

## RESUMEN DE PRENSA DEL 23 Y 24 DE MAYO DE 2026

### MERCADO HIPOTECARIO

#### LAS HIPOTECAS VERDES NO ENCUENTRAN ABONO PARA GERMINAR SU CONSOLIDACIÓN

Las hipotecas verdes son una herramienta que puede impulsar viviendas más eficientes y acelerar la descarbonización del parque residencial. Sin embargo, su implantación todavía resulta escasa. Triodos Bank fue el primer banco (2013) en comercializarlas en España. Tamara Lemos, responsable de Construcción Sostenible y Vivienda Social y Asequible de la entidad, sostiene que “han pasado de ser un producto pionero y muy de nicho a convertirse en una referencia ya reconocible, aunque todavía no masiva”.

Triodos Bank ha concedido más de 3.000 hipotecas sostenibles y ha financiado más de 300 proyectos de autopromoción sostenible, aunque Lemos estima que “ha sido siempre un producto residual en el mercado dentro de la oferta hipotecaria nacional”. “La hipoteca verde ya no se concibe solo como una bonificación al comprar una vivienda eficiente, sino como una pieza clave para descarbonizar el parque residencial vía rehabilitación o en compra de vivienda nueva certificada con sello con máxima calificación de sostenibilidad”, aclara. Aunque optar por una vivienda sostenible puede mejorar las condiciones financieras para la hipoteca, la sostenibilidad no sustituye a la solvencia, explica. “La Autoridad Bancaria Europea (EBA) ha subrayado que las características de sostenibilidad del inmueble poco a poco ganan peso en la concesión hipotecaria, pero también que el mercado necesita todavía una definición común y marcos homogéneos para los préstamos y las hipotecas verdes”.

En 2025, Triodos Bank anunció un reposicionamiento estratégico en España que incluía dejar de ofrecer hipotecas residenciales para enfocarse en otros productos como financiación de promociones de vivienda social, asequible y sostenible. Son ya más de 400 promociones las financiadas. “La contribución a la descarbonización del parque residencial español se canaliza sobre todo por la vía de la financiación especializada a empresas promotoras, cooperativas, proyectos de construcción sostenible, rehabilitación, vivienda social y comunidades de personas propietarias”, recalca Lemos.

El producto en Europa “se ha perfeccionado más y de forma más transparente que en España”, apunta. La propia Comisión Europea, a través del proyecto CORDIS, recoge bancos con 38 productos en 13 países adheridos al sello.

El IV Observatorio de la Vivienda Sostenible, publicado recientemente por Unión de Créditos Inmobiliarios (UCI), destaca que solo el 16% de los compradores conoce las hipotecas verdes, lo que puede deberse, al menos en parte, a que no todas las entidades comercializan estas hipotecas y porque la mayor parte de las compraventas corresponde a viviendas de segunda mano, donde este tipo de soluciones financieras es menor que en la obra nueva. Lorena Zenklussen, directora de Financiación Hipotecaria en UCI, afirma que “las hipotecas verdes son un poco las grandes desconocidas, podemos todavía trabajar mucho más para sensibilizar sobre ellas”.

UCI tiene un volumen bastante elevado de compradores no residentes, clientes internacionales que adquieren segundas viviendas o incluso nómadas digitales que escogen España como destino preferente. En estos casos, el perfil no es el mismo que el del residente, explica Zenklussen: «Franceses, alemanes y nórdicos tienen mayor sensibilidad hacia las hipotecas verdes o productos específicos que les permiten comprar y financiar también la reforma y enfocarla desde el punto de vista de la sostenibilidad».

Las hipotecas verdes, ¿son una moda, un postureo, una necesidad? Bruno Sauer, CEO de Green Building Council España (GBCE), asegura que “existe una necesidad de viviendas y edificios sostenibles y el mundo financiero se ha sumado a esa necesidad, tendencia impulsada por la política europea para reducir el consumo de energía y mejorar la calidad del aire”. Al mismo tiempo, aprecia que “todavía hay muy poca oferta seria y muy poca promoción inmobiliaria que realmente se acoja a este tipo de hipotecas”.

(ABC. Suplemento Empresa. Páginas 18 y 19. Domingo 24)

#### EL CRÉDITO NUEVO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA,

El crédito nuevo para la adquisición de vivienda, que durante 2025 había mostrado una aceleración, ha truncado esta tendencia en el primer trimestre de año, al registrar una bajada del 2,4%, en línea con la evolución de la compraventa. La tendencia podría agravarse, a medida que el crédito se encarece, al compás del aumento del euríbor, desde el 2,2% antes del conflicto en Oriente Próximo hasta el 2,8% actual. La subida de índice acabará trasladándose en los próximos meses al tipo de interés del crédito hipotecario.

(El País. Suplemento Negocios. Página 15. 2 medias columnas)

#### MERCADO INMOBILIARIO

#### EL FMI DENUNCIA “INCERTIDUMBRE JURÍDICA” EN ESPAÑA CON LA VIVIENDA

Pese a los buenos números que presenta España en el ámbito macroeconómico, el Fondo Monetario Internacional (FMI) invita a las autoridades españolas a enfrentarse al problema de la accesibilidad a la vivienda. El organismo, en un informe difundido el viernes, hace una crítica velada a las medidas tomadas hasta ahora por el Gobierno e insta a incrementar la construcción para elevar la oferta disponible y así aliviar las tensiones sobre los precios.

