

RESUMEN DE PRENSA DEL 24 DE FEBRERO DE 2026

MERCADO INMOBILIARIO

EL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA SE RETRASA HASTA ABRIL

El Gobierno espera aprobar en las próximas semanas el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030. Según aseguró ayer el secretario de Estado de Vivienda, David Lucas, el Ejecutivo prevé tenerlo listo en marzo o abril una vez que haya superado los trámites administrativos de los que está pendiente. La aprobación se ha retrasado por la complejidad en la negociación con las comunidades autónomas.

El plan, que fue presentado en junio, es la estrategia del Gobierno para incrementar la vivienda asequible, rehabilitar el parque edificado y facilitar la emancipación joven con una dotación histórica de 7.000 millones de euros, 4.000 aportados por el Estado y el resto por las comunidades. Contempla que toda vivienda construida o adquirida con estos fondos deberá mantenerse siempre como parque público, subvenciones al alquiler, ayudas de hasta 30.000 euros para el alquiler con opción a compra, ayudas de 10.800 euros para compra en municipios de riesgo demográfico o el fomento de la eficiencia energética, accesibilidad y sostenibilidad en edificios.

El plan debería haberse aprobado a finales del año pasado y haber entrado en vigor el 1 de enero. Sin embargo, su negociación con las comunidades autónomas se topó con la oposición de las regiones gobernadas por el PP, que acusaron al Ministerio de Vivienda de querer imponerlo sin negociación real. Tras varias reuniones, Vivienda desbloqueó el acuerdo con las regiones y a principios de año anunció que tenía fundadas esperanzas de aprobarlo en el primer trimestre con carácter retroactivo, plazo que podría retrasarse hasta abril, según dijo Lucas en un evento organizado por la patronal madrileña de promotores Asprima y CaixaBank. Lucas aseguró que tienen “muchas esperanzas” en que este plan ayude a solucionar el problema de la vivienda articulando diferentes mecanismos como la promoción de vivienda en suelo público valiéndose de la colaboración público-privada, la compra por parte de administraciones u ONG de viviendas para uso social o la cesión de uso a 50 años en suelos de titularidad pública.

Junto a la aprobación de este plan, el secretario de Estado de Vivienda puso en valor otras iniciativas puestas en marcha por el Gobierno para dinamizar el mercado de la vivienda como la empresa estatal Casa 47 o el fondo soberano España Crece.

(La Razón. Página 27. Media página)

BARCELONA. AVAL DEL SUPREMO A LA RESERVA DEL 30% DE VIVIENDA PROTEGIDA

El Tribunal Supremo ha ratificado la reserva del 30% para vivienda protegida en las nuevas promociones que se construyen en Barcelona y en las grandes rehabilitaciones, una medida

implementada durante el Gobierno de la exalcaldesa Ada Colau y que fue apoyada en su momento por el PSC, Junts y ERC.

En el fallo, el Supremo desestima el recurso de casación que había presentado la empresa inmobiliaria Josel SLU y confirma la validez legal de la norma de acuerdo con las leyes de urbanismo y con la Constitución.

Se comenta que en el Ayuntamiento de Barcelona nadie discutía la legalidad de esta medida. Lo contrario sucede con su eficacia, hasta el punto de que se ha revelado como uno de los principales obstáculos para la construcción de vivienda en la ciudad. Aunque los dos principales grupos municipales, el PSC en el gobierno y Junts en la oposición coinciden en que es necesario llevar a cabo una revisión de la norma, hasta la fecha han sido incapaces de ponerse de acuerdo y se hace difícil pensar que puedan hacerlo en lo que resta de mandato.

(La Vanguardia. Página 27. Media columna)

LOS EXPERTOS INMOBILIARIOS ALERTAN DE LA FUGA DE 40.000 PISOS DEL MERCADO DEL ALQUILER

Hasta 40.000 viviendas desaparecerán del mercado del alquiler en los próximos tres a cinco años. Mikel Echavarren, CEO de Colliers en España y Portugal, lanzó ayer esta advertencia durante su participación en el foro EFIMAD organizado por CaixaBank y la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (Asprima), alegando que las limitaciones regulatorias, sumadas a los elevados costes y la financiación hacen que el modelo no sea viable económicamente y “no salgan los números”.

