisis hasta la fecha, como comunicaron, sugieren efectos positivos y negativos. De ahí que el Banco de España quiera ir con cuidado porque, por un lado, todo apunta a que imponer límites refuerza la resistencia del sector, pero, por otro, supone más barreras de entrada para ciertos colectivos.

La presión sobre el supervisor para adoptar medidas es grande. El Banco Central Europeo (BCE) y el Fondo Monetario Internacional (FMI) parece que bendicen la activación de las herramientas macroprudenciales y priman sus beneficios frente a las desventajas. Por contra, desde el sector bancario son escépticos sobre estos límites ya que buena parte del gremio considera que no son necesarios.

(ABC. Página 31. Media página. Sábado 20)

EL EURÍBOR OPOSITA A LA PRIMERA CAÍDA EN TRES MESES

El euríbor a 12 meses oposita a la primera rebaja mensual desde el pasado mes de febrero. Después de tres subidas consecutivas que lo han llevado hasta los niveles más altos desde septiembre de 2024, el índice hipotecario se ha relajado en el tramo final del mes por la reapertura del estrecho de Ormuz. El jueves bajó hasta el 2,74% a tipo diario, el nivel más bajo del mes, y el viernes cerró la semana en el 2,78%. Un porcentaje que se queda muy por debajo de los máximos del mes fijados el viernes de la semana anterior en el 2,87%, justo después de que el Banco Central Europeo (BCE) certificara la primera subida del precio del dinero en la zona euro en tres años, hasta el 2,25%. En ese momento, el mercado estaba apostando fuerte por un nuevo retoque de 25 puntos básicos en julio o en septiembre. Ahora, a la espera del desarrollo de las negociaciones de paz entre Estados Unidos e Irán, la media mensual de junio se sitúa en el 2,80%, exactamente en el mismo nivel al que terminó mayo.

Con ocho sesiones por delante hasta acabar el mes, el euríbor tiene opciones de cerrar por debajo si se consolida en los próximos días en los niveles actuales. En cualquier caso, la relajación del euríbor en los últimos días está siendo suave.

La factura mensual de los hipotecados a tipo variable va a seguir creciendo con fuerza este mes, ya que el euríbor a un año cerró en el 2,08% en junio del año pasado. Con la actual media provisional del 2,78%, una hipoteca media de 150.000 euros a un plazo de dos años, con un diferencial del 1% con revisión anual, subiría 58 euros al mes por encima ya de los 900 euros. Con las mismas condiciones, el coste de un préstamo que se revisa cada seis meses pagaría unos 44 euros más. Pero la situación puede cambiar para quienes tienen que solicitar ahora un préstamo para compra de vivienda, porque si se confirma la relajación del euríbor la banca tendrá menos presión para subir las hipotecas.

(Expansión. Página 21. Media página)

PINCHAZO DE LAS HIPOTECAS VERDES: HAY MENOS Y SON MÁS CARAS

La oferta total de hipotecas verdes se ha reducido y es más cara. Pese a la creciente preocupación ambiental, la financiación verde sigue siendo en España un producto marginal, según el *VII Barómetro sobre Finanzas Verdes* de la Asociación de Usuarios Financieros (Asufin). La caída de la oferta de préstamos verdes para compra de vivienda está provocada, según el estudio, por el fuerte descenso del número de hipotecas mixtas disponibles, desde seis a dos.

“Banco Santander no publicita hipotecas verdes mixtas y Banco Mediolanum ha simplificado su oferta pasando a variable. Cajamar concentra ahora prácticamente todo el segmento, con dos versiones de su hipoteca mixta”, señala el informe. Este segmento de hipotecas verdes mixtas es el más atractivo en precio, con una TAE media del 3,53%, 20 puntos básicos más respecto al 3,33% del año pasado.

En conjunto, el precio de las hipotecas verdes vuelve a subir este año, después de una fuerte caída el año pasado. Asufin calcula una media del 4,07% respecto al 3,78% anterior. Asegura

que el mayor incremento se concentra en el segmento de los préstamos variables, con un salto desde el 3,97% hasta el 4,40%. Por su parte, los fijos avanzan desde el 4,05% al 4,29%.

En lo que se refiere a los precios, el informe es concluyente: “El diferencial de las hipotecas verdes con la media del Banco de España se mantiene elevado: un 1,32%, un 0,17% más que el 1,15% del ejercicio anterior, lo que confirma que la financiación verde sigue sin ser, en general, más barata que la convencional”.