“El deterioro de la asequibilidad de la vivienda exige medidas más decididas para aumentar la oferta, incluyendo un desarrollo urbanístico más rápido, la reducción de la inseguridad jurídica y la agilización de los procedimientos de concesión de licencias de construcción”, señala el FMI. Hay una referencia indirecta a las últimas medidas del Gobierno en esta materia. Mediante la prórroga forzada de los contratos de alquiler en el marco del paquete de ayudas por el impacto de la guerra en Oriente Medio se ha abierto un frente judicial con varios recursos en los tribunales, una vez que el decreto que las introdujo dejó de estar en vigor al no conseguir la aprobación parlamentaria, lo que ha dejado a inquilinos y propietarios en un limbo jurídico. Asimismo, a lo largo de esta legislatura se han reforzado los planes de control de los precios de

los alquileres, mediante la extensión de las zonas tensionadas, ante la dificultad de poner en marcha un plan de construcción de vivienda pública. Y aquí es donde, según el Fondo, habría que intervenir. Hay que recordar que en España apenas el 2,5% del parque de viviendas es público/social, frente a una media en la Unión Europea del 9,3%, según el Observatorio de Vivienda y Suelo.

El FMI anima también a no bajar la guardia a la hora de conceder créditos hipotecarios de forma demasiado laxa. “Para anticiparse a una acumulación de riesgos financieros relacionados con la vivienda en un contexto de rápido crecimiento de los precios y de las primeras señales de relajación de los estándares de concesión de crédito, deberían introducirse medidas basadas en el prestatario en el ámbito hipotecario, al menos en forma de orientaciones supervisoras, en el próximo año”.

Del documento del FMI informan los diarios consultados.

(La Vanguardia. Página 66. 4 medias columnas. Sábado 23)

#### LA VIVIENDA YA SE ABARATA EN LA MITAD DE LAS CAPITALES TRAS LA CAÍDA DE VENTAS

Los precios de la vivienda siguen subiendo con cierta intensidad, pero cada vez más elementos apuntan a una ralentización. De hecho, muy poco después de que los precios alcanzaran nuevos máximos en prácticamente toda España, las dificultades de muchos propietarios para dar salida a sus inmuebles tras la subida del euríbor los han llevado a hacer ciertas rebajas. Con ello, la mitad de las capitales ya se abaratan respecto al año pasado. Sin embargo, el mercado tampoco espera grandes descuentos, dado el enorme déficit de vivienda y la gran demanda embalsada durante la última década.

Los precios de vivienda subieron un 3,2% en abril respecto al mismo mes del año pasado, de acuerdo con los últimos datos de Pisos.com, pero la mitad de las capitales de provincia ya se encuentran en negativo, con Valencia, Sevilla, Zaragoza y Alicante entre ellas. En concreto, Valladolid lidera las rebajas de precios, con un recorte del 12%, seguida de Santa Cruz de Tenerife (7%), Zamora (6,1%), Almería (5,9%), Soria (5,7%), León (4,6%), Ourense (4,3%) y Las Palmas de Gran Canaria (4%). Unas cifras que resultaban muy complicadas de imaginar hace apenas unos meses, cuando el inmobiliario estaba en plena efervescencia y todo el producto se vendía rápidamente. Estas rebajas de precios se deben a la caída de las compras en el primer trimestre del año. Entre enero y marzo se formalizaron 178.473 compraventas, de acuerdo con los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), lo que supone un retroceso del 2,6% respecto al primer trimestre de 2025, y el descenso es particularmente intenso en la obra nueva, donde la caída se eleva hasta el 5,3%. Un ajuste que se puede deber a que la subida de los precios de la vivienda, con un alza en torno al 50% en los últimos cinco años según las distintas fuentes, había ido demasiado lejos, triplicando el incremento de los salarios. Y la subida del euríbor en marzo, cuando pasó del 2,2% al 2,8%, ha dado la puntilla al mercado.

De hecho, la caída de los precios de venta no se nota únicamente en las capitales más pequeñas y con menos tensiones en el inmobiliario (caso de Zamora, Ourense o León), sino que se extiende a muchas capitales de cierto tamaño y con mayor presión por parte de la demanda, incluso en zonas turísticas. Así, a las rebajas de precios en las capitales canarias y en

Valladolid, hay que sumar las caídas de precios en Tarragona (3,3%), Murcia (2,4%), Alicante (2,3%), Sevilla (1,4%), Valencia (1,3%), Oviedo (0,3%), Burgos (0,2%). Además, resulta significativa la caída en Guadalajara (3,5%), tradicional refugio de la demanda madrileña, y el estancamiento de otras plazas muy importantes, como Málaga (+0,2%) o Bilbao (+0,8%). Estas cifras indican que el mercado inmobiliario ya empieza a dar algunas señales de agotamiento, si bien hay cierto debate entre los expertos sobre el alcance de estas cifras. Mientras que el director de estudios de Pisos.com, Ferran Font, habla de “una tendencia de ligera desaceleración interanual de las ventas, aunque dentro de un contexto de actividad todavía muy elevada”, para Francisco Iñareta, de Idealista, los datos reflejan un “cambio de ciclo, o al menos una estabilización a nivel nacional del apetito comprador”. Un cambio de ciclo que vendría producido por “los altos precios alcanzados por la vivienda, sobre todo en los mercados más dinámicos, y el encarecimiento de la financiación”, lo que podría causar “una estabilización de precios a medio plazo”.

Además, hay que tener en cuenta que, si bien la subida del euríbor habría podido suponer un acicate para las compraventas en las primeras semanas de marzo, dado que muchos compradores habrían tratado de acelerar la adquisición de vivienda para adelantarse a los incrementos de los tipos de interés, ahora el incentivo es justo es opuesto. El alza del euríbor ha supuesto que la cuota mensual para nuevas hipotecas se eleve un 8% entre febrero y mayo, lo que significa que quien tuviera en el punto de mira una vivienda a principios de año y no la llegase a comprar difícilmente puede verse tentado ahora. Con todo, para buena parte de los compradores, el coste de la entrada ejerce un mayor efecto disuasorio que la cuota mensual.