Echavarren detalló que este éxodo masivo que están llevando a cabo principalmente grandes fondos de inversión responde ante todo a criterios financieros. Apuntó que muchos propietarios institucionales encuentran más atractivo vender cada vivienda de forma unitaria que mantenerlas en régimen de alquiler. El directivo explicó que, frente a las tensiones del alquiler, la venta individual ofrece rendimientos significativamente superiores, concretamente de hasta el 30%, haciendo inviable la continuidad de algunas carteras en arrendamiento. Expuso que este fenómeno se produce en un momento en que la demanda de vivienda sigue creciendo con fuerza y la creación de hogares triplica el ritmo de construcción de casa. Esta situación está impulsada por el crecimiento demográfico, especialmente en grandes ciudades, y una mayor fragmentación familiar, que contrasta con una oferta insuficiente, lo que podría agravar el desequilibrio estructural que vive el mercado residencial español. Concretamente, apuntó que, si se mantiene el escenario actual, se podría generar un déficit de hasta diez millones de viviendas en la próxima década.

Para solventar este problema, Francisco Pérez, CEO de Culmia, reclamó medidas inmediatas como la transformación de suelo terciario en residencial en alquiler y la activación de dotacionales sin uso. “No sé a qué esperan los ayuntamientos para sacar esos suelos que llevan ahí quietos desde 2007. No podemos esperar diez años a los nuevos desarrollos urbanísticos”, subrayó.

La estructura financiera de los proyectos de alquiler fue otro de los grandes ejes del debate. A juicio de Juan Antonio Gómez-Pintado, “el IVA es un freno tremendo porque no se puede deducir en estos proyectos”, lo que lastra la viabilidad y apostó también por fórmulas de financiación sindicada entre la banca comercial y el ICO. Por su parte, Andrea León, senior investment manager en MEAG, consideró esencial “dar visibilidad sobre la ampliación del tiempo de las concesiones para que la inversión tenga sentido”.

Koldo Ibarra, CEO de DeA Capital, habla de la importancia de no intervenir el mercado ya que eso supone “añadir una prima de riesgo adicional” y el “encaje entre costes y rentabilidades es cada vez más ajustado”.

En paralelo a esta fuga de inmuebles, el mercado de la vivienda asequible afronta un momento decisivo en España. Mientras las administraciones despliegan anuncios y planes a largo plazo, los promotores e inversores advierten de un cuello de botella inmediato como es la escasez de oferta y de concursos de tamaño suficiente. El CEO de Culmia, diferenció entre el mensaje institucional y la realidad operativa. “A largo plazo se están anunciando medidas positivas como la simplificación administrativa, el Plan Estatal de vivienda, la financiación del ICO, España Crece... y bienvenidas sean. Sin embargo, en el corto plazo la realidad es distinta”, advirtió. El directivo aseguró que desde 2020, cuando arrancaron los primeros grandes concursos de vivienda asequible, hasta ahora se ha dado forma a un tejido de empresas privadas que acuden a los concursos de vivienda asequible. El problema, a su juicio, es que “no hay concursos para todos y los que salen son demasiado pequeños. La realidad es que a todas las cifras de los concursos de vivienda asequible les falta un cero por detrás”, destacó Pérez.

(El Economista. Página 28)

LA RENTABILIDAD MEDIA DEL ALQUILER CRECE UN PUNTO Y ALCANZA EL 7,09% EN ENERO

La rentabilidad bruta del alquiler en enero fue del 7,09%, lo que supone un aumento de más de un punto respecto al mismo periodo de 2025 (5,94%) y de siete centésimas con relación al pasado mes de diciembre de 2025 (7,02%), según datos de Pisos.com. Así, el propietario obtuvo una media de 15.487 euros brutos anuales al situarse la renta media mensual en 1.290 euros y el metro cuadrado a 2.426 euros. Esto hace que comprar una residencia tipo de 90 metros cuadrados en España supusiera unos 218.340 euros de media.

(El Economista. Página 28. 2 medias columnas)

EL ALQUILER VUELVE A SUBIR EN BARCELONA Y EN LAS ZONAS DE RENTA LIMITADA

Segundo trimestre consecutivo de aumento de los precios de alquiler tanto en la ciudad de Barcelona como en el conjunto de las zonas consideradas de mercado tensionado, con tope de rentas desde el segundo trimestre de 2024, cuando entró en vigor la regulación. Así, y según los datos oficiales comunicados por el departamento de Territorio de la Generalitat, la contención de precios global experimentada desde el inicio de la regulación da muestras claras de perder fuerza en los últimos seis meses, un limitado impacto en las rentas que, además, se combina con la drástica caída en el inventario de pisos disponibles para alquilar.

Según los datos –calculados a partir de los contratos registrados en el Institut Català del Sòl–, el precio medio mensual de los contratos de alquiler habitual en el tercer trimestre de 2025 fue de 894,78 euros en las zonas tensionadas (871,2 en el trimestre anterior), de 1.153,11 euros, en Barcelona ciudad (1.135,54 hace tres meses); de 617,41 euros (622,49) en las zonas no tensionadas; y de 876,83 euros si se considera el conjunto de Cataluña (854,7 euros en el trimestre anterior). Con los incrementos registrados en el tercer trimestre del año pasado, en la zonas tensionadas los precios ya están por encima de los que había antes de la entrada en vigor de la regulación, mientras que en la ciudad de Barcelona están ligeramente por debajo.