Sólo un 13% de los encuestados por Asumin está dispuesto a pagar más por un producto financiero sostenible. El crecimiento es de apenas 30 puntos básicos respecto al 12,7% de 2025. “Un 54% de los consumidores ni siquiera sabía que existía la hipoteca verde, y un 63% no se ha planteado pedir un préstamo verde para un vehículo o reforma de vivienda”. La conclusión global de este VII Barómetro es que el reto de las finanzas verdes en España no es ya solo de precio, sino fundamentalmente de información, comercialización y confianza.

(Expansión. Página 22. 2 columnas)

LAS DONACIONES, UNA ALTERNATIVA AL ALZA ANTE EL MURO HIPOTECARIO

Según un análisis publicado por ICE, la revista del Ministerio de Economía, los jóvenes trabajadores que, aun cumpliendo con los criterios tradicionales de estabilidad, no pueden permitirse comprar o alquilar una vivienda alcanza 311.000 hogares, equivalentes a 436.000 personas. La cifra, según el informe, evidencia que “los precios de venta y, especialmente los de alquiler, se han disparado muy por encima de la capacidad adquisitiva media”.

En el caso de las compraventas, el endurecimiento de las condiciones para acceder a un crédito y la imposibilidad de ahorrar el 20% necesario que no financian los bancos suponen un muro difícil de superar para muchos jóvenes. Por eso, las donaciones de viviendas se están convirtiendo en la única vía de muchos jóvenes para emanciparse. Según el Informe Anual de 2025 del Banco de España, el año pasado se realizaron 30.500 donaciones de viviendas de padres a hijos. Estas donaciones crecieron un 61% respecto a 2019, y el número acumulado de viviendas donadas de padres a hijos asciende a 175.000 en los últimos seis años.

Las dinerarias entre padres e hijos también se han triplicado en el mismo periodo, alcanzando aproximadamente 5.500 millones de euros, con un importe medio cercano a los 90.000 euros. Las donaciones monetarias, según el Banco de España, serían un mecanismo que contribuye a racionalizar la coexistencia de hogares jóvenes que se enfrentan a limitaciones en el acceso al crédito hipotecario y el crecimiento de las hipotecas para adquisición de vivienda, cuyos estándares crediticios se mantienen en niveles prudentes. Estas transferencias monetarias – que supusieron en 2025 más de 62.000 actos de donación– reducen tanto la restricción de ahorro necesario como la restricción de renta, lo que facilita el acceso al crédito hipotecario de los jóvenes, explica la entidad. En 2025, las hipotecas para adquisición de vivienda habitual de menores de 30 años supusieron el 12,3% del total, con un crecimiento del 20,7%, una ratio préstamo valor (LTV) promedio del 72,5% y un plazo hipotecario medio de 28,2 años.

En el informe se refleja que las nuevas hipotecas para la adquisición de la primera vivienda habitual –las que precisan los jóvenes para emanciparse– se concedieron en 2025 bajo estándares crediticios contenidos. Este hecho se refleja, por ejemplo, en la reducida proporción de estos préstamos, cuya ratio LTV excedió el 80% o cuya cuota hipotecaria sobre su renta neta (*debt-service to income* o DSTI) excedió el 35%.

El análisis del Banco de España de la situación económica y patrimonial de los hogares que residen en viviendas de alquiler, vía cada vez más empleada por los jóvenes para emanciparse, apunta a que una proporción muy significativa de estos hogares necesitaría asumir un endeudamiento elevado para financiar la adquisición de vivienda con hipoteca. Las simulaciones realizadas por la institución señalan que solo entre el 10% y el 15% de estos hogares tendrían suficiente ahorro para alcanzar una ratio LTV inferior al 80% o dispondrían de ingresos que les permitieran situarse en una ratio DSTI inferior al 35% para adquirir una vivienda con crédito hipotecario en el área urbana en la que residen. “Niveles de endeudamiento altos implican mayor riesgo de impago y, de forma general, bajo los estándares de concesión actuales, las operaciones con ratios por encima de estos umbrales son minoritarias”, explica.

(La Razón. Página 25. Sábado 20)

MERCADO INMOBILIARIO

LA COMPRA DE CASAS ENCADENA CUATRO MESES DE DESCENSOS TRAS CAER UN 1,8% EN ABRIL

El mercado de la vivienda arranca el año en una fase de desaceleración contenida. Las compraventas se mantienen en niveles elevados, aunque por debajo de los registrados en 2025, ejercicio marcado por la efervescencia del sector. Según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) publicados el viernes, en abril se contabilizaron 53.241 operaciones, unas 8.000 menos que en marzo (un 1,8% menos) y cerca de un millar por debajo de las del mismo mes del año pasado. Se trata del cuarto descenso consecutivo en lo que va de ejercicio, de modo que el primer cuatrimestre se cierra con algo más de 230.000 transacciones. En términos acumulados, la actividad retrocede un 2,4% respecto al mismo periodo de 2025, lo que en cifras absolutas equivale a unas 6.000 compraventas menos. Un ajuste moderado tras el fuerte tirón que dio el mercado el pasado año.