No obstante, los precios en el conjunto del mercado siguen en positivo, con un alza interanual del 3,2%, y la mitad de las capitales mantienen esta tendencia. Entre ellas se sitúan tanto Madrid (incremento del 4,3% anual, la cuarta mayor subida de España) como Barcelona (1,6%). Teruel lidera los incrementos de precios, con un alza del 6,9%, aunque más por falta de obra nueva que por la fuerte presión compradora, seguida de Ciudad Real, Toledo, Madrid, Santander, Palma de Mallorca y Pamplona (3%).

(Expansión. Páginas 26 y 27)

### EL PRINCIPIO DEL FIN DEL ÚLTIMO ‘BOOM’ INMOBILIARIO: ¿Y AHORA QUÉ?

“Pinchar una burbuja es doloroso. Es estar en una fiesta y que de repente entre un tío te quite la música y te diga: ‘¡Se acabó!’». La definición es de Miguel Sebastián, el que fuera ministro de Industria y Turismo. Se refería a la situación de España antes de 2008 y a cómo algunas de las voces que veían el abismo de lejos no se atrevieron a dar un paso al frente y advertir antes de que todo saltase por los aires. Han pasado casi dos décadas de aquella crisis. Nadie podía pensar entonces que la vivienda volvería a venderse de la manera desenfundada que lo ha hecho en estos últimos años o que sus precios se acercarían de nuevo a los niveles récord de entonces, pero ha sucedido y hay quien ha temido que la *fiesta* de entonces se repitiera ahora. No ha sido así. A decir de los economistas y expertos, no hay burbuja inmobiliaria y empiezan a aparecer señales de que la canción está cambiando de ritmo y de que el último boom del *ladrillo* está tocando a su fin. Sin alarmismos.

Cualquiera que esté suscrito a los avisos de los principales portales de vivienda puede comprobarlo, pues cada vez es más frecuente recibir alertas con bajadas de precios en las casas en venta. Cuesta más vender, se tarda más en cerrar operaciones y organizaciones como la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (Asprima) alertan de una caída de los certificados de fin de obra en la región. Pero hay otros indicadores estadísticos que ya apuntan en esa dirección: las compraventas, por ejemplo, acumularon en el primer trimestre del año un descenso del 2,6% en comparación con el año anterior, según el Instituto Nacional de Estadística. En cuanto al alquiler, las rentas retrocedieron en abril un 1,2% respecto al mes anterior y aunque subieron un 5,2% en su variación interanual se trata del incremento más bajo de los últimos doce meses, de acuerdo con Fotocasa.

¿Estamos, pues, ante el principio del fin del último boom inmobiliario? ¿Se puede hablar de cambio de ciclo? “Más que un cambio de ciclo, estamos entrando en una fase de moderación o desaceleración en el segmento residencial tradicional, donde el acceso a la financiación y la pérdida de capacidad adquisitiva están marcando un cierto techo social en algunas zonas”, apunta José Antonio Muro, director general y vicepresidente de Grupo Tecnitasa. “Venimos de un periodo absolutamente excepcional en el que la vivienda prácticamente volaba. Ahora el ciclo cambia y saldremos de ese boom inmobiliario que duró un lustro”, defiende María Matos, directora de Estudios de Fotocasa. Ferran Font, su homólogo en Pisos.com, califica esta nueva etapa como un “cambio de velocidad” después de un 2025 récord en transacciones. Recuerda que “hacía 20 años que no se vendía tanto”, por eso ahora nos llaman la atención las bajadas que, en su opinión, entran dentro de lo esperable en el contexto actual. Ese contexto está marcado por la falta de oferta, una demanda cuya capacidad de pago está llegando a su límite, unos bancos que están empezando a *bajarse* de la guerra hipotecaria y unos tipos que van al alza. ¿Significa eso que los precios de la vivienda van a bajar? *Spoiler*: sólo en algunas zonas.

En el sector defienden que “comprar ahora será más barato que comprar el año que viene”, pero también tienen claro que el encarecimiento de los inmuebles se modulará. “Todos los factores que impulsan la demanda y sostienen los precios están a punto de perder fuerza: los flujos migratorios disminuirán, lo que provocará un enfriamiento gradual del mercado laboral, mientras que los tipos de interés vuelven a subir. La asequibilidad se está viendo comprometida, especialmente en las zonas más caras donde se concentra la mayor parte de la demanda, lo que ha provocado una caída de las ventas a principios de año. Creemos que esto presagia un menor aumento de los precios”, reflexiona Ángel Talavera, economista jefe para Europa de la Oxford Economics.

(El Mundo. Páginas 32 y 33. Domingo 24)

### EMANCIPARSE, MISIÓN IMPOSIBLE PARA OCHO DE CADA DIEZ JÓVENES

En España, más del 80% de los jóvenes no puede emanciparse antes de los 30, el peor dato de la historia desde que se tienen registros. La mayoría considera que el apoyo familiar disponible es un condicionante claro a la hora de irse de casa, mientras un 86,6% continúa residiendo en el hogar familiar o dependiendo, en mayor o menor medida, de sus recursos para poder vivir, según el Observatorio de la Emancipación del Consejo de la Juventud Española (CJE). Una persona joven que decide vivir de forma independiente aumenta su riesgo de pobreza de

forma automática. Por ello, la emancipación termina siendo forzada o es exclusiva de las personas que cuentan con rentas muy altas. “Emanciparse hoy significa empobrecerse”, denuncian desde el CJE. En total, son 1.070.119 los jóvenes emancipados en España, casi 50.000 menos que un año antes. Muchos de ellos, un 48,9%, se encuentran sobreendeudados ante el aumento del coste de la vida y la incapacidad de generar ahorros con sus ingresos.

