

RESUMEN DE PRENSA DEL 21 Y 22 DE FEBRERO DE 2026

MERCADO INMOBILIARIO

LA COMPRA DE VIVIENDA SUPERÓ LAS 700.000 OPERACIONES EN 2025, LA CIFRA MÁS ALTA DESDE 2007

De acuerdo con los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), publicados el viernes, el pasado año se vendieron 714.237 casas, la cifra más elevada desde 2007, cuando la burbuja inmobiliaria estaba a punto de estallar. Se trata de un resultado acumulado que supera en un 11,5% los registros de 2024, o lo que es lo mismo, en casi 74.000 operaciones; y sitúa a España por encima de la barrera de las 700.000 compras por primera vez en 18 años. La última vez que se logró fue en 2007 (775.300 compraventas), el año en el que arrancan los registros del INE. Ese pasa por ser el ejercicio en el que la burbuja tocó techo y comenzó a desinflarse. Tras años de subidas continuadas en el precio –algo que también está sucediendo ahora, con el metro cuadrado en los 2.230 euros, más caro que nunca–, el mercado empezó a dar señales de agotamiento hasta derivar en una profunda crisis que arrasó buena parte del sector.

En la última década (2015/2025), las operaciones de compraventa se han duplicado. La enorme demanda, derivada en parte del estancamiento de los años de la crisis y la insuficiente oferta, se esconde según muchos expertos detrás de este pico sin parangón en las últimas décadas.

El dato de 2025 se produce pese a que en diciembre se ejecutaron 54.148 interacciones, la segunda cifra más baja del curso en un mes tradicionalmente poco boyante por las vacaciones de Navidad. Pero la cifra está un 7,9% por encima de la que se dio en el mismo mes de 2024. El resultado de todo el ejercicio es consecuencia de una senda de crecimientos de actividad continuados que viene produciéndose desde 2023. Desde entonces, la venta de casas ha crecido un 22,4%, superando la frontera de las 600.000 operaciones en 2024, y ahora la de las 700.000. Esto supone una media mensual de 59.520 operaciones, 6.000 más que en 2024.

La demanda está muy activa y el producto disponible es limitado; esa es la verdadera clave de este ciclo: se compra todo o casi todo lo que hay en el mercado, sostienen los Miguel Ángel Gómez, presidente de la Federación de Asociaciones de Empresas Inmobiliarias (Fadei) comenta que “pese a un contexto geopolítico convulso, este ejercicio ha registrado cifras de actividad muy elevadas gracias a factores económicos como una baja tasa de desempleo, una gran necesidad habitacional y unas condiciones favorables de acceso al crédito”. Ferran Font, director de estudios del Pisos.com, opina que “la combinación de ahorro acumulado, condiciones financieras todavía favorables y expectativas de nuevas subidas de precios han incentivado la toma de decisiones de compra”. Font añade que “el volumen actual nos sitúa en niveles que no se veían desde el periodo previo a la burbuja inmobiliaria, pero con una diferencia sustancial: hoy el crecimiento se apoya en criterios de concesión de créditos hipotecarios mucho más prudentes y en un perfil de comprador más solvente”, explica.

Por volumen de operaciones en todo 2025, Andalucía (143.794), Cataluña (112.585) y la Comunidad Valenciana (110.591) copan los tres primeros puestos de la tabla, seguidos de

Madrid (81.681). Estos territorios se colocan muy por delante de La Rioja (5.607), Navarra (7.495) y Cantabria (10.448), los que menos transacciones suman (sin contar a las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla). Sin embargo, en cuanto a la evolución en el número de ventas entre 2024 y 2025, son otros territorios los que han experimentado los mayores aumentos porcentuales: Castilla y León (18,9%), Castilla-La Mancha (17,8%) y La Rioja (16,3%). Unos resultados que evidencian cómo la actividad coge brío también fuera de los grandes núcleos poblacionales. Orillando las diferencias particulares entre regiones, la estadística respecto al número de compraventas por territorios por cada 100.000 habitantes, la Comunidad Valenciana lidera la lista (2.491), por delante de Murcia (2.172) y Cantabria (2.142). En el extremo opuesto se sitúan Navarra (1.396), Canarias (1.363) y Galicia (1.213).

La mayoría de estas operaciones, como viene siendo recurrente desde que se produjo un frenazo en la construcción, tienen como objeto el intercambio de vivienda de segunda mano. En términos acumulados, el 78% de las operaciones, prácticamente ocho de cada diez, fueron de casas usadas. Eso significa que tan solo el 12% tuvieron que ver con obras de nueva construcción, pero las compras de casas a estrenar crecieron un 16,1% con respecto a 2024.

La estadística oficial evidencia que la mayoría de las operaciones se realizan entre particulares, con una media de siete de cada diez transacciones realizadas por personas físicas, el porcentaje más elevado de la serie histórica. Solo el 17% de las operaciones tuvieron como vendedor a una persona jurídica (una empresa) y como comprador a un particular. Esto caracteriza el mercado residencial esencialmente como doméstico y revela que depende en gran medida de la situación económica de los hogares. En el diario *Expansión* se informa también que las hipotecas para vivienda crecen con fuerza (17,8% anual), indicando que el comprador para uso propio con hipoteca toma el relevo del inversor en el residencial.

En cuanto a vivienda protegida, los datos del INE muestran que en 2025 se vendieron un total de 48.371 VPO, apenas un 1,79% más que en 2024. No obstante, se trata de la segunda cifra más elevada de los últimos cinco años, con una media de unas 4.000 operaciones al mes. De esta estadística del INE informan el sábado *El País*, *Expansión*, *El Economista*, *La Vanguardia*, *ABC* y *La Razón*.

(Cinco Días. Página 28)

¿QUÉ CAUSA LA SUBIDA DE PRECIOS EN EL MERCADO INMOBILIARIO ESPAÑOL?

Tribuna firmada por el presidente de UVE Valoraciones, Germán Pérez Barrio, quien expone que no todo encarecimiento intenso de la vivienda conduce a una burbuja, por lo que es necesario analizar con precisión los desequilibrios reales que hoy condicionan al sector.