Abril marcó el cierre del primer cuatrimestre ofreciendo una fotografía amplia del mercado. Y es que analizar en su conjunto este primer capítulo del año permite sortear el efecto calendario de la Semana Santa (que puede caer en el tercer o en el cuarto mes del año) y evaluar con mayor precisión la evolución de las compraventas. Pese a que este año la pausa de la Semana Santa afectó sobre todo a abril (Viernes Santo fue el día 3), el dato mensual es elevado en términos históricos: solo queda por debajo de los registrados en 2007 y 2008 –dos ejercicios marcados por la burbuja de principios de siglo– y del año pasado.

Las más de 53.000 operaciones que se completaron constituyen así el cuarto mejor abril de toda la serie histórica del INE, elaborada a partir de los datos que aportan los registros de la

propiedad y que arranca en 2007. Por segmentos, el grueso del ajuste se concentró en la vivienda usada, que es la que domina claramente el mercado. Las compraventas de segunda mano cayeron un 2,4%, hasta las 41.783, su nivel más bajo para un mes de abril desde 2023. Aun así, siguieron representando prácticamente ocho de cada diez operaciones. Las 11.458 transacciones restantes se correspondieron con casas a estrenar, que en este caso sí representaron un volumen superior al del año pasado, con un tímido avance del 0,6%. Es una muestra más de que la construcción, a la que el sector y muchos expertos se aferran como solución para aliviar la crisis de acceso a la vivienda, apenas está levantando el vuelo.

Por régimen de venta, las casas de precio libre que cambiaron de manos fueron menos que un año atrás (-1%), pero tuvieron un comportamiento más estable que la vivienda protegida. Las compraventas de estas últimas se desplomaron un 12,3%, hasta las 3.295.

“Las ventas continúan en niveles elevados, pero la evolución interanual muestra una progresiva pérdida de intensidad, sobre todo por el efecto comparación con meses excepcionalmente fuertes”, explica Ferran Font, director de Estudios de Pisos.com, que enmarca el momento actual como una fase de “estabilización ligeramente a la baja” tras el récord de 2025. De cara a los próximos meses, advierte, el foco estará en la financiación: el giro del Banco Central Europeo (BCE), con una nueva subida de tipos, ya se refleja en el repunte del euríbor y puede encarecer las hipotecas y enfriar parte de la demanda. El Economista recoge la opinión de Francisco Iñareta, portavoz de Idealista, quien ve en la nueva caída en el número de operaciones “si no un cambio de ciclo, al menos en un punto de inflexión”. Además, añade: “La vivienda ha alcanzado unos precios que hacen imposible el acceso gran parte de la demanda y el encarecimiento de la financiación complica aún más sus posibilidades en el mercado”.

La evolución no es homogénea por territorios. En abril, la compraventa de viviendas cayó en siete comunidades autónomas en comparación con un año antes. Los mayores descensos fueron en Navarra (-29%) y Madrid (-11%). También retrocedieron en Castilla y León (-9,4%), Galicia (-7,2%), Comunidad Valenciana (-7%), Baleares (-3,7%) y Andalucía (-3%). Frente a estos ajustes, el mercado mantuvo un tono positivo en diez comunidades. Cantabria destacó como la única con un crecimiento de doble dígito (+22,5%), seguida de País Vasco (+8,8%) y Cataluña (+7,8%). Los avances fueron más moderados en Castilla-La Mancha (+6%), Asturias (+5,6%), Aragón (+5,4%), Canarias (+2,9%), La Rioja (+2,8%), Extremadura (+2,3%) y Murcia (+0,2%). Información también publicada el sábado en *El Economista*, *El País*, *La Vanguardia* y *La Razón*,

(Cinco Días. Página 27)

LOS PROMOTORES RECLAMAN UNA REBAJA IMPOSITIVA EN CATALUÑA

La Asociación de Promotores de Cataluña (APCE) reclamó el viernes una rebaja de la fiscalidad aplicable a la vivienda protegida para reducir el coste que soportan los compradores y facilitar la viabilidad de nuevas promociones asequibles. La patronal propone aplicar el IVA superreducido del 4% a toda la vivienda de protección oficial, revisar la fiscalidad del derecho de superficie y reducir cargas tributarias que, a su juicio, encarecen la producción de casas asequibles, ha señalado en un comunicado. El presidente de la entidad, Xavier Vilajoana,

defendió que la fiscalidad debe convertirse en una “herramienta activa de la política pública” y consideró que “no tiene sentido que pidamos más vivienda asequible y, al mismo tiempo, se mantenga una fiscalidad que la encarece”.

