

RESUMEN DE PRENSA DEL 21 DE MAYO DE 2026

MERCADO HIPOTECARIO

MYINVESTOR SUBE LA HIPOTECA FIJA Y DEJA DE COMPETIR AL MÁXIMO

Los bancos españoles siguen aplicando subidas a los precios oficiales de las mejores hipotecas. En algunos casos son significativas, como en MyInvestor. El *neobanco* ha elevado desde el 3,38% hasta el 3,69% TAE el coste de su préstamo fijo a 30 años, que hasta ahora era el tercero más barato del mercado.

El movimiento, que sigue a los realizados en las últimas semanas por el grueso de las entidades financieras más competitivas en este segmento, se inscribe en el nuevo escenario monetario en la zona euro. El mercado anticipa una primera subida de los tipos de interés hasta el 2,25% en la reunión del Banco Central Europeo (BCE) de junio y otras dos más adelante. Una expectativa que se refleja fielmente en el euríbor a 12 meses, que durante este mes de mayo se ha consolidado por encima del 2,80%, volviendo a los niveles más altos desde septiembre de 2024. El rally del índice hipotecario ha obligado a los bancos a reajustar al alza su oferta que, no obstante, sigue siendo competitiva, para proteger los márgenes.

Según los datos del Banco de España, el coste medio de las nuevas hipotecas se mantuvo en el 2,75% en marzo, el mismo nivel que en febrero. Por lo tanto, los bancos no habrían trasladado al precio final la fuerte subida del euríbor a 12 meses en marzo, cuando el índice saltó desde el 2,22% hasta el 2,56%. En abril y mayo, ha seguido subiendo hasta niveles cercanos ya al 3%.

En el caso de MyInvestor, la subida del precio de la hipoteca fija atiende también a razones estratégicas. Desde la entidad se asegura que el objetivo “no es competir agresivamente en el negocio hipotecario”, con el argumento de que hay muchas entidades que ya cuentan con ofertas competitivas, por lo que es “muy difícil” aportar una mejora clara al cliente. La oferta hipotecaria de la entidad se rige por unos patrones mucho más exigentes que la media del mercado respecto al perfil financiero del cliente. Exige unos ingresos netos mensuales, ya sea de forma individual o conjunta, de 4.000 euros, que se reduce a 3.000 en el caso de los funcionarios públicos. Y el importe mínimo del préstamo es de 100.000 euros.

En el caso de la hipoteca variable, MyInvestor mantiene unas condiciones que están lejos de las mejores. El *neobanco* aplica un tipo fijo inicial del 2,75% durante el primer año y un diferencial del 0,79% sobre el euríbor para el resto de la vida del préstamo, muy lejos de los más baratos de los competidores, que se sitúan alrededor del medio punto porcentual.

(Expansión. Página 32. 2 columnas)

MERCADO INMOBILIARIO

EL CONGRESO TUMBA CINCO PROPUESTAS SOBRE VIVIENDA DEL GOBIERNO

El Pleno del Congreso tumbó ayer cinco propuestas del Gobierno en materia de vivienda y, al mismo tiempo, dio el visto bueno a otras tres del PP.

En concreto, la Cámara Baja votó tres iniciativas de vivienda, dos proposiciones no de ley impulsadas por PSOE y Sumar para vigilar mejor los procesos de adjudicación de vivienda protegida y desarrollar una fiscalidad más severa para la compra especulativa de vivienda, y otra moción consecuencia de una interpelación urgente del PP que incluía una aglomeración de medidas para agilizar la construcción.

La primera propuesta que se sometió a votación fue la proposición no de ley del PSOE relativa a la vivienda de protección oficial, a la cual ya PNV y Junts expresaron sus críticas al considerar que los socialistas planteaban usurpar competencias que en la actualidad residen en las comunidades autónomas. Con ese panorama, el PSOE decidió separar la votación por puntos para que la iniciativa no se tumbara por completo. Así, sometió a votación tres puntos para que los procesos de adjudicación de viviendas protegidas sean claros y objetivos y sea destinada “exclusivamente” a residencia habitual.