Apunta en primer lugar que comparar el momento actual con el periodo 1996-2007 es técnicamente incorrecto. Recuerda que “entonces, el aumento de los precios se apoyaba en un fuerte crecimiento de la financiación, una expansión crediticia sin precedentes y una producción de vivienda muy superior a la demanda estructural”. Hoy, afirma, el contexto es distinto. “El sistema financiero opera con criterios de solvencia mucho más exigentes y el crédito hipotecario ha dejado de desempeñar el papel central que tuvo en ciclos anteriores”.

“Uno de los rasgos más diferenciales del momento actual es el perfil del comprador. Una parte creciente de las transacciones se realiza sin hipoteca o con niveles de financiación muy contenidos. No se trata solo de grandes inversores institucionales, sino también de ahorro privado”. “Entre 1998 y 2007 los precios subían casi al mismo ritmo en toda España; hoy los aumentos se concentran en grandes ciudades y zonas turísticas, impulsados en buena medida por el fuerte encarecimiento previo de los alquileres en áreas tensionadas”. Y “la subida de precios entre 1998 y 2007 estuvo acompañada por un aumento proporcional de las transacciones. Ahora empiezan a aparecer señales de tensión en algunos mercados de alta demanda: en las zonas más caras el volumen de compraventas ha crecido menos en los últimos doce meses y, en el último trimestre, varias comunidades ya registran descensos”. “Es pronto para extraer conclusiones definitivas, pero todo apunta a que la capacidad de compra de las familias empieza a actuar como límite y previsiblemente moderará el ritmo de crecimiento de los precios”.

“Otro error habitual es analizar el mercado como si fuera homogéneo. La realidad es mucho más fragmentada. Las subidas se concentran en un número reducido de provincias y áreas metropolitanas, mientras amplias zonas del país mantienen dinámicas débiles o estancadas”.

“El principal lastre del mercado inmobiliario español no es hoy financiero, sino productivo”. “La producción no ha acompañado ni al crecimiento demográfico ni a los cambios en los patrones de demanda, y esa escasez estructural explica buena parte de las tensiones actuales”.

(Expansión. Páginas 30 y 31)

LAS HERENCIAS DE CASAS ALCANZAN SU MÁXIMO HISTÓRICO

España asiste al mayor traspaso de viviendas a través de las herencias de su historia. El número de inmuebles transmitidos mediante una sucesión superó las 208.000 operaciones en 2025, un alza del 3% respecto al año previo y un máximo histórico según la estadística de transmisiones de derechos de la propiedad publicada el viernes por el Instituto Nacional de Estadística (INE). El dato consolida una tendencia silenciosa y ascendente que, con altibajos puntuales, se ha intensificado de forma clara durante la última década, reflejando un cambio estructural en el mercado inmobiliario español que amenaza con seguir dando que hablar en los próximos ejercicios, a medida que la primera gran generación propietaria de España vaya falleciendo.

La evolución histórica que ofrece el INE muestra que las transmisiones de casas por herencia se mantuvieron durante años en niveles relativamente estables, con cifras moderadas tras el ajuste posterior a la crisis financiera de 2008. Sin embargo, a partir de mediados de 2015 comenzó una fase de crecimiento sostenido que –con la salvedad de 2020, marcado por la pandemia, el parón la actividad y la demora de muchos trámites burocráticos– se ha acelerado especialmente desde 2021.

A las más de 208.000 herencias hay que sumar las 714.000 compraventas registradas en 2025, las más de 24.000 donaciones, las 1.300 permutas y 183.000 transmisiones de casas enmarcadas por el INE en la categoría de otros (donde hay operaciones conjuntas o mezcla de

varios títulos de adquisición, por ejemplo). En total, durante el pasado año cambiaron de manos 1,1 millones casas.

Información destacada también en *El País*.

(Cinco Días. Página 29. 3 columnas)

SUBIDA DE ENTRE EL 6% Y EL 9% EN EL PRIMER SEMESTRE

El precio de compraventa de la vivienda aumentará entre un 6% y un 9% durante el primer semestre de 2026, según las previsiones de Solvia, que apunta asimismo a un incremento de las compraventas, a precios de alquiler mantenidos o con repunte, una limitación en la obra nueva y, en general, un “desequilibrio entre oferta y demanda” que seguirá presente durante gran parte del año. La compraventa de vivienda sufriría ese encarecimiento influida por “factores crónicos del mercado”, como la escasez de oferta y el desequilibrio entre esta y la demanda, los costes de construcción o la demanda persistente.

(La Razón. Página 29. Media columna. Sábado 21)

LOS 15.000 PISOS DEL PLAN DE SÁNCHEZ DEJAN IGUAL DE MAL EL MERCADO DE LA VIVIENDA

El pasado lunes, el presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, anunció que el fondo soberano España Crece movilizará hasta 23.000 millones de euros en fondos públicos y privados para dinamizar la oferta y cerrar el déficit habitacional financiando la construcción de 15.000 viviendas asequibles al año. En este artículo se afirma que “aunque llegara a materializarse, la iniciativa no responde a la urgencia de poner más oferta en cantidades importantes en el mercado a corto plazo para aliviar la tensión de los precios que impide a muchos adquirir una vivienda, aunque el mercado esté empezando a dar señales de cambio porque los compradores no pueden asumir tan elevados precios.”

Si bien desde el sector se valora que se tomen iniciativas tendentes a incrementar las viviendas que hay en el mercado a largo plazo, también se advierte de que el plan del fondo soberano no ataca ninguno de los problemas que tiene el sector para enjugar con rapidez el actual déficit estructural del mercado, que el Banco de España cifra en 700.000 unidades, cifra que seguirá aumentando a ritmo superior a 150.000 viviendas al año, según un informe de Bankinter.

Ricard Garriga, consejero delegado y cofundador de Trioteca, broker de hipotecas digital, comenta: “cada vez que un Gobierno anuncia un plan para poner vivienda de protección oficial encima de la mesa, tanto de compra como de alquiler, la media actualmente está en torno a los siete años de ejecución. Nos plantaremos en 2033, donde tendríamos las primeras 15.000 viviendas. Eso está muy bien, aunque el problema lo tenemos ahora, en 2026”, advierte.