La APCE también pidió revisar tributos municipales vinculados a la promoción inmobiliaria y ha sostenido que una menor presión impositiva contribuiría a incrementar la oferta de pisos protegidos en Cataluña. “La plusvalía municipal, el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, la ocupación de la vía pública, las tasas urbanísticas y otras cargas vinculadas a la promoción tienen un impacto acumulado que puede condicionar la viabilidad de las actuaciones y el precio final que asumen los compradores”, subraya la asociación.

(El Economista. Página 43. 1 columna)

LA MODA DE COMPRAR, REFORMAR Y VENDER UNA CASA PINCHA SU BURBUJA

De todas las modas que ha traído la última fiebre de la vivienda, la de comprar una casa ruïnosa para ponerla bonita y venderla de nuevo a un precio mucho más elevado ha sido una de las más exitosas. El *house flipping*, como se conoce a esa práctica, era una realidad muy extendida en EEUU, pero ha sido en estos últimos años cuando se ha consolidado en España. Hasta ahora, porque como está ocurriendo con otros negocios del mercado inmobiliario, su burbuja empieza a pincharse. Quien busque señales de un cambio de ciclo en el “ladrillo”, aquí tiene otra: el declive del comprar, reformar y revender una casa.

Ni el sector residencial tradicional ni el segmento del lujo escapan del ajuste. Uno y otro asisten a una fuerte reducción de la actividad con una caída considerable en el volumen de operaciones, un descenso marcado en los precios y una contracción de las rentabilidades. En el trasfondo de esta nueva dinámica se sitúa cierto frenazo de la inversión inmobiliaria, que en términos generales se está moderando y afecta, también, a esta pata del negocio residencial. “Efectivamente, es un mercado que no está registrando la misma efervescencia de años anteriores. Por un lado, por el alza media de los precios de compra y de reforma, los márgenes son menos atractivos para el inversor; por otro, la política fiscal de comunidades como Cataluña no ha favorecido el crecimiento de este segmento”, apunta Emiliano Bermúdez, subdirector general de la red inmobiliaria Donpiso.

En el mercado de las viviendas *premium*, las rentabilidades netas de estas transacciones retroceden de media un 51%, mientras que el número de operaciones en algunos barrios como Salamanca o Lista, en Madrid, cae más del 62% en comparación con los años de mayor dinamismo, según los datos del Servicio de Estudios del grupo inmobiliario Redpiso.

El cambio en esta rama de negocio es significativo. El *house flipping* es una de las prácticas que han impulsado en los últimos años los precios al alza de la vivienda de segunda mano, pues han sido mucho los compradores e inversores que han recurrido a él para obtener jugosas rentabilidades aprovechando el exacerbado interés de la demanda por comprar. Actualmente, el mercado parece estar entrando en una fase de normalización.

(El Mundo. Página 30. 3 columnas. Sábado 20)

SUBASTAS, UNA VÍA CON RIESGOS PARA ABARATAR LA COMPRA DE CASA

El interés por las subastas inmobiliarias en España crece en paralelo al repunte de las ejecuciones hipotecarias y a las dificultades de acceso a la vivienda por las vías tradicionales. Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), las ejecuciones sobre vivienda habitual han aumentado con fuerza en los últimos trimestres, con incrementos interanuales en torno al 30% y el 40%, aunque los datos siguen lejos de los máximos registrados durante la anterior crisis.

Este renovado interés recuerda al que se produjo a partir de 2014, cuando el mercado inmobiliario empezó a despertar de su largo letargo y los precios de las casas comenzaron a escalar. Según Héctor Arderius, con más de 30 años de experiencia en este sector, “a partir de ese año se dispararon las consultas sobre subastas inmobiliarias”. Hoy, el fenómeno se repite en un contexto distinto, pero con el mismo detonante: precios al alza y dificultad de acceso.

Muchos particulares se asoman al mundo de las subastas como última vía para acceder a una vivienda a un precio más bajo. Sin embargo, este camino está lleno de restricciones. Para empezar, no hay acceso a financiación. “Aunque el artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil permite que se pueda pedir una hipoteca una vez te han adjudicado el bien en una subasta, la realidad es que los bancos, sin tenerlo inscrito a tu nombre, sin tener la posesión, no te la conceden”, asegura Arderius. “Tienes que pagar a tocateja y eso es un handicap tremendo”, lamenta. Esta limitación condiciona completamente el perfil del comprador. Una barrera que explica por qué, pese al creciente interés, el mercado sigue dominado por inversores. A ello se suma una percepción errónea muy extendida entre los particulares, razona Arderius. “La gente llega con la idea en la cabeza de que va a comprar a mitad de precio, pero la realidad es otra: en subastas, compras con un 20% o un 25% de ahorro y solo muy de tarde en tarde suena la flauta”, explica.