(El Economista. Página 35. 1 columna)

EL ALQUILER YA SUPONE EL 40% DE LA RENTA DE LOS HOGARES EN LAS GRANDES CIUDADES

El pago del alquiler ya supone cerca del 40% de los ingresos de los hogares en las principales ciudades españolas. En Barcelona, el arrendamiento representó hasta un 46% de la renta de las familias en 2025, cuando en 2022 era el 44%; mientras que en Madrid ha pasado del 36% al 40% en tres años; en Palma del 30% al 37% y en Valencia del 30% al 36%, según los datos recopilados por Century 21 en el *III Informe de Acceso a la Vivienda en España*. En el extremo opuesto se sitúan mercados como Mérida, donde el esfuerzo necesario baja hasta el 19%. Ante la fuerte escalada de los costes del arrendamiento, la compra se ha convertido en una opción más accesible gracias a una evolución más moderada de las cuotas hipotecarias y a la bajada de los tipos de interés en los últimos años, aunque requiere un nivel de ahorro previo.

El documento analiza la situación de la vivienda en 40 municipios para medir la accesibilidad a una casa en modalidad de compra o alquiler y concluye que comprar resulta más accesible que alquilar en todas las capitales analizadas. Tomando como referencia un inmueble de 90 metros cuadrados y una tasa de esfuerzo del 33% sobre la renta disponible, la cuota hipotecaria mensual es entre un 16% y un 45% inferior al coste del alquiler de una vivienda similar.

Incluso en ciudades con mercados especialmente tensionados, se registran importantes diferencias: en Barcelona comprar exige una tasa de esfuerzo del 31%, frente al 46% necesario para alquilar; en Madrid la diferencia se sitúa en el 34% en compra y el 40% en alquiler. El precio de los arrendamientos creció entre 2022 y 2023 en todas las ciudades analizadas de

forma generalizada, con incrementos que oscilan entre el 18% registrado en Pamplona y el 51% de Palma de Mallorca. En grandes mercados urbanos, como Madrid y Barcelona, las rentas han aumentado cerca de 500 euros mensuales.

“El verdadero problema del mercado no es solo el precio de la vivienda, sino el nivel de esfuerzo que las familias deben asumir para acceder a ella. Cuando un hogar destina el 40% o el 50% de sus ingresos al alquiler, hablamos de una situación difícilmente sostenible para la clase media y media-baja”, asegura Ricardo Sousa, CEO de Century 21 España. “El acceso a la vivienda no puede medirse solo por el precio. Si la tasa de esfuerzo supera el 40%, el problema ya no es coyuntural, es estructural. No basta con producir más vivienda, hay que construirla donde hace falta, para quien la necesita y con un modelo urbano que funcione”, considera Sousa.

El estudio advierte de que, a pesar de que la compra es una mejor opción frente al alquiler, muchas familias experimentan grandes dificultades para afrontar la entrada inicial necesaria para la compra de una vivienda.

El informe de la inmobiliaria también apunta a que la presión sobre el acceso a la vivienda también se traduce en “una pérdida de calidad residencial”. El documento revela que la superficie accesible en alquiler se ha reducido entre 15 y 20 metros cuadrados en la mayoría de las ciudades desde 2022. En Barcelona, una familia que destine el 33% de sus ingresos a vivienda solo puede acceder hoy a una casa de 65 metros cuadrados en alquiler, frente a los 80 metros cuadrados que podría aspirar si optase por la compra.

(El Economista. Página 35. 4 columnas)

EL MERCADO DEL ALQUILER EN TENSIÓN

Ferran Font, director de Estudios de pisos.com, subraya en esta tribuna cómo “la insuficiencia de vivienda en alquiler se ha convertido en uno de los principales problemas estructurales. La oferta no ha crecido al mismo ritmo que la demanda, impulsada por factores como el aumento de la población en determinadas áreas urbanas, los cambios en los hábitos residenciales y la dificultad de acceso a la compra. Esta situación ha provocado un desequilibrio persistente, especialmente en las grandes ciudades y sus áreas metropolitanas, donde la presión demográfica es más intensa. A esta falta de oferta se suma un fenómeno que ha contribuido a retraer aún más el parque disponible: la salida de viviendas del mercado del alquiler tradicional hacia otras modalidades, como el alquiler de temporada o el uso turístico”.