José García-Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra (UPF) y director de la Cátedra de Tecnocasa y la institución universitaria, no cree que el principal problema para que la construcción de viviendas despegue en España y se pueda recortar este déficit esté en la financiación. A su juicio, los promotores tienen obstáculos más importantes como las “trabas administrativas” que limitan su actividad y que tienen su ejemplo más

paradigmático en la actual Ley del Suelo. Reclamado su cambio con insistencia por el sector, el Gobierno presentó una reforma de su agrado. La reforma evitaba, como ocurre ahora, que pequeños defectos de forma paralicen desarrollos urbanísticos al completo. Sin embargo, la oposición y sus socios parlamentarios la tumbaron. Y ahora, ha sido el propio Ejecutivo el que, tras comprometerse con Bruselas a aprobarla como contrapartida para obtener los fondos europeos, renunció a ella a cambio de crear la nueva sociedad pública de vivienda, Casa 47.

García-Montalvo considera otro gran problema que existe es el de la construcción. “No hay mano de obra para construir las viviendas y, además, su rentabilidad es muy baja, del 3%”. Factores ambos, añade, que desincentivan la promoción de viviendas.

(La Razón. Páginas 28 y 29. Sábado 21)

ECONOMÍA ASUME QUE NO HABRÁ ALQUILER ASEQUIBLE SIN SUBVENCIONAR A EMPRESAS

Una de las novedades del fondo España Crece, presentado el pasado lunes, es que habilitará al Instituto de Crédito Oficial (ICO) para renunciar a la devolución de parte de la financiación proporcionada a las empresas que se enrolen en el desarrollo de promociones de viviendas de alquiler asequible siempre que estas alcancen unos objetivos mínimos de precio de las viviendas y nivel de ocupación.

Fuentes del ICO reconocen que, aunque ya han sido capaces de financiar la puesta en el mercado de 7.125 viviendas en régimen de alquileres asequibles en los últimos años, su experiencia de los últimos meses ha puesto de manifiesto que el mercado continúa mostrándose muy remiso a este tipo de operaciones por las incertidumbres que genera su rentabilidad a futuro, por los plazos mucho más prolongados y, por tanto, más inciertos para recuperar la inversión en el segmento del alquiler; y por el precio topado al que se pueden ofrecer las viviendas.

El ICO ofrece una mayor flexibilidad en las condiciones de devolución de los créditos, con plazos de hasta 40 años, superiores a los de la banca comercial tradicional, pero tal incentivo no ha sido suficiente para vencer las reservas de los promotores hacia este segmento de mercado. La prueba es que el Gobierno tuvo que solicitar a Bruselas el pasado diciembre recortar en un 80% la dotación de la línea ICO Vivienda abierta en 2024, y dotada inicialmente con 4.000 millones, ante la evidencia de que no iba a alcanzar los objetivos de puesta de viviendas en el mercado por la falta de demanda.

Se comenta que se replantearon los instrumentos financieros que estaban utilizando y convencieron al Gobierno de que les reservara una parte de los 2.800 millones de euros de transferencias no reembolsables del Mecanismo de Recuperación para multiplicar su capacidad de otorgar financiación para su plan de impulso a la vivienda de alquiler asequible. Según explican, esos fondos no reembolsables les van a proporcionar el colchón suficiente para ofrecer a los promotores un esquema de garantías que les proteja del riesgo de rentabilidad, hasta el punto de poder perdonar al reintegro de una parte de la financiación proporcionada bajo determinadas condiciones. Así confían en atraer financiación privada para construir

15.000 viviendas al año a un segmento que hasta la fecha no resultaba atractivo y hacia el que ahora esperan encauzar 9.000 millones de capital privado.

El ambicioso plan del Gobierno, sin embargo, no despierta tanta confianza entre los promotores privados. Desde la APCE, la patronal más representativa del sector, señalan que la financiación no es ni mucho menos el principal problema para el desarrollo de vivienda de alquiler asequible y que hay cuellos de botella mucho más relevantes como la ausencia de suelo, los elevados costes de urbanización y la problemática fiscal que se deriva de que los promotores de alquileres tengan que soportar el IVA asociado al proceso de construcción, pero no puedan repercutirlo en los contratos de alquiler.

El domingo, *La Vanguardia* en su suplemento económico *Dinero* publica una tribuna firmada por José García-Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra (UPF) titulada “Alquiler: corto y largo plazo”, en la que pone de relieve que, ante el problema de la vivienda, y en especial del alquiler asequible, “se están planteando propuestas de corto y largo plazo. Lo aparentemente paradójico es que las medidas de estímulo de largo plazo, cuyo impacto positivo tardará en verse, se ven contrarrestadas por medidas de corto plazo que dislocan la oferta de alquiler de vivienda ya disponible limitando su crecimiento”.

(ABC. Páginas 29 y 30. Sábado 21)

LOS POPULARES DESPLEGARÁN SU ALTERNATIVA AL ESCUDO SOCIAL DEL EJECUTIVO CON LEYES DE VIVIENDA Y ‘ANTIOKUPAS’

El real decreto ley del Gobierno con el llamado escudo social decaerá el jueves salvo sorpresa mayúscula. De esta norma cuelgan diversas medidas entre ellas la prohibición de desahuciar a inquilinos sin alternativa habitacional; una condición innegociable para la izquierda y una condena a los pequeños propietarios para la derecha. El PP, según se informa en este texto, desplegará en el Congreso su propia alternativa normativa para justificar su rechazo.

La incomodidad de la derecha con esto último, que ya provocó la derogación del decreto debatido en enero, hizo mover ficha al PSOE. Por un lado, aceptando desvincular la subida de las pensiones del escudo social, y por otro pactando con el PNV que los inquilinos vulnerables cuyos arrendadores sean propietarios solo de una o dos viviendas queden excluidos de la prohibición de desahucios. La suavización de esa cláusula molestó a la izquierda, pero ni siquiera sirvió para convencer a Junts, que adelantó el voto en contra del texto. Su no, junto al del PP y Vox, asegura que el decreto decaerá.

