

RESUMEN DE PRENSA DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2025

MERCADO INMOBILIARIO

CASA 47 ENTIERRA LA VITAL REFORMA DE LA LEY DEL SUELO

La reforma de la Ley del Suelo ha pasado a ser moneda de cambio para desbloquear la llegada de fondos europeos y terminar metida en un cajón después de que, además, el Gobierno haya sido incapaz de sacarla adelante por su fragilidad parlamentaria. La semana pasada, el ministro de Economía, Carlos Cuerpo, anunció que el Consejo de Ministros aprobó una nueva adenda al Plan de Recuperación que simplifica los compromisos para recibir los 25.000 millones de euros de fondos europeos no reembolsables que quedan pendientes y cuyo programa termina en agosto de 2026. La rectificación fue aprobada el pasado viernes por las autoridades europeas.

Entre las víctimas de este proceso de simplificación, según se explica en este artículo, se encuentra la Ley del Suelo. El Ejecutivo español se había comprometido con la Comisión Europea, en el marco del Plan de Recuperación, a aprobar la reforma de esta norma para recibir fondos. Sin embargo, el ministro de Economía explicó que se ha “transformado” la reforma y se va a dar por buena con otras medidas, como la creación de la nueva empresa estatal de vivienda, Casa 47.

De esta forma, una iniciativa que el sector inmobiliario considera fundamental para poner oferta de vivienda en abundancia en el mercado y atajar el problema habitacional que vive España queda aparcada *sine die*.

La retirada del proyecto cayó como una bomba entre el sector. Sobre todo, por la incomprensión que provocó que el PP no la respaldara y luego presentase una iniciativa alternativa muy similar en el Senado que incluía, sin embargo, una línea roja difícil de aceptar por los socialistas: la retira de aspectos de la Ley de Vivienda como las zonas tensionadas del alquiler. El destino de esta iniciativa ha sido el mismo que el de la socialista, puesto que, tras ser aprobada en la Cámara Alta, donde el PP cuenta con mayoría, se encuentra bloqueada en el Congreso. La misma incredulidad, o parecida, que provocó en el sector que los dos grandes partidos no hayan sido capaces de pactar una ley en la encontraban multitud de similitudes ha tenido ahora el cambio de cromos de la ley por Casa 47 en organizaciones como la patronal nacional de la Construcción (CNC). A juicio de la CNC, una gran empresa pública “no resolverá los problemas de vivienda que arrastra España, encabezados mayoritariamente por la escasez de oferta y la inseguridad jurídica en torno al sector”.

El sector de la construcción considera “urgente alcanzar un Pacto de Estado en este asunto [la reforma de la Ley del Suelo] para empezar a plantear soluciones al problema de la vivienda”. Según CNC, sin suelo para construir, España se verá abocada a perder oportunidades para aliviar el drama de la vivienda, desaprovechando los fondos Next Generation o el Perte para la construcción industrializada, una práctica que supone el 20% del sector en Alemania o Países Bajos.

(La Razón. Páginas 28 y 29)

NO EN TODA ESPAÑA SE PUEDE COMPRAR UNA CASA CON 'EL GORDO'

Aunque todos los españoles siguen cruzando los dedos cada año para llevarse el primer premio de la Lotería de Navidad, cuyo sorteo se celebra hoy, la ilusión topa con un coste de la vida disparado y un mercado inmobiliario en máximos. Tras impuestos, el Gordo se queda en 328.000 euros, una cantidad que ya no permite comprar una vivienda a tocateja en algunas zonas de España.

A nivel nacional, el precio medio de una vivienda de 90m² se sitúa en 239.627 euros (incluyendo un 10% de gastos de compraventa), lo que deja un remanente de 88.373 euros tras la adquisición. No obstante, por regiones, en Baleares y Madrid el importe neto del Gordo resulta insuficiente para adquirir un inmueble tipo, según un análisis de Pisos.com. En Baleares, entre el precio medio (460.285 euros) más el 10% de gastos e impuestos (46.028 euros), aunque tocase el Gordo faltarían 178.313 euros para comprar una vivienda media. En Madrid, donde la vivienda tipo cuesta 406.235 euros, al sumarle el 10% de gastos e impuestos, faltarían 118.858 euros. La región donde el sobrante es más cuantioso es Extremadura, con 244.443 euros, seguida por Castilla-La Mancha (233.753 euros) y Castilla y León (205.272 euros).