Los sueldos bajos hacen que la mayoría no pueda plantearse el alquiler de una vivienda, pues con los precios de mercado actuales se consume más del 98% de los ingresos mensuales de un joven trabajador. Además, el ahorro para la compra de vivienda ya demanda el íntegro de, por lo menos, 4,7 años. Por ello, un 55% de los que pueden emanciparse lo hacen de alquiler y más de la mitad se ven obligados a compartir piso. Ante esta situación, el observatorio destaca el crecimiento del alquiler por habitaciones (con un precio mediano de 400 euros) un 85,4 % desde 2022. Y el riesgo de pobreza entre jóvenes que viven de alquiler se dispara del 25,9% al 43%. “Cuando se necesita destinar más del 98% de su salario a pagar un alquiler, no estamos ante un problema de gestión individual sino ante un fallo estructural del sistema que exige respuestas políticas a la altura. Tener una vivienda y pagar un alquiler nos está empobreciendo como jóvenes”, asegura Andrea Henry, presidenta del Consejo de la Juventud.

(La Razón. Página 21. Sábado 23)

#### LEY DE VIVIENDA: TRES AÑOS DESPUÉS, LA VIDA SIGUE IGUAL... O PEOR

Los datos del último Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España (ver artículo anterior), ilustra el desolador panorama al que se enfrentan los jóvenes españoles para acceder a una vivienda y, según se valora en este artículo, valdrían casi por sí solos para concluir que la Ley de Vivienda que ahora cumple tres años no ha servido para cumplir uno de sus grandes objetivos que era facilitar el acceso a la vivienda a los jóvenes.

Las estadísticas respaldan que los precios tanto de la vivienda como del alquiler han subido con fuerza desde la aprobación de la norma. “Ha sido el periodo en que más han subido. No se puede decir que sea la causa del encarecimiento, pero es así”, dice Santiago Calvo, doctor en Economía y profesor de la Universidad de las Hespérides. Según las estadísticas del Ministerio de Vivienda y el Instituto Nacional de Estadística (INE), el precio de compraventa de la vivienda aumentó entre un 25% y un 30% entre mayo de 2023 y mayo de 2026, con una fuerte aceleración durante 2025. La estadística notarial también recoge un incremento del 14% entre 2023 y 2025, aunque las proyecciones apuntan a que podría alcanzar el 25% en mayo de este año, en línea con el INE y Vivienda. Los portales inmobiliarios arrojan subidas mayores al recoger el precio de salida de las ventas. Calculan un avance superior al 40% en estos tres años.

La accesibilidad, que mide el porcentaje necesario del salario para afrontar la compra de vivienda, también ha empeorado en el trienio debido a que los precios han crecido mucho más rápido que los sueldos. Si en 2023 eran necesarios 7,3 años de renta para comprar una vivienda, en 2026 esa cantidad se ha elevado a un rango de entre 8 y 9, según el Banco de España. Además, la entrada media necesaria para afrontar la compra ha escalado desde los 50.000 hasta los 65.000-80.000 euros, según un cálculo de Pisos.com. El acceso al alquiler tampoco ha mejorado, como demuestra el Observatorio de la Emancipación. Según Idealista,

los precios son ahora un 30,7% más caros de media que en 2023 y la oferta se ha reducido un 30% –Fotocasa eleva la caída hasta el 37%–.

María Matos, portavoz y jefa de Estudios de Fotocasa, advierte de los efectos a su juicio negativos de la ley que todavía no se han destapado al completo: “Durante este tiempo se ha consolidado un clima de inseguridad jurídica e incertidumbre regulatoria que está desincentivando a los propietarios y deteriorando la inversión en vivienda. Un 12% de los arrendadores asegura incluso que se replanteará la compra de inmuebles como inversión de cara al futuro, algo que podría seguir reduciendo la oferta disponible a medio y largo plazo”.

Tanto Calvo como Matos creen que la ley tampoco ha sido beneficiosa en las zonas tensionadas con alquileres topados. “La oferta se está desplomando”, asegura el profesor. “Las zonas tensionadas o las limitaciones de precios pueden tener sentido en mercados con un amplio parque público de vivienda, pero cuando se aplican sin medidas que impulsen la construcción, incentiven la oferta y aporten seguridad jurídica, terminan provocando el efecto contrario al deseado”, valora Matos.

(La Razón. Página 22. Sábado 23)

### LA OFERTA DE ALQUILERES SE DESPLOMA UN 30% TRAS LA APLICACIÓN DE LA LEY DE VIVIENDA

El 26 de mayo de cumplirán tres años exactos desde la entrada en vigor de la Ley de Vivienda, una normativa que se ideó con el objetivo de contener los precios del alquiler y mejorar el acceso a una casa por parte de los ciudadanos. En este tiempo, el panorama inmobiliario no ha mejorado para los españoles y el acceso a una casa se ha endurecido: el precio del arrendar se ha disparado un 31% mientras que la oferta de inmuebles se ha reducido en un 30%, según los datos que maneja idealista.

“Las medidas aplicadas estos años no han logrado solucionar el grave problema del mercado del alquiler. Al contrario, han acentuado las dificultades de acceso a la vivienda en todo el territorio. En aquellas zonas donde se ha optado por implementar controles de precios, la ley ha resultado contraproducente al provocar una drástica reducción de hasta un 50% o más de la oferta disponible y un éxodo de propietarios que han decidido abandonar el alquiler tradicional”, sentencia la Federación de Asociaciones Inmobiliarias (FAI) en un comunicado.