El Grupo Parlamentario Popular ha registrado dos proposiciones de ley, explica el portavoz popular en la Comisión de Vivienda del Congreso, Sergio Sayas. Una ley del suelo con medidas en materia de vivienda y una norma específica para combatir la ocupación ilegal de domicilios. La norma de del PP deroga “los asuntos más lesivos” de la Ley por el Derecho a la Vivienda, como la existencia de zonas tensionadas donde se puede intervenir el mercado e imponer límites al precio del alquiler; se reducen trabas para que el silencio administrativo se considere positivo para la concesión de licencias; y se crea un proyecto residencial estratégico que permita “una autovía’ para construir más rápido” y que el tiempo para tener lista una

promoción se reduzca de quince a cuatro años. Si prosperase la propuesta del PP, todas las que se acogiesen a ese escenario deberían contar con al menos la mitad de su oferta “a precio asequible. El plan antiocupación del PP se resume en “el *okupa*, en 24 horas a la calle”, sintetiza Sayas.

(ABC. Página 20. 2 columnas. Sábado 21)

LIMITAR LA COMPRA DE PISOS EN CATALUÑA: EL MERCADO SE ENFRÍA, PERO LA OFERTA DE ALQUILER BAJA

El Ejecutivo de Salvador Illa y sus socios de Comuns han acordado prohibir la llamada compra especulativa de vivienda. PSC y los comunes tratan de enfriar un mercado sobrecalentado por una demanda que se antoja infinita. Los expertos consultados advierten del principal riesgo del pacto: que se lamine la oferta de pisos en alquiler.

La medida acordada por la Generalitat y Comuns para los municipios con una elevada demanda contempla, entre otras cosas, que los grandes propietarios no puedan hacerse con viviendas sueltas a no ser que sean su domicilio. Sí pueden adquirir un inmueble entero siempre que destinen todos sus pisos al alquiler habitual, pero dentro de los precios marcados por el Gobierno. Los particulares podrán adquirir para su uso particular –ya sea vivienda principal o segunda residencia– o bien para alquilar. Pero aun en ese caso hay una frontera: a partir del quinto piso serán considerados como un gran tenedor de inmuebles y, por lo tanto, no podrán acumular más patrimonio.

Irene Escorihuela, directora del Observatorio Desca, considera que el pacto es “un primer paso” para acabar con la especulación urbanística, puesto que reconoce que la “compra masiva” de inmuebles para invertir contribuye al aumento de precios. Varias fuentes del sector inmobiliario, de hecho, explican que las políticas de vivienda de los Gobiernos de Pere Aragonès y Salvador Illa han hecho que muchos fondos de inversión dejen Cataluña. Las mismas fuentes explican que, ante la falta de otros fondos que les tomen el relevo, estos deciden vender piso por piso. Por ello, no es raro encontrar los portales inmobiliarios plagados de anuncios de ventas de viviendas que ya tienen un inquilino cuyo contrato está en vigor

La propuesta, que previsiblemente deberá incorporar demandas de ERC cuando pase por el Parlament, ha recibido críticas incluso por parte de los autores de los informes que avalaron el control de las compras especulativas. Sin embargo, la mayor preocupación es el efecto que pueda tener en el mercado de alquiler.

Artículo también en *El País*. Por su parte, *El Economista* informa que fuentes consultadas por sostienen que la vía elegida, la reforma de la Ley de Urbanismo, carece de fuerza para condicionar las inversiones inmobiliarias. Así opina Josep María Aguirre, profesor titular de Derecho Administrativo en la Universitat de Girona: “Las limitaciones sobre las facultades de adquisición o disposición no pertenecen a la regulación urbanística, sino al derecho civil”. “Si la propuesta sigue adelante en su forma actual tiene muchas posibilidades de ser inconstitucional”, añade. Los gremios de agentes inmobiliarios y la Cámara de la Propiedad Urbana de Barcelona han expresado el mismo juicio sobre la medida. En *Expansión*, *El*

Economista y El Mundo se informa del rechazo del empresariado catalán. El veto a la compra de vivienda con fines especulativos es abiertamente “filocomunista”, en opinión de Josep Sánchez Llibre, presidente de Foment del Treball.

El domingo, en *La Vanguardia* se informa que el PP catalán llevará al Tribunal Constitucional la ley que han pactado el Govern de Illa y los comunes para limitar la compra especulativa de vivienda si el Parlament la aprueba

(Cinco Días. Página 29. 3 columnas)

CATALUNYA SIGUE A ÁMSTERDAM EN VIVIENDA PESE A LAS DUDAS DEL MODELO

El Govern de la Generalitat ha aceptado limitar la compra de vivienda y controlar las herencias para conseguir los votos del grupo de los Comunes a los presupuestos del 2026. La propuesta legislativa toma como referencia el modelo que los Países Bajos aprobaron en el 2022 con objetivos similares: reducir la participación en el mercado inmobiliario de los inversores y promover la adquisición de pisos por parte de particulares. En este reportaje se analizan los efectos de la normativa holandesa para anticipar lo que puede ocurrir en Catalunya si el Parlament aprueba la restricción durante este año, como se ha propuesto el PSC.

El impacto parece contradictorio, según recogen los primeros trabajos académicos que miden su efectividad. El Senado de los Países Bajos votó hace cuatro años a favor de prohibir la compra de inmuebles para ponerlos en alquiler. Se buscaba así facilitar el acceso a la vivienda en propiedad de las clases populares y estabilizar los barrios, pero lo cierto es que son los ciudadanos de ingresos medios y altos los que han salido más beneficiados. En cambio, los hogares con ingresos bajos están encontrando mayores dificultades para conseguir una vivienda, afirma Matthijs Korevaar, investigador de la Erasmus School of Economics. El trabajo de Korevaar concluye que restringir las compras de inversores ha aumentado significativamente las tasas de propiedad de vivienda y la estabilidad de los vecindarios, sin reducir los valores de las viviendas ni los volúmenes de transacciones. Ahora bien, está contribuyendo a expulsar de los barrios a las personas con menos recursos.

Los investigadores de la Universidad Erasmus sostienen que, si el objetivo de la política es limitar la dependencia de los inversores con ánimo de lucro para mejorar la asequibilidad de la vivienda, se debería ampliar en paralelo el parque público o asequible, que en los Países Bajos ya es mucho mayor que en Catalunya. “El 50% de las viviendas en Holanda, en concreto en Amsterdam, son de protección pública, mientras que en Catalunya estamos en el 2%; ello se debe a una tradición histórica de más de cincuenta años de inversión constante en vivienda, tal y como se ha hecho en educación y en sanidad”, subraya Joan Manuel Trayter, catedrático de Derecho Administrativo y presidente de la Asociación Española de Derecho Urbanístico. Se trata, sostiene, de una diferencia relevante para introducir medidas de este tipo. Aunque la propuesta pactada entre el Govern y los Comuns no es tan restrictiva a la hora de comprar para alquilar, este catedrático considera que podría reducir la oferta de alquiler en un momento en el que ya hay escasez.