El también abogado experto en subastas Andreas Ruigómez, avisa de que es muy importante entender cómo funciona el sistema de subastas: “Hay determinados gastos que hay que asumir, como las deudas del IBI que tenga el inmueble, las cuotas de comunidad impagadas y también, dependiendo de la subasta, cargas anteriores, como una hipoteca previa”. La falta de conocimiento es un obstáculo que frena la entrada del particular, “porque las subastas son una actividad de riesgo”, asegura Ruigómez. Y pone el acento, sobre todo, en la toma de posesión del inmueble, porque muchas veces estas viviendas están habitadas por antiguos deudores, por inquilinos e, incluso, por *okupas*. Cualquier persona sin conocimientos que participa y gana una subasta se encontraría con que en la práctica no puede tomar posesión de la vivienda al menos hasta mayo de 2028, fecha hasta la que el Consejo de Ministros acordó prorrogar la suspensión de los desahucios hipotecarios para deudores en situación de vulnerabilidad.

El cambio de marco legal es otro obstáculo para los particulares. En enero pasado cambió la normativa sobre subastas judiciales, introducida por la Ley Orgánica 1/2025 y en vigor desde el 3 de abril de 2025, que se aplica solo a aquellas subastas que se hayan originado en procedimientos judiciales iniciados a partir de ese mes. Llegado el momento, “que tardará un tiempo”, según Arderius, “porque desde que un procedimiento se inicia hasta que se convierte en subasta pueden pasar entre dos y seis años”, las pujas serán secretas, impidiendo que los postores pujen en tiempo real. Además, el depósito para participar sube del 5% al 20% del

valor del inmueble, lo que puede desincentivar la participación. Ruigómez subraya otro aspecto relevante del cambio normativo: “Ha eliminado la posibilidad de pago aplazado, con lo cual evidentemente dificulta que gente que no tenga todo el capital pueda acceder a las subastas”.

Otro aspecto clave es la calidad del producto disponible. Las mejores viviendas rara vez llegan a subasta. “Quienes tienen propiedades de alto valor suelen venderlas antes para saldar deudas”, razona Arderius. En este sentido, llegan más casas de peor calidad.

(El País. Suplemento Negocios. Página 9. Domingo 21)

EL ALQUILER CAE EN LA MITAD DE BARRIOS DE BARCELONA Y EN VARIOS DE MADRID

El mercado del alquiler suma ya más de cuatro años de subidas, aunque el ritmo se ha ido atenuando. En mayo el precio de las rentas aumentó un 3% interanual, muy lejos del 14,9% registrado en ese mismo periodo de 2025. De esta forma, el alquiler se sitúa ya de media en los 14,76 euros/metro cuadrado al mes, según datos de Fotocasa.

Este cambio de ritmo en la evolución del precio del alquiler se aprecia en Madrid y Barcelona, los dos mercados más dinámicos del país y sirven de termómetro para ver por dónde va a ir el resto. En la capital el precio del alquiler empieza ya a mostrar señales de agotamiento, pero no de corrección. En mayo, registró un avance del 2,8%, pero en enero se contrajo un 2% y en diciembre retrocedió un 0,6%. “Aunque ya ha habido una caída puntual, no estamos en un escenario de abaratamiento de precios. Lo que sucede es que el ritmo de crecimiento de las rentas se modera respecto a los máximos alcanzados en los últimos años, principalmente, porque los precios han llegado a niveles que muchas familias inquilinas ya no pueden asumir”, explica María Matos, directora de Estudios de Fotocasa. En estos momentos, en Madrid se pagan 22,81 euros/metro cuadrado al mes. Es decir, la renta media para una vivienda tipo de 80 metros cuadrados está en los 1.825 euros.