En paralelo, explica, “los precios del alquiler han experimentado una tendencia alcista que, si bien ha mostrado cierta moderación en momentos puntuales, sigue situándose en niveles elevados en términos históricos. Este encarecimiento no solo responde al desequilibrio entre oferta y demanda, sino también al incremento de los costes asociados a la propiedad, como los gastos de mantenimiento, la fiscalidad o la financiación. Como resultado, el esfuerzo económico que deben asumir los inquilinos para acceder a una vivienda en alquiler supera en muchos casos los umbrales recomendados”.

Y expone cómo “la imposibilidad de acceder a una vivienda adecuada en condiciones asequibles tiene consecuencias que van más allá del ámbito económico, afectando a la cohesión social y a las oportunidades de desarrollo personal y profesional”.

La tensión actual de este mercado “no responde a una única causa, sino a la interacción de múltiples elementos que requieren respuestas coordinadas y equilibradas. Solo a través de un enfoque integral y sostenido en el tiempo será posible avanzar hacia un modelo de alquiler más accesible, estable y sostenible”, analiza.

(El Economista. Página 4. Media página)

INTENSIFICACIÓN RESIDENCIAL, UN ANTÍDOTO PARA LA CRISIS DE VIVIENDA

Borja Carabante, delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad del Ayuntamiento de Madrid, expone en esta tribuna que el problema de la vivienda “es consecuencia de tres variables subyacentes a las que los gobiernos debemos hacer frente con políticas efectivas. Dos de ellas son la evolución demográfica al alza y la disminución de la construcción de viviendas en las ciudades” y señala que en Madrid capital “tenemos el mayor registro poblacional de toda la historia, con 3.527.924 personas. Sin embargo, esta tendencia, al igual que en el resto de España, no ha ido en paralelo a la generación de vivienda. De 2001 a 2010 se construyeron en todo el territorio nacional 5.240.772 viviendas. En la siguiente década, de 2011 a 2020, 734.659 casas, siete veces menos”.

Expone que Madrid “avanza en el aumento de la oferta de nueva vivienda con el desbloqueo de grandes desarrollos que permitirán sumar más de 200.000 viviendas en los próximos años”. “Hemos impulsado el parque de vivienda en régimen de arrendamiento, y lideramos actualmente el ranking de vivienda pública de alquiler en España con más de 9.000 viviendas. Pese a todos los esfuerzos, nos enfrentamos a un tercer obstáculo que tenemos que sortear las grandes ciudades: la mayor parte del suelo está desarrollado. En Madrid, el 98% del suelo es urbano consolidado. Y en este sentido, solo tenemos una palanca adicional o antídoto para dar respuesta a la acuciante crisis de vivienda: la intensificación del uso residencial bajo dos fórmulas. Por un lado, incrementar la edificabilidad en los ámbitos en los que no hemos llegado a alcanzar las cifras de una ciudad compacta. Por otro, crecer hacia arriba con levantes sobre edificios ya existentes”.

(Cinco Días. Página 28)

LUJO E INVERSIÓN TOMAN EL SIMA

Lujo e inversión pugnando por el poderío en una cita, el SIMA, que otrora fue el lugar al que muchos compradores particulares asistían en busca de ofertas y oportunidades para comprar una primera o, con suerte, segunda residencia. En esta información sobre la inauguración de salón inmobiliario de Madrid se comenta que “la última fiebre del *ladrillo* en España ha reconfigurado el tablero inmobiliario del país y lo de ayer en el pabellón 4 de Ifema es una fotografía perfecta del cambio. Casi la mitad del espacio está ocupado por firmas que buscan

inversores o que ofrecen fórmulas de inversión en vivienda para 'hacer crecer tu dinero' y en la otra mitad predomina la vivienda *premium* o para perfiles más elevados.

República Dominicana es el país invitado en esta edición y esto tampoco es casual. Cada vez más promotores y constructores españoles miran hacia el Caribe para lanzar proyectos residenciales y turísticos y ampliar horizontes más allá de España.