(La Vanguardia. Páginas 86 y 87. Domingo 22)

LA REGULACIÓN SE ABRE PASO EN LAS GRANDES CIUDADES

Los problemas de acceso a la vivienda son comunes en las grandes ciudades de todo el mundo. En consecuencia, cada vez más países buscan fórmulas para destensar el mercado, ya sea con restricciones, vía impuestos o incentivando la creación de inmuebles. Además de comentar la normativa que discutirá el Parlament de Catalunya, se comentan las leyes en otros países.

En Países Bajos, la denominada ley de Protección de Recompra implica que quien adquiere una vivienda de precio bajo o medio está obligado a vivir en ella. El propietario solo puede alquilar el inmueble después de cuatro años.

En Dinamarca se prohíbe comprar vivienda si no se lleva residiendo en el país cinco años como mínimo, independientemente de la nacionalidad. El uso, en cambio, no está regulado. De esta manera, se intenta incentivar que las viviendas se adquieran para residir en ellas.

Singapur ha optado por los impuestos para regular el acceso a la vivienda. Los ciudadanos que adquieren su primera propiedad no han de pagar impuestos. La segunda vivienda está gravada con un 20% de tasas, y la tercera, con un 30%. La proporción de vivienda pública es alta.

El presidente del Estados Unidos, Donald Trump, anunció en enero que prohibirá a inversores y fondos comprar viviendas unifamiliares. “Las casas son para vivir en ellas”, no para hacer negocio, escribió en sus redes sociales.

(La Vanguardia. Páginas 87. 2 columnas. Domingo 22)

EL TC AVALA LA ELIMINACIÓN DE PISOS TURÍSTICOS EN BARCELONA

En 2028 Barcelona recuperará más de 10.000 viviendas de uso turístico (VUT) para destinarlas a uso residencial

La no renovación de las licencias de VUT no es una medida aislada. Forma parte de un paquete de políticas de vivienda que incluye el tope de precios del alquiler, la regulación de los alquileres de temporada y el sostenido aumento del parque público mediante la construcción, la rehabilitación y la compra de inmuebles. Todo bajo el paraguas del Pla Viure, la estrategia del gobierno municipal para afrontar la principal prioridad: garantizar el derecho a seguir viviendo en Barcelona y alcanzar las 15.000 viviendas públicas en el año 2027.

La recuperación de las VUT responde a la necesidad de actuar por todas las vías posibles hasta que el parque público sea suficiente para incidir de forma estructural en el mercado, se expone en este amplio artículo en el que se destaca que el Tribunal Constitucional (TC), en una sentencia de marzo de 2025, confirma la constitucionalidad del decreto y concluye que la regulación responde a una situación de urgencia vinculada a la proliferación de VUT, sin vulnerar el derecho de propiedad, ya que limita el uso de las viviendas, pero no cuestiona su titularidad.

(La Vanguardia- Páginas 34 y 35. Domingo 22)

UNA FÓRMULA AÚN POR DESPEGAR PARA DESATASCAR LA CRISIS DE LA VIVIENDA.

Miles de ciudadanos necesitarían varias vidas para poder ahorrar y pagar la entrada de una vivienda. Es, simplemente, inalcanzable. En este reportaje se comenta que, ante esta dificultad, una opción es el alquiler con opción a compra, que permite ahorrar para la entrada. No obstante, la fórmula no tiene por ahora un gran peso en España. Cuando se realiza entre particulares, el principal problema es la incertidumbre del propietario: ha de fijar el precio a futuro, de forma que podría perder la posibilidad de ganar más. En un mercado alcista, la mayoría prefiere vender ya. “El propietario no suele ofrecer en un inicio esta opción porque cuando vende lo hace por dos motivos: porque necesita liquidez inmediata o por tranquilidad”, señala Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria.

Las agencias ponen sobre la mesa esta alternativa cuando el cliente necesita más tiempo para ahorrar. Pero “en torno a un 5% de los propietarios como mucho dice que sí”, afirma Duque, que añade: “Es un sistema sin trampas ni trucos; es un pago diferido”. María Lucila Rodríguez, abogada de Legálitas, explica que se trata de un contrato de arrendamiento al que se vincula la posibilidad de comprar el inmueble en el precio, tiempo y condiciones que se pacten. Es habitual que el inquilino deba pagar una prima —cantidad vinculada a la opción de compra— que perdería en el caso de que finalmente no compre. “Suele estar entre el 10% y el 15%”, señala Duque. Aunque la letrada de Legálitas puntualiza: “Cabe negociar el reintegro de tal cantidad si no se ejerce la opción de compra, especialmente si el arrendatario no consigue la financiación”. Las barreras se difuminan cuando interviene una empresa con músculo financiero. Entre las principales están Gradual Homes y Libeen, que buscan reflotar el modelo. Ambas ofrecen alquiler con opción a compra apoyándose en capital de inversores, exigen una aportación inicial del 5% como adelanto o entrada (son las arras) y el plazo para comprar es de hasta siete años, aunque se puede ejercer ese derecho algunos años antes.

(El País- Suplemento Negocios. Página 11. Domingo 22)

CULMIA VENDE EL 50% DE 1.800 VIVIENDAS AL FONDO ALEMÁN MEAG

Culmia, promotora controlada por el fondo Oaktree, ha rubricado una alianza estratégica con el fondo de infraestructuras alemán MEAG que implicará, como primer paso, el traspaso a una sociedad conjunta de una cartera de casi 1.800 viviendas asequibles repartidas por la Comunidad de Madrid y la Comunidad Valenciana. Según explican fuentes del mercado, MEAG se hará con un 50% de esta sociedad, mientras que Culmia mantendrá el 50% restante. La valoración del conjunto de la cartera rondaría los 200 millones. En las viviendas traspasadas se incluyen 1.137 activos del plan vive II de la Comunidad de Madrid; 437 viviendas del lote I del plan de vivienda de alquiler asequible puesto en marcha por el Ayuntamiento de Madrid y 208 viviendas adjudicadas del proyecto de vivienda en alquiler asequible impulsado por la Generalitat Valenciana.