En la Ciudad Condal el precio cayó en mayo un 0,5% respecto al mismo mes del año anterior. En Barcelona el frenazo se produjo antes. Dejó atrás los incrementos de doble dígito en septiembre de 2023 y desde entonces ha mantenido subidas más contenidas y tres bajadas en este 2026 (-1,3%, en febrero; -0,4%, en abril; y el -0,5%, en mayo). “Barcelona se encuentra en una fase más avanzada de desaceleración que Madrid. La capital catalana llegó antes al techo de accesibilidad. Aquí la presión sobre los ingresos familiares es enorme y la capacidad de seguir absorbiendo subidas se ha agotado antes que en el mercado madrileño. Además, Barcelona tiene menos capacidad de expansión territorial y Madrid asume parte de la presión desplazando demanda hacia municipios metropolitanos y nuevos desarrollos, por lo que la Ciudad Condal dispone de menos margen físico para hacerlo, y cualquier tensión o ajuste se traslada más rápidamente a los precios”, apunta Matos. Aun así, sigue siendo la urbe donde más cuesta arrendar un piso, hasta 22,86 euros/metro cuadrado. Esto implica que la renta de un inmueble de 80 metros cuadrados supone más de 1.828 euros. Este nivel ha bajado desde el máximo alcanzado en agosto de 2025 en los 23,61 euros/m² (60 euros al mes más que ahora para una vivienda tipo). La caída acumulada desde entonces es del 3,2%. Con este ajuste, Madrid y Barcelona tienen ahora precios muy similares (apenas les separan cinco céntimos).

En este amplio reportaje se detallan los datos por zonas. En Madrid, el precio del alquiler subió en mayo en 18 de los 21 distritos analizados. Y solo bajaron en tres zonas de Madrid respecto a hace un año: Villaverde (-9,2%), Tetuán (-1,8%) y Chamartín (-0,6%). Los dos últimos son los mercados más caros de Madrid, por lo que empiezan a aparecer límites que están vinculados a la capacidad de pago de los inquilinos. En Barcelona, el alquiler se abarató en la mitad de los distritos en el último año. Se comenta que las caídas de precios deben tomarse con cautela porque parte de la oferta de mayor calidad está abandonando el mercado por los límites de rentas impuestos por la Generalitat.

(Expansión. Páginas 26 y 27)

SUPLEMENTO INMOBILIARIO 360º

El diario *El País* publica junto a su edición el domingo 21 un suplemento especial dedicado al sector inmobiliario. A continuación, se hace una breve reseña de los distintos artículos contenidos en esta publicación.

“Arrendatarios forzosos y con el agua al cuello”: Los altos precios de compra de la vivienda los bajos salarios y la precariedad laboral obliga a optar por un alquiler cada vez más caro y escaso o a embarcarse en una compra que genera una deuda que pesa como una losa. Según una conclusión de la Generalitat de Cataluña un mercado del alquiler no tan tensionado, más calmado y con menos incertidumbres favorece la compra de vivienda a medio plazo.

“Los grandes caseros agitan el mercado”. Tiene España un problema de concentración inmobiliaria. Así lo considera el Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030 en el último informe del sector, en el que confirma que “el crecimiento del parque inmobiliario ha beneficiado principalmente a quienes ya acumulaban patrimonio”. Bancos, fondos y socimis copan una pequeña proporción del alquiler, pero son un referente en la gestión de la oferta.

“Colosal atasco en la construcción”. Los cuellos de botella en la producción de casas en España castigan donde la presión demográfica y económica es mayor.

“La sostenibilidad habitacional se mide, se documenta y se verifica”. La edificación afronta un cambio profundo: de inmuebles con etiqueta verde a proyectos con datos verificables durante toda su vida útil.

“De oficinas vacías a viviendas: otro paliativo”. Oficinas obsoletas, antiguos inmuebles administrativos y locales comerciales están siendo transformados en viviendas en una tendencia que gana terreno en las principales ciudades españolas. Lo que hace apenas unos años era una operación excepcional se ha convertido en una estrategia cada vez más habitual para dar una segunda vida a activos infrutilizados y responder, aunque sea parcialmente, al creciente desequilibrio entre oferta y demanda de vivienda.

“Inteligencia artificial que revitaliza las ‘start-ups’ inmobiliarias”. Esta actividad no ha podido escapar al influjo de la tecnología de moda. Las proptech nacidas en esta nueva era proliferan, y el resto, temerosas de quedarse atrás, se lanzan con entusiasmo a la piscina de las

herramientas impulsadas con IA y aseguran que sus empleados ya utilizan Copilot o ChatGPT con normalidad.

“La especialización como vía para aliviar la crisis de los hogares”. España es ya el segundo destino europeo con mayor interés inversor en vivienda especializada, solo por detrás de Alemania, según el estudio Spain Living Investor Survey 2026, elaborado por Cushman & Wakefield. Las residencias de estudiantes y las viviendas en alquiler institucional (BTR) son los segmentos “claramente líderes, gracias a una combinación muy potente de demanda, profesionalización del mercado y capacidad de escalabilidad”. En cambio, las residencias para mayores, los alojamientos flexibles o determinados modelos de hogares asequibles, con un claro interés inversor, todavía están en procesos de ajuste pendientes.