La contención de precios, que era uno de los principales objetivos de la legislación, no se ha producido en los últimos tres años, sino todo lo contrario. Actualmente no hay ninguna capital de provincia en la que se haya reducido el coste de los arrendamientos en estos años. El análisis idealista identifica que entre los grandes mercados con precios no intervenidos, la reducción de la oferta ha sido mucho menor, o incluso se ha incrementado.

“La moderación de los precios era el efecto deseado y en cierta manera se ha conseguido en los mercados declarados tensionados, pero a costa de drenar la ya entonces escasa oferta disponible, tal y como advertía el sector y el consenso de expertos”, aseguran desde la plataforma idealista. “La asfixia del mercado inmobiliario ha provocado un efecto expulsión

que obliga a miles de ciudadanos a desplazarse hacia segundos y terceros anillos periféricos o hacia municipios más alejados, trasladando la presión de los precios y la escasez de oferta a localidades que hasta ahora mantenían niveles asequibles”, concluyen desde la FAI.

Por su parte, idealista señala que el principal deterioro del mercado y su “verdadero drama” es el aumento de la competencia entre inquilinos. Cada anuncio que sale al mercado en España recibe una media de 41 contactos interesados, un 119% más que en 2023. Con la única excepción de Guadalajara (127 familias), los mercados intervenidos copan las posiciones más altas relativas a la competencia por cada vivienda como Vitoria, Pamplona, Barcelona y Lleida.

(El Economista. Página 62. 4 medias columnas)

### EL FIN DEL REGISTRO DE ALQUILER ABRE UNA GUERRA JUDICIAL DE 160 MILLONES

El nuevo revés judicial que el Gobierno recibió el jueves en materia de vivienda, en forma de anulación del registro único de alquiler de corta duración, abre un nuevo frente de batalla en los tribunales. La decisión del Supremo podría generar reclamaciones de los propietarios de pisos turísticos por valor de hasta 166 millones de euros, que debería asumir el Estado tras haber invadido competencias autonómicas, al imponer la obligatoriedad de obtener un número de referencia para poder anunciarse en las plataformas digitales, como Airbnb o Booking. Así lo aseguran desde la patronal del alquiler de corta estancia, Fevitur, que cifra en 33.000 euros el coste medio por propietario que ha supuesto el registro único de alquiler, debido a las revocaciones, los bloqueos y los problemas derivados del trámite que han tenido que efectuar desde mediados del año pasado para poder operar. “No hablamos de una cuestión teórica ni de un simple matiz jurídico”, afirma Silvia Blasco, presidenta de la organización, “sino de miles de familias y empresas que, cumpliendo toda la normativa autonómica, han visto limitada o bloqueada su capacidad de operar por un modelo que el Supremo acaba de tumbar”.

La fecha de la sentencia del Supremo que ha anulado el registro único estatal de alquileres de corta duración por invadir competencias autonómicas da el pistoletazo de salida al plazo de un año que los propietarios afectados tendrán para recurrir por la vía administrativa la responsabilidad patrimonial al Estado. Así, podrán hacerlo hasta el 21 de mayo de 2026, plazo a partir del cual “si el Estado no acepta las indemnizaciones, podrán recurrir a la vía judicial”, explican los juristas consultados.

Información también en las ediciones del sábado de *El País*, *ABC*, *La Razón*

(Expansión. Página 28. 5 columnas)

### LOS EXTRANJEROS ACELERARON LA COMPRA DE CASAS DE ALTO VALOR ANTE EL FIN DE LA ‘GOLDEN VISA’

La compraventa de casas de más de 500.000 euros por parte de extranjeros en España vivió en 2025 una tormenta perfecta. La urgencia de los no comunitarios por el fin anunciado de las *golden visa* o visados de oro, una subida generalizada de los precios y la incombustible demanda de los vecinos europeos llevaron a que las transacciones por valor de más de medio

millón alcanzasen su récord histórico el año pasado. En total, los foráneos firmaron unas 97.480 operaciones, de las que casi 12.000 superaron ese umbral de precio, lo que representa el 12,2% del total. Un año antes, el porcentaje se había situado en el 10,8% y era el más elevado hasta entonces, con unas 10.000 transacciones.

Muchos factores explican el repunte. El primero, el fenómeno de los visados de oro. Este mecanismo legal, vigente desde 2013 hasta el 3 de abril de 2025, permitía a ciudadanos extracomunitarios obtener el permiso de residencia en España (y, por tanto, en toda la UE) si invertían, al menos, medio millón en inmuebles. Los datos de los registradores de la propiedad dan cuenta de sus efectos en cada uno de los ejercicios, con un peso de estas casas sobre el total de transacciones extranjeras que empezó en torno al 5% y fue escalando hasta aproximadamente el 9%. En 2024, el Gobierno anunció que pondría fin al régimen en abril del año siguiente, y los extracomunitarios con más poder adquisitivo aceleraron las compras. Tan pronto como terminaron los visados de oro, estas transacciones se desplomaron aproximadamente un 30%. Sin embargo, a efectos estadísticos, el tirón de los primeros meses logró inflar los datos del conjunto del año. Así, de las 12.000 operaciones por más de medio millón en 2025, casi 5.600 estuvieron protagonizadas por extracomunitarios.