No es el único acuerdo que ha firmado Culmia con inversores institucionales en vivienda asequible, pero sí es el primero con un fondo de infraestructuras.

(Expansión. Página 8. 3 medias columnas)

FINANZAS

LA AUDIENCIA AVALA JUZGAR AL BBVA Y A FRANCISCO GONZÁLEZ POR CONTRATAR A VILLAREJO

El BBVA y su expresidente Francisco González irán a juicio por el ‘caso Villarejo’. La Sala de lo Penal de la Audiencia Nacional considera que existen suficientes indicios para que la entidad, como persona jurídica, y el que fuera su máximo responsable hasta 2018, así como otra decena de personas, entre ellos ex altos cargos del banco, vayan a juicio por los presuntos delitos de cohecho y descubrimiento y revelación de secretos derivados de la contratación del comisario jubilado José Manuel Villarejo para espiar a empresarios, políticos y periodistas durante 12 años.

Los magistrados han desestimado los recursos de apelación que el BBVA, González y los otros exdirectivos de la entidad plantearon contra el auto que el exjuez instructor Manuel García Castellón dictó hace un año y ocho meses (el 20 de junio de 2024) en el que puso fin a las pesquisas iniciadas en octubre de 2018 y declaró que la entonces cúpula directiva del banco conocía los encargos realizados al expolicía, que recibió más de 10 millones de euros entre 2004 y 2016. Unos trabajos que, según confirma la Sala de lo Penal, se llevaron a cabo “sin respetar la legalidad”, sirviéndose de funcionarios policiales para acceder a datos de carácter íntimo y personal y a fuentes cerradas con injerencia en los derechos fundamentales de las personas investigadas, y sin autorización judicial.

Información también en las ediciones del sábado de *Expansión*, *El Economista*, *El País*, *El Mundo*, *La Vanguardia* y *ABC*.

(Cinco Días. Primera página. Páginas 3 y 4)

GORTÁZAR COBRÓ EN 2025 UN 22% MÁS COMO CONSEJERO DELEGADO DE CAIXABANK

El consejero delegado y primer ejecutivo de CaixaBank, Gonzalo Gortázar, percibió en 2025 un sueldo de 4,9 millones de euros, un 22% superior al del año anterior (que fue de 4 millones). Además, el banco propondrá a la junta de accionistas elevar un 26% su sueldo fijo, sin contar los bonus, para el año 2026. El banco defiende el incremento en los emolumentos de su consejero delegado por la buena marcha de la entidad, que le llevó a elevar los objetivos de su plan estratégico solo un año después de haberlo presentado. El banco considera ahora subir el sueldo de Gortázar para reflejar así los nuevos objetivos fijados, más elevados.

Por su parte, el presidente no ejecutivo de la entidad, Tomás Muniesa, y en su primer año en el cargo tras haber sustituido a José Ignacio Goirigolzarri, duplicó los emolumentos que había percibido el año anterior como vicepresidente y consejero dominical en representación de CriteríaCaixa, el brazo financiero de la Fundación La Caixa y primer accionista de CaixaBank. Ha pasado de percibir 640.000 euros en calidad de vicepresidente a 1,6 millones en su primer año como presidente no ejecutivo.

Información también en *Expansión*.

(Cinco Días. Página 6. Media página)

CAIXABANK DUPLICARÁ SU PLANTILLA TECNOLÓGICA INTERNA EN CUATRO AÑOS EN SU APUESTA DIGITAL

En su estrategia para impulsar la digitalización, CaixaBank se está volcando en una reestructuración de su plantilla que se extenderá, al menos, durante los próximos cuatro años. El grupo presidido duplicará su personal tecnológico interno de aquí a 2030, al pasar de los actuales 1.000 a más de 2.000 empleados, al tiempo que reducirá progresivamente su dependencia de trabajadores externos. En esta reorganización de su fuerza laboral, el conjunto de la plantilla tecnológica, contabilizando tanto los internos como los externos, se reducirá en aproximadamente un tercio, hasta un total de 4.000 personas, lo que permitirá al grupo ahorrar costes y optimizar la eficiencia, uno de los grandes objetivos de toda la banca a corto plazo en el actual contexto de transformación digital.

Este movimiento se enmarca en el plan estratégico 2025-2027, dentro del cual el grupo lanzó hace menos de un año el denominado Plan Cosmos. La iniciativa canaliza una inversión de 5.000 millones de euros destinada a reforzar sus capacidades tecnológicas y acelerar el despliegue de la inteligencia artificial.

(El Economista. Página 16. 4 medias columnas)

EL BANCO SABADELL ENTREGÓ 1,85 MILLONES A SU PRESIDENTE Y 4,8 MILLONES A SU CEO

El año en el que el Banco Sabadell logró salvar la opa hostil que le había lanzado el BBVA dejó una sensación de satisfacción generalizada entre el equipo de dirección de la entidad, pero remuneraciones desiguales para los dos máximos responsables del banco. El presidente, Josep Oliu, recibió una retribución total de 1,85 millones de euros en 2025, un 3,9% menos que el año anterior. El consejero delegado, César González-Bueno, que agota las últimas semanas en el cargo, obtuvo 4,8 millones de euros, un 45% más que en 2024. González-Bueno, que hace dos semanas se encargó de presentar los resultados económicos del último ejercicio, será relevado por Marc Armengol antes del verano.

Información en *El Economista*, *El Mundo* y *Expansión*, que también informa que Sabadell destinó 87 millones en asesores para ganar la opa de BBVA, según la Memoria Anual que el banco reportó el viernes a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).

(Cinco Días. Página 6. Media página)

BANKINTER PROPONE A SU JUNTA DE ACCIONISTAS PAGAR EL MAYOR DIVIDENDO DE SU HISTORIA

Bankinter hará a sus accionistas partícipes de sus resultados históricos, que superaron en 2025 la cota de los 1.000 millones de euros de beneficios por primera vez en la historia (sin contar los extraordinarios generados por la venta de Línea Directa en 2021). El banco propone abonar a sus accionistas el mayor dividendo de su historia, 545 millones de euros.