“El capital extranjero encarece islas y costas”. Las adquisiciones de viviendas por compradores de otros países batan récords y hacen inaccesible para el español medio un apartamento en la Costa del Sol, Alicante o Baleares.

“Cómo abrir la puerta a la propiedad”. El lunes de la pasada semana se celebraron las segundas jornadas Inmobiliario 360º en la sede del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM). Los grados y la latitud hacen referencia a la voz de políticos, promotores, analistas, gestores o economistas para hallar las soluciones. Participaron en el acto organizado por *El País* en un evento en el que se buscaron respuestas a un problema que trasciende a millones de jóvenes y mayores, que piensan que acceder a una vivienda es la gran quimera de su existencia. Es suplemento dedica un amplio espacio a recoger las distintas intervenciones.

Isabel Rodríguez, ministra de Vivienda y Agenda Urbana, abrió el acto. Lo primero es una cifra. Se ha pasado de destinar 400 millones de euros a unos 13.000 millones en próximas fechas a vivienda pública. “Necesitamos mucha celeridad para abordar las soluciones, algunas de ellas con carácter de emergencia”, admitió. En ese mismo momento irrumpieron en la sala integrantes de una plataforma antidesahucios que interpelaron a la ministra. La discusión dejó en evidencia la gran conflictividad social que genera este problema. Desgranó la ministra, lo hemos visto, que han aumentado el presupuesto exponencialmente; a través de la organización pública Casa47 han invertido 2.000 millones de euros. “Pero si tuviéramos que escoger una única respuesta, pasa por la creación de un gran parque público de viviendas”. Es el objetivo de dicho organismo. Y el acuerdo. Las competencias están transferidas. Hay 17 comunidades autónomas, 11 gobernadas por el PP y sus aliados. Y se ha conseguido una mesa común en vez de que cada uno aplique medidas en función de su “mayor o menor sensibilidad social”, comentó la titular de Vivienda.

PROPUESTAS IMPOPULARES PARA PALIAR EL DRAMA DE LA VIVIENDA

El periodista Jesús Rivasés apunta en este artículo de opinión que la solución al problema de la vivienda “quizá no sea sencilla ni rápida, pero tampoco es imposible. Frente a las políticas de los últimos años, hay opciones”, y pone como ejemplo que el Instituto Juan de Mariana, “que tiene el pecado original –para algunos algo imperdonable– de ser liberal, acaba de publicar un estudio titulado *Un país sin casas*. Es una obra colectiva, firmada por cinco economistas, prologada por Juan Ramón Rallo. Explican que la pregunta no es si el Estado debe tomar

medidas, porque es innegable que tiene que tomarlas, sino determinar en qué dirección. Recuerdan que convertir un terreno vacío en uno edificable tarda entre diez y quince años y que el 95% del territorio español está clasificado como no urbanizable, que no es lo mismo que el protegido. Además, los ayuntamientos tardan más de un año en conceder los permisos de obra nueva. Hay más propuestas, pero solo con cambiar eso y aligerar la fiscalidad –casi la cuarta parte del precio final de una vivienda nueva son impuestos– se daría un paso de gigante. El gran obstáculo es que se trata de una propuesta en teoría liberal y, por eso, impopular para muchos y anatema para el Gobierno actual”, señala.

(La Razón. Página 4. 2 medias columnas. Sábado 20)

“EL MERCADO PUEDE RESOLVER SOLO EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA”

Chung Un-Chan fue primer ministro de Corea del Sur entre septiembre de 2009 y agosto de 2010. Doctor en Economía por la Universidad de Princeton, en una visita a Zaragoza por el 150 aniversario de la Fundación Ibercaja, analiza los problemas de desarrollo de una de las potencias tecnológicas más importantes del mundo.

En esta entrevista se plantea, entre otras cuestiones, que España y Corea comparten el problema del acceso a la vivienda. Preguntado cómo cree que deberían encararlo tras decir que no es experto en problemas de vivienda contesta: “a partir de la experiencia coreana lo que he observado es que los gobiernos democráticos o liberales han tendido a fracasar en la cuestión de la vivienda. Los gobiernos conservadores han tenido más éxito, o al menos no han fracasado. Los gobiernos progresistas hacen muchas cosas para contener el precio de la vivienda, y en Corea del Sur, el Ejecutivo actual está probando muchas medidas y la tendencia sigue siendo que los precios de la vivienda suben. Así que mi respuesta es: no hay que trabajar demasiado para resolver los problemas de vivienda. ¿Por qué no dejar que el mercado resuelva los problemas?”