Estados Unidos, México, Panamá, Costa Rica, Colombia o Emiratos Árabes Unidos son otros países con presencia en la feria. Pero también hay quien ha venido desde el otro lado del océano para encontrar compradores.

Se espera que desde este jueves hasta el próximo sábado pasen por el salón más de 21.000 personas, muchas de las cuales serán particulares con la esperanza de encontrar una casa que se adecúe a sus necesidades. Las firmas llevan una oferta conjunta de 17.000 viviendas, con una gran presencia del inmobiliario *premium* o de lujo.

(El Mundo. Página 31. Media página)

FINANZAS

SOLO BBVA Y SANTANDER COTIZAN CON DESCUENTO FRENTE A LA BANCA EUROPEA

La banca española cotiza en línea con el sector en Europa, dejando poco margen a oportunidades más allá de algunos nombres. Precisamente los dos mayores bancos españoles son los únicos que cotizan con descuento frente al sector europeo. Banco Santander y BBVA se compran a un PER inferior a las 10 veces de cara a este año y por debajo de 8,5 veces para el que viene.

Aunque la incertidumbre geopolítica sigue siendo alta y, con ella, la volatilidad en los mercados, el mundo sigue girando y se tiene que adaptar a este nuevo entorno, marcado ahora por una mayor inflación que puede traer un cierto deterioro del crecimiento y unos bancos centrales que están calibrando cuándo cambiar el paso para combatir este repunte de los precios.

Uno de los grandes sectores en España, pero también en Europa, es la banca, la cual, por su propia naturaleza, es especialmente sensible a los cambios de previsiones tanto de inflación, por la parte positiva al ir los tipos de interés directamente a sus márgenes de intermediación y, por la negativa, al crecimiento de la economía, que es lo que sostiene la demanda de crédito. Aun con todo, estos volúmenes de crédito todavía no están dando síntomas de agotamiento y siguen avanzando a buen ritmo, sosteniendo los beneficios empresariales del sector en un primer trimestre del año en el que se ha marcado un récord de ganancias, con más de 10.800 millones de euros en el agregado de las seis entidades nacionales. El mercado está descontando, además, que el Banco Central Europeo (BCE) tendrá que afrontar hasta un par de subidas de tipos antes de acabar el curso como consecuencia de la inflación coyuntural provocada por el repunte de los precios del petróleo que ha traído el bloqueo del Estrecho de Ormuz, más allá de cuándo se logre el definitivo alto al fuego en Oriente Medio.

Con este contexto, pese a que el comienzo de curso fue bueno gracias a unas perspectivas muy positivas para este año, movido por un crecimiento de los volúmenes por la buena salud de la economía, así como un suelo en los recortes de tipos de interés, el inicio de la guerra castigó a las entidades bancarias en bolsa. En lo que va de año, la banca europea cede en torno a un 0,8% mientras que la doméstica cotiza en línea con el 1 de enero pese a haber llegado a revalorizarse más de 9 puntos porcentuales hasta inicios de febrero. No obstante, también llegó a alcanzar un balance negativo cercano al 10% en el peor momento de marzo que luego pudo remontar también gracias a la presentación de sus resultados trimestrales.

Esta evolución en bolsa, junto con la mejora esperada de los beneficios en el sector, que es del 11,3% interanual para la industria española, deja al índice de bancos del Ibex cotizando a un PER de 10 veces tras haber llegado a exigir más de 12 veces en algún momento del año pasado. Según explican desde Citi, los bancos más sensibles a las posibles subidas de tipos son CaixaBank y Sabadell. “Los bancos también podrían mejorar el retorno de sus carteras de bonos aumentando el potencial de los beneficios”, señalan. En su conjunto, por cada 25 puntos de subida de tipos el beneficio por acción se incrementaría en un 1% de cara a 2027, calculan. “Los volúmenes permanecen sanos, pero el crecimiento es cada vez más selectivo”, advierten en Barclays.

(El Economista. Primera página. Página 25)

SANTANDER Y BBVA ADELANTAN LA EMISIÓN DE DEUDA PARA EVITAR LA SUBIDA DE TIPOS

Santander y BBVA tienen las espaldas cubiertas. Su plan de financiación para todo el año está cumplido. No era su objetivo llegar tan pronto a la meta, pero el conflicto bélico ha disparado la incertidumbre y ha cambiado la dirección de los tipos de interés, así que los dos bancos han acelerado las emisiones de bonos para esquivar un aumento de los costes de su deuda.