Por provincias, de las 50 analizadas, en un total de 46 es posible comprar una vivienda de 90 m² con el Gordo de Navidad. Las cuatro donde el premio resulta insuficiente son Baleares (506.313 euros por una vivienda tipo sumando el 10% de gastos e impuestos), Madrid (446.858 euros), Guipúzcoa (378.829 euros) y Málaga (340.833 euros); aunque Barcelona se libra por poco con un ajustado remanente de 1.634 euros.

De las capitales de provincia, en seis es imposible comprar una vivienda de 90 m² con un décimo premiado. La capital más cara es San Sebastián, donde se necesitarían dos premios del Gordo para poder comprar una vivienda tipo, valorada en 654.111 euros. Le siguen Madrid, con un déficit de 295.932 euros para pagar una vivienda de 623.932 euros; Palma, con un déficit de 197.210 euros por un piso de 525.210 euros y Barcelona, donde se requieren 182.403 euros adicionales (510.403 euros por vivienda). En la quinta posición está Bilbao, que se queda a 59.836 euros de poder pagar el precio medio de 387.836 euros y en la sexta Málaga a 56.354 euros (384.354 euros por vivienda).

En el diario ABC se informa que un décimo de lotería de Navidad ya no basta para comprar una vivienda en la mayoría de los barrios Madrid. Los 328.000 euros netos tras impuestos con los que está dotado el premio apenas permiten la compra en 32 de los 131 barrios de la capital, ubicados en su mayoría en la zona sur. Para realizar el análisis se ha tomado la superficie construida media de las viviendas de cada barrio —ofrecida por el Catastro— y se ha cruzado con los últimos datos de noviembre del portal inmobiliario Idealista sobre el precio del metro cuadrado. En el cálculo no se han tenido en cuenta los impuestos y gastos asociados a la compra del inmueble, por lo que el margen real disponible sería aún menor.

(La Razón. Página 29. 2columnas)

MADRID, 10.000 EUROS DE UN FONDO DE INVERSIÓN POR RENUNCIAR A UN PISO DE ALQUILER

Abandonar tu casa de alquiler por 10.000 euros. Esa es la oferta que recibió una pareja en enero de parte del fondo de inversión Palau & Manfredi. Una empresa vinculada a ese grupo cerró el pasado 10 de diciembre la compra del edificio del número 37 de la calle Gaztambide para rehabilitarlo y transformarlo en pisos de lujo. Al menos ese fue el modus operandi que ejecutó el año pasado en otro bloque de viviendas que adquirió en la plaza de Olavide, también en el barrio madrileño de Chamberí. El único obstáculo que se interpone en este nuevo proyecto son algunos vecinos que se niegan a abandonar su hogar. Sin embargo, temen que, una vez que haya finalizado el contrato, los nuevos dueños disparen los precios y les resulte imposible quedarse, un miedo que comparten con los vecinos del barrio ante el auge de la especulación inmobiliaria.

Los vecinos denuncian que la nueva hoja de ruta de la empresa pasa por vender los inmuebles uno a uno. En total son 12 viviendas, de las que nueve están habitadas, más dos locales, uno que se encuentra vacío. Fundamentan sus sospechas en las habituales visitas organizadas por la inmobiliaria de lujo Fortuny al quinto piso, que se quedó libre tras la marcha de la anterior inquilina y en el que, aseguran, se ha creado un piso piloto.

El problema de la zona, opinan los vecinos, es que Chamberí es “un caramelito” para los inversores. El barrio se ha convertido en “un objetivo prioritario para los fondos” por varias razones. “La ubicación es muy céntrica, está muy bien conectado y eso hace que esté bien valorado por perfiles de renta media-alta y por el mercado de alquiler corporativo o turístico”, detallan. También señalan que Chamberí es “un parque residencial que está envejecido” y que es habitual que los bloques tengan un único propietario, lo que facilita que se puedan comprar de golpe y que se lleven a cabo “operaciones de vaciado de edificios”. Una tormenta perfecta que “deja vía libre a prácticas especulativas muy agresivas”, dicen, como la subida indiscriminada del precio de arrendamiento.

(El País. Página 28)

CBRE IM ESCALA EN NESTAR AL COMPRAR EL 10% A MADISON

CBRE IM sigue los pasos de los grandes inversores en vivienda y privatizará los pisos de Nestar. Así lo han asegurado diferentes fuentes del sector, que apuntan que la gestora ya ha alcanzado un acuerdo con Madison International Realty, socio minoritario del vehículo de pisos en alquiler, para adquirir su 10%. De este modo, CBRE IM consolidaría su posición como socio mayoritario de Nestar, plataforma de casi 9.000 viviendas, en la que también cuenta con una pequeña participación Azora, que a su vez es la gestora operativa de la cartera.