(El Mundo. Página 34. Domingo 21)

FINANZAS

LA REFORMA BANCARIA LIBERARÁ 250.000 MILLONES EN ESPAÑA

El sector financiero insiste en la necesidad de agilizar el marco normativo europeo y pone más cifras sobre la mesa. La presidenta de la Asociación Española de Banca (AEB), Alejandra Kindelán, cifró el viernes en 250.000 millones de euros el crédito que se liberaría en España como consecuencia de la simplificación regulatoria. En Europa, la capacidad de concesión de crédito aumentaría en dos billones, con un impulso del 2,7% del Producto Interior bruto (PIB) de la zona euro, lo que supone multiplicar por tres la media de crecimiento de las últimas dos décadas.

“La estabilidad sin crecimiento no nos permitirá hacer frente a los retos que tenemos por delante. No se trata de elegir entre estabilidad y competitividad, se trata de combinar y ampliar ambos objetivos”, apuntó Kindelán en una jornada de reflexión sobre la

competitividad de la industria financiera organizada por la AEB junto a las otras dos patronales, la CECA y Unacc.

La Comisión Europea hará público el 15 de julio un documento centrado en la competitividad bancaria que pondrá foco en fomentar la integración del mercado con salvaguardas adecuadas, simplificar las exigencias prudenciales y de resolución e introducir un sesgo de competitividad en la supervisión.

En los últimos dos años, la banca ha elevado el tono sobre la necesidad de eliminar las duplicidades en el marco normativo e integrar los mercados financieros europeos, con el propósito de hacer las entidades más fuertes y competitivas para que puedan competir con los gigantes americanos y asiáticos. Este debate se ha hecho más urgente ante la elevada magnitud de inversiones que Europa necesita para financiar la transición energética y digital, además del aumento del gasto en defensa. Un reciente informe de Oliver Wyman cifró en 1,4 billones de euros el crédito del que la UE necesita disponer para afrontar estos retos.

El viernes, el CEO de Santander, Héctor Grisi, el presidente de BBVA, Carlos Torres, y el CEO de CaixaBank, Gonzalo Gortázar coincidieron en que eliminar la fragmentación entre los mercados nacionales y completar la unión bancaria con el Fondo de Garantía de Depósitos son pasos fundamentales a la hora de fomentar el crecimiento y acompañar las inversiones que necesita Europa. El vicepresidente del Consejo de Supervisión del Banco Central Europeo (BCE), Frank Elderson, presente en la jornada, dijo que hay margen para la simplificación regulatoria. Eso sí, defendió la necesidad de mantener los requisitos de capital exigidos a las entidades europeas, que a su juicio no son más estrictos que los de sus competidores en otros países.

Por otra parte, el gobernador del Banco de España, José Luis Escrivá, invitó a la banca a no bajar la guardia ante posibles riesgos y preservar una vigilancia continua en la concesión del crédito hipotecario (ver apartado Hipotecario)

De las intervenciones en la citada jornada informan también *Cinco Días*, *El Economista*, *La Vanguardia*.

(Expansión. Página 23. 4 medias columnas)

LA BANCA VUELVE AL TRONO: EL SANTANDER DESAFÍA EL REINADO DE INDITEX EN EL IBEX OCHO AÑOS DESPUÉS

Cambio de liderazgo en la Bolsa española. Tras años en los que la pugna por el trono bursátil era un mano a mano entre Inditex e Iberdrola, una racha de resultados récord ha devuelto a la banca al primer plano. La remontada ha sido generalizada, pero el Santander se ha erigido en el mejor exponente de este vuelco y, en las últimas dos jornadas, ha llegado a amenazar el liderazgo del grupo textil.

Paso a paso, la entidad cántabra ha derriba niveles clave. El último, el viernes. Tras superar de forma fugaz a Inditex en la sesión anterior, volvió a lograrlo durante la jornada. Sin embargo, como ya ocurrió el día previo, no consiguió sostener la ventaja al cierre: su capitalización

quedó 358,8 millones de euros por debajo, según datos de BME. Con una valoración de 173.722 millones, el grupo textil mantiene el liderazgo. Habrá que esperar a la próxima semana para comprobar si el Santander (173.363 millones) logra hacerse con el primer puesto y vuelve a convertirse, ocho años después, en la cotizada más valiosa del Ibex 35.

No logró adelantar a Inditex, pero sí refuerza su puesto como el banco más capitalizado de la zona euro y, sesión a sesión, pelea por acercarse a la cúspide del mercado. La entidad española ocupa el séptimo puesto entre las empresas de mayor valor del Euro Stoxx 50.

Convertirse en una de las cotizadas más valiosas de España, y en el banco con mayor valor en Bolsa de la zona euro, es la culminación de una carrera bursátil espectacular. Información también en *El Economista* y *La Razón*.

(Cinco Días. Página 18)