Las necesidades de dinero que tienen Santander y BBVA son milmillonarias y cada punto básico que paguen de más tiene un impacto directo en la cuenta de resultados. Hay un equipo que lucha por que eso no sea así y en el arranque de 2026 se ha empleado a fondo.

Los dos bancos tienen ya en sus arcas casi 21.000 millones de euros recaudados en el mercado. En ambos casos les da para garantizar la parte baja de los respectivos planes de financiación que trazaron con sus necesidades para todo el ejercicio y les permite mirar desde la barrera los próximos movimientos del Banco Central Europeo (BCE). El mercado descuenta hasta tres subidas de tipos este año, la primera en junio. Es un movimiento que tendrá un impacto directo en los costes de financiación. Santander y BBVA han querido asegurarse de tener la mayor parte de su dinero a resguardo antes de que eso suceda, señalan fuentes financieras.

CaixaBank y Sabadell también se encuentran en una situación cómoda para afrontar la subida de los costes de financiación.

(Expansión. Página 31. 5 columnas)

LA BANCA SUBE LA REMUNERACIÓN DE LOS DEPÓSITOS POR PRIMERA VEZ EN EL ÚLTIMO AÑO

Giro de acontecimientos en la banca española: las entidades financieras han comenzado a elevar los tipos de interés con los que remuneran el ahorro bancario. Lo han hecho en algunas modalidades por primera vez en el último año. Y aunque el incremento es mínimo, implica un punto de inflexión tras muchos meses de continuas caídas o, en su caso, moderación de estos porcentajes.

Con los datos de marzo actualizados por el Banco de España, las entidades han situado el tipo medio de interés de las nuevas operaciones –las que se están constituyendo ahora– en el 0,15% en el caso de las cuentas a la vista, las que se utilizan habitualmente para dejar el dinero con total liquidez y disponibilidad. Hasta ahora, el tipo que se aplicaba a estos productos era del 0,14% y así venía ocurriendo desde el verano pasado, cuando se estancó la remuneración. Es la primera vez que se mueve al alza en más de 10 meses.

En el caso de los depósitos de ahorro, el tipo medio que está aplicando ahora la banca para remunerar esos productos es del 1,75%. Se trata del primer incremento de intereses que se refleja en los registros del supervisor, después del 1,74% de febrero y del 1,68% en el que iniciaron este ejercicio. Dentro de esta modalidad, los depósitos a menos de un año se encuentran en el 1,77%; los que tienen una duración de entre uno y dos años, suben hasta el 1,64% desde el 1,5% del mes anterior; y los que tienen un vencimiento superior a los 24 meses han disparado su remuneración hasta el 1,25%, la mayor cota de los dos últimos años. En cualquiera de las modalidades, esos tipos son muy inferiores al coste de la vida, con la inflación ubicada en el entorno del 3,2%, como ocurrió en abril.

(ABC. Página 31. 2 columnas)

JULIÁ (SANTANDER): “LA IA NOS AYUDARÁ A TENER UNA VENTAJA COMPETITIVA FRENTE A LOS NEOBANCOS”

Ignacio Juliá, consejero delegado de Santander España, considera que la adopción de las nuevas tecnologías ayudará a las entidades tradicionales a mejorar su posición competitiva en el mercado. “Para un banco como nosotros, que tenemos mucha cercanía con el cliente y una capilaridad y una red muy fuertes, pero a la vez estamos acelerando la parte digital, la inteligencia artificial (IA) nos permite dar un salto mucho más rápido y que la ventaja competitiva que tienen los *neobancos* sea menor”, indicó ayer durante su participación en el VII Foro Internacional Expansión.

“Nos facilitará ir a más velocidad y tener una ventaja competitiva, porque copiar el modelo de red de sucursales y cercanía con el cliente es más difícil”, señaló el banquero. Más allá de las oportunidades que pueden generar los nuevos desarrollos, Juliá también constató los riesgos asociados a la IA, en un escenario marcado por las incertidumbres surgidas en torno a los modelos de Anthropic y sus capacidades para detectar vulnerabilidades en los sistemas informáticos.