En el inicio del año los tres socios contrataron a la consultora CBRE para que explorara el mercado con el objetivo de desinvertir. Si bien, tras analizar el interés de distintos inversores, CBRE IM se ha decantado por adquirir la participación de Madison, que era la principal interesada en salir del vehículo, y consolidarse como accionista mayoritario de Nestar. Si bien, su posición en la cartera, que está valorada en 1.750 millones de euros, no será continuista.

Igual que están haciendo otros fondos, su estrategia ahora será iniciar la venta unitaria de los pisos o, en cualquier caso, hacer pequeñas carteras, logrando así obtener un mayor retorno de la desinversión de esta cartera.

(El Economista. Página 8. 4 medias columnas)

FINANZAS

LA RENTABILIDAD DE LA BANCA ESPAÑOLA CAE LEVEMENTE EN EL TERCER TRIMESTRE

La rentabilidad sobre capitales (RoE) de la banca española descendió levemente en el tercer trimestre de este año y se situó en el 14,9% frente al 15,1% del segundo, aunque sigue muy por encima de la media europea (10,7%). En su informe trimestral de riesgos, la Autoridad Bancaria Europea (EBA) señala que, en el conjunto de la muestra de las entidades de los 30 países europeos analizados, la rentabilidad de los bancos españoles sigue duplicando la de los bancos alemanes (7,3%) y los franceses (6,9%).

Por lo que respecta a la solvencia medida con el ratio de capital CET1, como es habitual, la banca española estaba en el furgón de cola en el tercer trimestre, con el 13,2%, frente al 16,3% en el conjunto de la muestra europea.

Los créditos morosos registraron una mejora, hasta el 2,1% del total para las entidades domésticas entre julio y septiembre, frente al 2,6% de los tres meses precedentes. La media europea con respecto a esta métrica se mantiene en el 1,8% en el tercer trimestre, como en el segundo.

Asimismo, los bancos españoles son de los más eficientes de Europa con un ratio del 46,4%, frente al 52,3% de la media del Viejo Continente.

(El Economista. Página 12. 1 columna)

EL BCE ALERTA A LOS BANCOS SOBRE EL USO EXCESIVO DE SRT

El Banco Central Europeo (BCE) ha advertido de que tomará medidas si los bancos de la eurozona intentan reducir demasiado sus requisitos de capital mediante los STR. Se trata de un producto de titulización conocido como Transferencia Significativa de Riesgo, en el que los inversores asumen el riesgo crediticio de una cartera de préstamos.

El BCE dice que se protegerá contra “una toma de riesgos indebida y un debilitamiento de la resiliencia” por la creciente emisión por parte de los bancos de SRT. La advertencia subraya la creciente preocupación de los reguladores globales por el marcado crecimiento de la emisión de SRT.

(Expansión. Página 13. 1 columna)

ANTÓN DÍEZ TUBET, DIRECTOR DE N26 ESPAÑA Y PORTUGAL: “VA A SER DIFÍCIL QUE LA BANCA TRADICIONAL LLEGUE A LA EXCELENCIA DIGITAL”

La unidad española de N26 anunció el pasado julio el nombramiento de Antón Díez Tubet como director de España y Portugal, que es una de las sucursales de mayor potencial dentro del grupo germano.

Casi cinco meses después de su nombramiento, Tubet analiza en una entrevista su labor desde que cogió las riendas. “Me he encontrado a un equipo muy consolidado, con una clara apuesta por el mercado español y con el foco en seguir avanzando en el desarrollo de nuevos productos y en la localización de los productos existentes”, indica. Recientemente lanzaron préstamos al consumo.

A la pregunta de si la entidad piensa completar la oferta con créditos a empresas o incluso con hipotecas, contesta: “Por ahora, no. Hay mucho por hacer en banca personal. Ya tenemos la parte de autónomos, donde pondremos el foco en mejorar la experiencia de cliente, pero lo que es en empresas como tal, no. Sobre las hipotecas, es un negocio que ya hemos hecho en Países Bajos, pero en España todavía no lo vamos a hacer”. “Es algo que a futuro tiene sentido, ya que dentro de una oferta global de productos se tienen que desarrollar hipotecas. Pero no está en la hoja de ruta”.

(Expansión. Página 15)