El banco convoca junta de accionistas, que por primera vez se realizará en un formato íntegramente telemático, para el 26 de marzo. A ella someterá un pago complementario de 0,15 euros por acción, que se suman a los otros dos ya abonados en junio y en diciembre. Este último pago supone una distribución de 139,2 millones de euros, incluida dentro del importe global del dividendo. Sumados los dos dividendos ordinarios ya abonados el 25 de junio y el 2 de diciembre de 2025, el dividendo total bruto del ejercicio se sitúa en 0,606 euros por acción, o 545 millones, en suma.

Información también en *Expansión* y *El Economista*.

(Cinco Días. Página 7. Media página)

LA BANCA VUELVE A 'HORNEAR' EL 'PASTEL' DE SU DIVIDENDO CON EL CALOR DE SUS CUENTAS

Una vez que todos los bancos españoles han publicado sus resultados del año, el mapa que vuelve a colocar en su sitio todas las piezas de este puzzle está conformado. Entre los puntos más destacados de estas presentaciones han destacado las previsiones sobre su negocio bancario de cara a los próximos años donde, a priori, gozarán de cierta estabilidad en los tipos de interés, las rentabilidades que esperan obtener, posibles operaciones corporativas y sus políticas de remuneración a sus accionistas, algo clave para el sector.

Los fuertes ascensos que ha protagonizado el sector en los últimos años han ido mermando la rentabilidad de sus retribuciones pese a que las entidades, en todo caso, han ido mejorando las cuantías absolutas que reparten entre sus inversores al haber ido engordando paralelamente los beneficios de los cuales salen estos pagos, bien sean en efectivo o a través de las recompras de acciones. Así, la rentabilidad por dividendo del sector doméstico, tras alcanzar un máximo reciente del 6,5% en 2024, cayó drásticamente hasta el 3,35% del curso pasado ante el alza de las cotizaciones. De cara a este año las entidades han vuelto a calentar el horno y el pastel ha vuelto a subir en este sentido, hasta superar de nuevo un rendimiento del 4,65%, según las estimaciones de los analistas. De cara a 2027, la previsión también ha avanzado hasta el 4,8%.

Los bancos han aprovechado la atención sobre sus resultados para comunicar al mercado algunas novedades en forma de recompras de acciones e incluso adquisiciones, como fue el caso de Santander, que tendrá que desarrollar su nuevo plan estratégico el próximo 25 de febrero. Además de la compra del Webster Bank. anunció que iniciaba una recompra de acciones por 5.000 millones que compensaría sus efectos negativos. El consenso ahora espera un dividendo por acción este año de 26 céntimos que, unida a dicha recompra, alcanzaría un retorno del 5,7%. De cara al próximo año se espera una leve mejora del efectivo que extiende esta rentabilidad hasta el 6,4%.

BBVA también aprovechó sus cuentas para informar al mercado de un nuevo dividendo récord de 5.250 millones de euros, que es un 31% superior al efectivo del año anterior. La entidad, además, alcanzará los 9.200 millones incluyendo los 4.000 millones que destinará al plan de recompras anunciado el pasado mes de diciembre. El consenso de analistas estima que este año mejore de nuevo el dividendo hasta los 1,03 euros por acción, pago que renta un 5,3%, doblándose hasta el 10,6% si agregamos una recompra estimada de 6.000 millones. Para 2027

el *buyback* se quedaría por debajo de la mitad, pero el efectivo ascendería hasta 1,14 euros, según los analistas, con lo que el retorno total sería del 8,2% sobre los precios actuales.

CaixaBank confirmó las expectativas del mercado al anunciar un dividendo por acción de 0,5 euros a cargo de las cuentas de 2025, mejorando la retribución de 2024 en un 15%. A esto suma la recompra de acciones que tiene en marcha de 500 millones. De cara a este ejercicio y al que viene los expertos ven alzas del dividendo en efectivo de hasta 10 céntimos de euro y efectuar, además, una recompra de acciones en 2026 y 2027 de 1.000 y 1.250 millones, respectivamente. Uniendo todo, el retorno para el accionista este curso sería del 6,5%, que asciende al 7,5% para el siguiente.

Mención aparte merece Sabadell. Tras la venta de TSB, se comprometió a distribuir un extraordinario de 0,5 euros en los primeros meses de 2026. Este dividendo alcanza una rentabilidad del 15% que, junto con los 0,20 euros ordinarios y la recompra anunciada, lleva el retorno total hasta el 24%. De cara al año que viene los dividendos se normalizan hasta el entorno del 7,4% de rentabilidad, la cuarta mayor del sector.

Bankinter anunció el pasado viernes que propondrá a la junta de accionistas repartir con cargo a 2025 el mayor dividendo de su historia, 0,606 euros por acción. La entidad no ha modificado su política de remuneración en la que apuesta desde hace años por repartir la mitad de su beneficio y hacerlo exclusivamente en efectivo, ofreciendo actualmente a los inversores un rendimiento cercano al 5%.

Unicaja se sitúa como la entidad que destina una mayor parte de su beneficio al elevar su *payout* hasta el 70% pagando un 29% más que en 2024. No obstante, de cara a este año y el que viene el objetivo del Consejo de Administración es elevar esta ratio hasta llegar al 95% utilizando también las recompras de acciones o pagos extraordinarios. El consenso espera que mantenga el dividendo en efectivo estos dos años por encima de los 0,2 euros y las recompras en 200 millones cada ejercicio, lo que situaría la rentabilidad total en el 10,5% en 2026 y el 10,9% en 2027, la mayor del sector.

(El Economista. Suplemento Ecobolsa. Página 11)

BANCOS Y 'TELECOS' PIDEN AL GOBIERNO PODER BLOQUEAR INTENTOS DE FRAUDE SIN ORDEN JUDICIAL

La banca y los operadores de telecomunicaciones han pedido al Gobierno que cambie la regulación para poder intervenir y bloquear números de teléfono móviles y fijos utilizados por los ciberdelincuentes para intentar defraudar a los consumidores financieros sin necesidad de que exista un requerimiento judicial previo como ocurre ahora.