Los datos disponibles muestran que los efectos de la retirada de las *golden visa* parecen estar haciéndose notar, al menos parcialmente. Los registradores corroboran que, en el primer trimestre de 2025, el último con los visados de oro en vigor, los extracomunitarios realizaron 1.713 compraventas superiores a los 500.000 euros, cifra que cayó a las 1.205 en el segundo trimestre y, desde entonces, se ha mantenido en cotas similares. Por su parte, los datos del Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones certifican que en el primer trimestre de 2025 se produjo un subidón de los visados en vigor. Desde entonces, por primera vez desde el inicio de las *golden visa*, el volumen de estos permisos empieza a caer levemente en España.

Al acelerón por el fin de los visados de oro hay que sumar el calentamiento general del mercado. En 2025, el precio medio de la vivienda se disparó un 9,5%, alcanzando los 2.284 euros por m<sup>2</sup>. Esta subida provocó un desplazamiento natural, de modo que viviendas que hace unos años podían moverse en torno a 400.000 euros han superado la barrera del medio millón, principalmente en las grandes ciudades y en las zonas costeras más demandadas. A este escenario se sumó la fidelidad de los compradores comunitarios. Mientras que los inversores de fuera de la UE se alejaron del mercado tras el fin de la *golden visa*, alemanes, franceses y holandeses mantuvieron el ritmo de compras.

Artículo publicado el sábado también en *El País*.

(Cinco Días. Página 26. Media página)

### LA VIVIENDA Y EL SÍNDROME DE QUEDARSE FUERA

Raymond Torres, director de Coyuntura de Funcas, analiza en este artículo como el descenso de la compraventa y del crédito prefiguran un pinchazo de la burbuja de expectativas. “La desaceleración del volumen de compraventas es una señal inequívoca del giro que se está produciendo. Tras registrar una desaceleración durante el segundo semestre del año pasado, el volumen de transacciones ha empezado a caer”. Un resultado “que solo puede atribuirse al

frenazo de la demanda, y no a un descenso de la oferta: esta sigue expandiéndose gracias al tirón de la construcción”, explica. Comenta que “lo que las cifras encubren es un cambio de expectativas, o el fin del factor FOMO, que se produce cuando los compradores aceleran su decisión de adquirir una vivienda por temor a que su precio se encarezca aún más en el futuro. Este síndrome opera de manera asimétrica sobre los vendedores, que anticipan precios más altos y, por tanto, perciben un cierto poder de mercado. Todo ello redundando en una burbuja de expectativas —que no de crédito— que podría estar desinflándose a medida que los precios alcanzan cotas que los alejan de los valores de equilibrio”.

“Parece que ahora, en algunas de las zonas que más se han encarecido, los ofertantes ya no encuentran tan rápidamente compradores, salvo al conceder algún descuento. Prueba de ello, además de la contracción del volumen de compraventas, es que los plazos para realizar una operación se estarían alargando, según diversas plataformas”. “La inflexión del mercado no solo se apoya en dinámicas psicológicas. También confluyen factores objetivos, como la elevación del euríbor, que trae consigo una desaceleración del crédito hipotecario. El volumen de préstamos de nueva concesión ha pasado de crecer a tasas de doble dígito hasta mediados del pasado ejercicio, a registrar una caída en el periodo más reciente. La moderación del crecimiento económico y la pérdida de poder adquisitivo que se prevé como consecuencia del conflicto en Oriente Próximo es también consistente con una actitud más cautelosa por parte de los compradores de vivienda, ya sean nacionales o no residentes. Por otra parte, el fin de las *golden visa* ha podido frenar la demanda extranjera, cuya bonanza ha sido crucial para inflar los precios, convirtiendo la vivienda en un bien inaccesible para la mayoría de los hogares”.

Planta si el frenazo de la compraventa anticipa una desaceleración de los precios, incluso una caída, y a qué horizonte temporal. “La experiencia de otros países que han conocido una burbuja de expectativas apunta a un desfase de un año aproximadamente entre el descenso de la demanda y el pinchazo de dicha burbuja. “En nuestro país, el cambio de tercio es todavía incipiente, de modo que lo más probable es que el precio de la vivienda solo experimente una ralentización, desde el 12% en 2025 hasta el entorno del 6% este año, es decir, en línea con la renta disponible de los hogares (no agravando el esfuerzo de compra). Pero, de consolidarse la actitud cautelosa de los compradores, una corrección de la sobrevaloración podría producirse a partir del año que viene. Esto es en términos promedios, ya que la inflación podría proseguir en algunos territorios”. “Pese a lo cual, el déficit habitacional está destinado a persistir: no se solventará hasta que la construcción alcance una velocidad de crucero en consonancia con el crecimiento poblacional. Para entonces, cabe esperar que la burbuja de expectativas haya desaparecido por completo. Y eso siempre es una buena noticia”.

(El País. Suplemento Negocios. Página 15)

### 100.000 VIVIENDAS EN URBANIZACIONES FANTASMA

En un país donde, según el Banco de España, se necesitan 700.000 viviendas, se cuentan al menos 100.000 a medio hacer, abandonadas desde la crisis. En este reportaje se refieren varios casos concretos en distintos puntos de la geografía española, explicando que se encuentran en urbanizaciones fantasma, en manos de sociedades inmobiliarias, y son un problema para los ayuntamientos.