El CEO puso en valor las fuertes inversiones en ciberseguridad que los bancos vienen realizando desde hace años “para que nuestra banca sea segura”. “Pero también es muy importante la educación a la hora de prevenir fraudes y estafas. Estamos dedicando muchos esfuerzos y recursos a este ámbito”, incidió. “Tenemos que seguir invirtiendo en ciberseguridad y en educación a la sociedad para que todos estemos atentos y protegidos”, valoró. Por otra parte, explicó que las inversiones en tecnología que está realizando Santander están contribuyendo a reforzar la atención personal a particulares y empresas.

Por lo que se refiere al impacto que pueda tener en particulares y empresas la subida del precio del dinero que se anticipa, “los tipos de interés se encuentran entre el 2% y el 3%, que son niveles normalizados y muy saludables”, afirmó Juliá. También puso el acento en el cambio de perfil del crédito para vivienda. Si anteriormente el 60% de las hipotecas era a tipo variable y el 40% a tasa fija, estos porcentajes se han intercambiado en la actualidad.

(Expansión. Página 12)

LA EBA PIDE A LA BANCA QUE MIDA LOS DESPIDOS POR LA IA

Los reguladores bancarios piden a las entidades del sector que no se dejen llevar por el auge de la Inteligencia Artificial (IA) en diversas cuestiones, como las vinculadas a recortes de personal. Aunque diversos banqueros internacionales defienden que la implementación de la IA en todos sus procesos y áreas de trabajo no tiene porqué destruir empleo, la realidad es que la mayor parte de los bancos han achicado sus plantillas en los últimos tiempos, coincidiendo con el apogeo de la IA.

La Autoridad Bancaria Europea (EBA) ha mantenido reuniones con otros reguladores para garantizar que el personal de la banca supervisa adecuadamente los procesos ejecutados por la IA. Así lo explica Ruta Merkeviute, responsable de finanzas digitales de la EBA, quien cree que los banqueros deberían estar más involucrados en las largas cadenas de procesos que los bancos ya han delegado a la tecnología para verificar los resultados. “Si se utiliza la IA para evaluaciones crediticias, este tipo de métricas y estos resultados deberían ser verificados por humanos”, señaló Merkeviute en una reciente entrevista. La supervisión humana, agregó, debería estar presente en varios puntos de los procesos que ya se han automatizado.

Los reguladores buscan las vías de poner diques al tsunami provocado por la IA. La EBA, que también regula la operativa de los bancos americanos y asiáticos con presencia en Europa, quiere asegurarse de que los supervisores locales del territorio comunitario tienen herramientas suficientes para “mitigar los riesgos” que pueda ocasionar la IA al sector financiero. Según la responsable de finanzas digitales de la EBA, cuanto más complejo sea el modelo de IA que la banca aplique, mayor será la necesidad de que haya personal que garantice la viabilidad de las operaciones, verifique la correcta aplicación de la tecnología y se lo explique a los reguladores.

(Expansión. Página 32. 4 medias columnas)

LOS MERCADOS YA VEN DOS SUBIDAS DE TIPOS DE LA FED ANTE LA REBELIÓN DE LA DEUDA

Las expectativas del mercado para la política a corto plazo de la Reserva Federal han dado un giro incluso con la entrada de un presidente que claramente apostaba por seguir a la Casa Blanca y bajar tipos. Si bien antes de la guerra en Irán solo se concebía un posible recorte en el precio del dinero, el conflicto y la inflación que este ha traído han cambiado por completo el panorama del banco central. Ahora, si bien el objetivo seguía siendo el de flexibilizar en algún momento la política económica, se ha hecho necesario un alto en el camino. El viraje ya es completo, pues el mercado ahora descuenta que el próximo movimiento será, de hecho, una subida en el precio del dinero, y ya esperan dos incrementos de 25 puntos básicos en los próximos meses. Y la principal causa es un mercado de bonos que ha secuestrado al banco central.

(El Economista. Página 26. 2 columnas)