La demanda la han formulado las patronales del sector –AEB, CECA y Unacc, por la parte bancaria, y DigitalES, por las telecoms– en el seno de la Brigada Antifraude, impulsada por el Ministerio de Economía, que lidera el Tesoro y cuenta con la participación también de los cuerpos de seguridad del Estado y organismos especializados en la lucha contra todo tipo de delitos, incluido el cibercrimen. A grandes rasgos, este movimiento público-privado pretende

agilizar la batalla contra una generación de delitos de creciente impacto en la ciudadanía. Sin embargo, la sustitución parcial del juez por otro tipo de mecanismo requerirá un profundo cambio normativo.

(El Economista. Página 14. Media página)

BANCA, ABOGACÍA, LOGÍSTICA Y 'SOFTWARE' YA ADVIERTEN EL IMPACTO DE LA IA EN EL NEGOCIO

La banca, los programadores de software, la logística y la abogacía encabezan el ranking de sectores más sensibles a la voracidad laboral de la Inteligencia Artificial (IA). En un sentido amplio, cerca de la mitad de los empleos de 'cuello blanco' y la práctica totalidad de las actividades rutinarias que se realizan frente a un ordenador parecen condenadas al declive. También se espera una oleada de ajustes en otros ámbitos de alta automatización, como la atención al cliente, el personal administrativo, de gestión y contable, las cadenas de producción y los funcionarios de servicios fácilmente reemplazables por el software de nueva generación.

Fuentes del sector bancario apuntan que el impacto de la IA en el empleo de la banca podría reducir las plantillas un 15% en las principales entidades del país. Los empleos bancarios que podrían someterse a revisión serán los relacionados con el servicio al cliente (interno y externo), ahora orillados por la resolución de consultas a través de un *chatbot*. También aparecen en el punto de mira los profesionales de programación y codificación.

Las unidades jurídicas tendrán en la IA un poderoso aliado, una vez que los modelos "pueden ayudar a la unidad jurídica de un banco a mejorar el seguimiento de los cambios legales y regulatorios, el resumen de sentencias judiciales, el análisis del impacto de las cláusulas contractuales y la propuesta de nuevas cláusulas y condiciones".

El uso de algoritmos y analítica avanzada de datos lleva aplicándose desde hace meses en el control de la morosidad, pero siempre bajo la tutela de los profesionales, sin que se haya producido ninguna reconversión. En este ámbito, un reciente informe de KPMG apunta que entre el 6% y el 40% de las tareas diarias de los empleados de banca se realizarán con herramientas de IA generativa. "Lo rutinario se automatiza y los ejecutivos se enfocan en estrategia, innovación y gestión de relaciones", indica la firma. Además, las tareas de back office se perfilan como las más vulnerables, mientras que un 90% de los procesos podría delegarse en agentes de IA.

Un informe del Citi sitúa en el centro de la diana los "empleos bancarios", considerados como los más sencillos de sustituir por la IA. Según este banco, "las finanzas, en un mundo de agentes impulsados por IA, *bots* y más allá, probablemente se enfrentarán a cambios en todos los ámbitos: en términos de cuota de mercado, empleo y experiencia del cliente. A medio plazo, para 2030 o antes, los *bots* impulsados por IA desempeñarán un papel cada vez más importante en la banca y las finanzas".

Fuentes de la consultora de negocio Qaracter precisan que la “IA ya está impactando en métricas duras de productividad en banca”. Sin embargo, “este avance no implica menos personas de forma automática, sino una reasignación de la carga de trabajo: disminuye el volumen de tareas repetitivas y gana peso el empleo cualificado en funciones críticas como gobierno del dato, supervisión de modelos, prevención del fraude, ciberseguridad, gestión del cambio y atención experta en casos complejos”.

El sector financiero ha acogido con entusiasmo las nuevas tecnologías para incorporarlas en la mejora de sus tareas, y la IA no ha sido una excepción. “Estas innovaciones han desempeñado un papel fundamental en la remodelación de los procesos bancarios, permitiendo servicios más personalizados, optimizando la gestión de riesgos y mejorando la toma de decisiones”, indica la EBA, la Autoridad Bancaria Europea, en un reciente documento. Ante las preguntas de la patronal a sus asociados, “la mayoría de los bancos no planean aumentar sus inversiones en IA generativa o no pudieron o no quisieron responder a esta cuestión. Esto podría reflejar incertidumbres persistentes sobre el valor estratégico a largo plazo de la IA generativa o indicar que los bancos aún están determinando el papel que desempeñará esta tecnología en sus estrategias de transformación digital”.

Al margen de estas cautelas, la patronal bancaria reconoce los beneficios que la IA puede aportar al sector bancario de la UE en áreas como la elaboración de perfiles de clientes y transacciones con fines comerciales, la mejora de la precisión y la eficiencia en la segmentación de clientes, las iniciativas de lucha contra el fraude y el blanqueo de capitales, la optimización de los procesos internos, la calificación crediticia y las evaluaciones de solvencia, así como la modelización del riesgo crediticio regulatorio.

Al mismo tiempo, la EBA advierte de los desafíos y riesgos que exigen una gestión cuidadosa y pruebas rigurosas. Según explica, “los bancos han adoptado un enfoque medido. Y esto se deba a la necesidad de garantizar el cumplimiento de la legislación y al compromiso de garantizar que la IA se desarrolle de forma ética, alineándose con las normas regulatorias y las expectativas del público”.

(El Economista. Páginas 6 y 7)

LAGARDE ESPERA AGOTAR SU MANDATO EN EL BCE ANTE EL DEBATE SOBRE SU SALIDA ANTICIPADA

Christine Lagarde se queda. O al menos esa sigue siendo su intención por el momento. La presidenta del Banco Central Europeo (BCE) ha salido al paso del debate sobre su posible adiós anticipado en una entrevista en *The Wall Street Journal*. En ella, asegura que su objetivo es terminar su mandato, que finaliza en octubre de 2027, cuando cumplirá ocho años al frente de la institución. La hipótesis sobre una posible salida adelantada de Lagarde la sacó a colación el diario *Financial Times* a comienzos de esta semana.

Información también destacada en las ediciones del sábado de *Expansión* y *La Vanguardia*.

(Cinco Días. Página 18. Media página)