Un estudio del Ministerio de Vivienda publicado en 2025, llamado *Sectores Residenciales en España*, es, entre otras cosas, una radiografía pormenorizada de los suelos pendientes de edificar. En uno de los apartados se mencionan las áreas de desarrollo con una cantidad de 1.000 o más viviendas, “en zonas urbanizadas y en fase avanzada de edificación”, pero cuyas casas no han sido terminadas. Esto es: urbanizaciones fantasma con casas a medio hacer como y que, casi siempre, están congeladas desde que la crisis inmobiliaria de 2008-2009 las paralizó. El informe también apunta otro dato determinante: hay suelo urbanizado, esto es, con farolas y calles —aunque sin edificaciones levantadas— para aproximadamente 390.000 viviendas, repartido por España. Estas cifras son especialmente amargas cuando se colocan al lado de otra: el Banco de España calcula que en España faltan casi 700.000 viviendas para satisfacer la demanda galopante que hace que los precios se disparen.

Todas estas urbanizaciones fantasma son parecidas desde lejos, en el informe. Desde cerca, cada una es diferente y carga con su montaña de despropósitos. Algunas se han deteriorado tanto que vale más echarlas abajo y construir de nuevo.

El economista y experto en el sector inmobiliario Ignacio Ezquiaga asegura que con la falta de vivienda que existe en el país es un auténtico desperdicio que todas estas ciudades fantasma se deterioren de esa forma tan evidente y gratuita. “Hubo un primer paso durante la crisis de 2008, que fue cuando el Estado salió al rescate de bancos y entidades financieras para evitar el colapso; ahora debe darse otro paso importante: poner a trabajar todo ese suelo urbanizado: hay suelo para 390.000 casas en suelo urbanizado pero vacío y casi 100.000 casas a medio levantar. Es una inmensa bolsa de terrenos en manos muerta”. Añade que para algunos casos “debería llevarse a cabo una expropiación forzosa para revertir la situación”.

(El País. Primera página. Páginas 38 y 39. Domingo 24)

#### VIVIENDA BUSCA QUE CASA 47 GESTIONE LOS PISOS DE LA TGSS EN MADRID

El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana está trabajando con el Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones para incorporar las viviendas de la Tesorería General de la Seguridad Social (TGSS) al parque público estatal de alquiler asequible. Esta operación se realizará a través de Casa 47 y, según fuentes de Vivienda, respetará “siempre el marco legislativo propio” del Patrimonio de la Seguridad Social.

Ambos ministerios han acordado que no habrá ninguna nueva subasta ni venta de esas viviendas. En diciembre de 2024, mediante real decreto-ley, se dictaminó que todos los inmuebles patrimonio del Estado susceptibles de ser vivienda serían transferidos a la empresa pública dependiente del Ministerio de Vivienda Sepes (ahora Casa 47) para el desarrollo de políticas de vivienda asequible. Así, ha indicado que están analizando cuál es la forma de hacer posible que estos inmuebles pasen a la cartera de Vivienda, subrayando que “en el punto” en el que están “no va a haber ninguna subasta ni venta de esas viviendas”.

Información también en *El Mundo y La Razón*.

(El Economista. Página 62. Media columna)

### CATALUÑA. EL GASTO EN VIVIENDA SE DISPARA HASTA UN MÁXIMO HISTÓRICO

El acceso a una vivienda digna es una de las principales preocupaciones de los catalanes y, como tal, la Generalitat ha decidido darle más peso en sus presupuestos. El Govern asignará 1.900 millones de euros, un máximo histórico, a las políticas públicas de vivienda. Están previstos 160 millones de euros anuales hasta el 2030 para rehabilitar el parque de vivienda en toda Catalunya, centrándose en la parte que ahora mismo está degradada.

Entre las grandes prioridades en esta materia está el pago de ayudas al alquiler para los colectivos con menos recursos, dotado con 160 millones de euros. El Executiu también dedicará 60 millones de euros a ampliar el parque público de vivienda en alquiler a través de la adquisición de inmuebles. Por otro lado, el Institut Català del SÚL (Incasúl) invertirá 78,6 millones en la construcción de viviendas de alquiler social. Además, se comprará más suelo para destinarlo a actividades económicas (36,7 millones de euros) y residencial (16,5 millones). El Institut Català de Finances (ICF) será quien gestione la mayor parte de estos recursos para mejorar el acceso a la vivienda, con 650 millones, entre préstamos o líneas de financiación a la rehabilitación. Por ejemplo, se mantiene la convocatoria de ayudas a la emancipación de los jóvenes para la entrada de su primera vivienda, a las que se destinarán 50 millones de euros. Esta problemática supone una parte importante de los 3.453 millones de presupuesto del departamento de Territori, Habitatge i Transició Ecològica, que verá como su partida se incrementa en un 35%. A esta cifra se le sumarán 203 millones para proyectos específicos de este año.

(La Vanguardia. Página 63. 2 medias columnas. Sábado 23)

### MÁS MADRID ENTRA EN CAMPAÑA: VIVIENDA Y PRESIÓN FISCAL

Más Madrid entra de lleno en la campaña electoral del próximo año. El principal partido de la oposición en la Comunidad de Madrid empieza a desgranar su ideario político. Vivienda y una mayor presión fiscal son las dos mayores apuestas de la izquierda madrileña.

En clave electoral, la portavoz en la Asamblea, Manuela Bergerot prometió que, si la izquierda gobierna, va a “freír a impuesto” a quienes “acaparan viviendas” en la Comunidad de Madrid. La dirigente situó la vivienda como una de las dos grandes crisis de la región, junto al deterioro de los servicios públicos, y advirtió de que ambas están convirtiendo Madrid en una sociedad “más pobre, más desigual y rota». En esta línea, anunció que la formación propone un plan de 20.000 millones en vivienda, atención primaria y escuelas infantiles, y anunció que presentará una reforma fiscal para financiarlo.

(La Razón, Madrid. Página 5. Sábado 23)

### SOLVIA VENDE MÁS DE 8.500 INMUEBLES POR 670 MILLONES EN EL PRIMER CUATRIMESTRE

Solvía ha comercializado 8.564 activos inmobiliarios por un volumen total de 669,7 millones de euros durante el primer cuatrimestre de este 2026. De ellos, 4.286 fueron viviendas y 1.261 fueron suelos, desglosa en un comunicado la firma inmobiliaria de Intrum, que destaca su

papel en la movilización de vivienda y en el desarrollo de nuevo suelo, su “elevada” rotación de una cartera diversificada y la “fortaleza” de su modelo de comercialización.

La empresa señaló que su actividad comercial desde enero hasta abril de este año se ha extendido de forma transversal en todas las comunidades autónomas, con “especial dinamismo” en Cataluña, Andalucía, Comunidad Valenciana y Comunidad de Madrid. En cuanto a las viviendas, el precio medio de estos activos comercializados por Solvia durante el periodo fue de 110.868 euros, lo que reflejaría, según esta, su capacidad para poner en el mercado vivienda de todas las tipologías, con un foco especial en la accesible.

El *servicer* pronostica que la de compraventa de vivienda subirá entre un 6% y un 9% en el primer semestre del año y que persistirá todo el 2026 un fuerte desequilibrio entre oferta y demanda.

(El Economista. Página 18. 2 medias columnas)

## **FINANZAS**

### **CAIXABANK NO ENCUENTRA TECHO Y ALCANZA LOS 19 MILLONES DE CLIENTES**

Cuando CaixaBank absorbió Bankia en 2021, la entidad estuvo perdiendo clientes porque tenían al menos un millón de usuarios duplicados. Cinco años después, su fuerte maquinaria comercial le está llevando a conquistar cotas históricas. El último año captó 372.000 clientes netos en España. Se trata del mayor ritmo de entradas, solo por detrás de BBVA.

La entidad tiene una penetración del 26% en depósitos, del 36% en domiciliación de nóminas, del 26% en la actividad hipotecaria, del 38% en seguros de vida ahorro y del 23% en fondos de inversión.

CaixaBank está captando una media de 100.000 clientes al trimestre, con picos de 140.000 clientes el año pasado, en plena efervescencia del mercado hipotecario. En el último año ha ganado 372.000 usuarios nuevos y ya cuenta con 18,93 millones.

La brecha con los dos siguientes del ranking es notable. Santander declara 15 millones de clientes y BBVA, 11 millones.

Las 372.000 altas de CaixaBank superan las 325.000 de ING y las 278.000 altas de Santander España. La única entidad que le hace sombra es BBVA, que asegura estar ganando un millón de usuarios al año. Sin embargo, estas cifras son brutas (no descuentan las bajas).

CaixaBank ha encontrado su gran vector de crecimiento en Imagin, su banco nativo digital. La mitad de los nuevos clientes de CaixaBank entra por esta entidad, que declara un total de cuatro millones de usuarios. Se trata de una gota dentro de los 19 millones totales de CaixaBank, pero su volumen de negocio empieza a ser apreciable: 22.700 millones de euros entre créditos y depósitos.

CaixaBank tiene un fuerte poder de atracción gracias a sus campañas de cuentas nómina, que incorporan el señuelo del regalo de un televisor de gran formato o premio en metálico. Otra parte muy importante ha aterrizado en la entidad atraída por los competitivos precios de sus hipotecas. En el primer trimestre de 2026, la nueva producción de CaixaBank en préstamos para compra de vivienda ha crecido un 12%, por encima de la media del mercado. El año pasado llegó a registrar un crecimiento del 46% en el segundo trimestre, que fue el mejor para la entidad desde la época de la burbuja inmobiliaria.

Con el objetivo de exprimir el boom que vive el sector inmobiliario, la entidad lanzó el año pasado un portal de venta y alquiler de vivienda llamado Facilitea Casa. Se trata de una web semejante a Idealista pero que se nutre solo de anuncios de inmobiliarias. El rol de CaixaBank no es el de comercializador, sino servir de punto de encuentro y engordar su negocio de financiación. La entidad ofrece hipotecas a medida para los compradores, así como todo su amplio ecosistema de productos susceptibles de contratarse en el momento de la adquisición de una vivienda, como seguros de vida, seguros de hogar, alarmas, créditos para reformas, etcétera.

(Expansión. Página 20. 5 columnas)

#### DOS SENADORES REPUBLICANOS PIDEN INVESTIGAR LA COMPRA DE WEBSTER POR EL SANTANDER

Dos senadores republicanos de Estados Unidos han remitido una carta a las autoridades bancarias del país reclamando que investigue la compra por el Santander del banco estadounidense Webster, que se anunció en febrero de este año. La transacción, tal y como admitió en su momento la entidad española, necesita contar con el visto bueno de la Administración; en concreto, del supervisor principal de los bancos con licencia federal, la OCC, dependiente del Departamento del Tesoro; y de la división antimonopolio del Departamento de Justicia.

La misiva de los senadores está dirigida precisamente al Departamento de Justicia y a la OCC. Pero también al presidente saliente de la Reserva Federal (Fed), Jerome Powell, y al supervisor de las aseguradoras. En el texto, los senadores afirman que España es un aliado geopolítico poco fiable que cuestiona las sanciones contra países adversarios como Irán o Cuba, así como los controles antifraude. Además del visto bueno de estos dos organismos dependientes de la Casa Blanca, el Santander también se encomienda a otras autoridades independientes. Necesitará igualmente el sí de la Reserva Federal. También deberá contar con el visto bueno de su homólogo en Europa, el Banco Central Europeo.

Información también en *Expansión ABC, El País*.

(Cinco Días. Página 3)