“Los precios del alquiler se han reducido de forma acumulada un 3,3% en Barcelona ciudad, y se han mantenido prácticamente estables (+0,8%) en conjunto de los municipios declarados zona de mercado residencial tensionado”, detalló la consejera de Territorio, Vivienda y Transición Ecológica, Sílvia Paneque. En contraste, subrayó, los precios se han incrementado en este mismo periodo un 5,7%, por encima de la inflación en los municipios que no están incluidos en la declaración de mercado tensionado

Desde la Generalitat se celebra que la declaración de las zonas tensionadas “está consiguiendo contener los precios” una sentencia cuestionada por el sector inmobiliario, que apunta por un lado que no se tiene en cuenta que esta regulación ha generado una drástica caída de la oferta, y que la reducción del precio medio del alquiler es en realidad engañosa. Al respecto, se recuerda, por ejemplo, que el precio medio se incrementa en realidad si el cálculo se realiza a partir del precio por metro cuadrado. La consejería subraya, por contra, que “la evolución trimestral de las rentas en el conjunto de los municipios declarados tensionados es coherente con el mecanismo de fijación de precios que establece la legislación: los nuevos contratos toman como referencia el precio de los anteriores más el IPC acumulado”, que es del 5,7% en el conjunto del periodo, o bien los precios fijados en el índice en caso de nuevos arrendamientos que no sean renovaciones. “En consecuencia, las variaciones trimestrales tienden a heredar las producidas cuando se firmaron estos contratos anteriores, ahora hace entre cinco y siete años, actualizadas con el IPC”, añade.

(ABC. Página 29. 3 columnas)

CULMIA Y MEAG INVERTIRÁN 400 MILLONES EN 2.500 VIVIENDAS DE ALQUILER ASEQUIBLE

La promotora inmobiliaria Culmia y la gestora de activos MEAG, de Munich Re Group, anunciaron ayer una alianza estratégica para crear una gran plataforma de vivienda asequible en España que prevé superar las 2.500 unidades respaldada por un volumen de inversión cercano a los 400 millones de euros. La nueva plataforma arrancará inicialmente con 1.782 viviendas y prevé incorporar aproximadamente 750 unidades adicionales, según indicaron ambas empresas en un comunicado.

La cartera inicial incluye activos del Plan Vive II del Ayuntamiento de Madrid (Lote 1), así como promociones en Valencia y Benidorm, en la Comunidad Valenciana.

(El Economista. Página 13. Media página)

FINANZAS

EL IBEX RENUEVA MÁXIMOS HISTÓRICOS CON EL APOYO DEL SECTOR BANCARIO

El Ibex alcanzó ayer nuevos máximos históricos en los 18.288 puntos pese a la nueva incertidumbre en torno a los aranceles que impondrá EEUU al mundo. El índice de la bolsa española destacó sobre el resto gracias a la subida superior al 1% en el subíndice Ibex Banks, que aglutina a las cinco entidades financieras cotizadas entre las 35.

Los bancos se vieron aupados por un informe de Deutsche Bank que destacaba las fortalezas del sector y en el que la firma realizaba tres mejoras de recomendación y eleva el precio objetivo a 12 meses de todas las entidades. Entre esas mejoras, Deutsche elevó la recomendación sobre Sabadell y Bankinter de mantener a comprar y la de CaixaBank de vender a mantener. En cuanto al precio objetivo, Deutsche Bank subió la valoración de Santander de 9,80 a 11,50 euros; la de CaixaBank de 9,15 a 11,05 euros; la de BBVA de 19,75 a 21,25; la de Sabadell de 3,40 a 3,80 euros, la de Bankinter de 13,50 a 15,80 euros y la de Unicaja de 2,55 a 2,75 euros.

“Los bancos españoles siguieron mostrando una resistencia del margen de intereses neto superior a la prevista en 2025, sorteando un entorno de tipos de interés difícil gracias a una gestión proactiva de la liquidez y a una recuperación del crecimiento de los préstamos más rápida de lo esperado. Estos buenos resultados, junto con una sólida diversificación de los ingresos por comisiones y un control continuo de los costes, sitúan al sector en una posición favorable para mantener su rentabilidad”, describía el informe. El analista del banco, Alfredo Alonso, prevé que el margen de intereses neto (lo que el banco gana por prestar dinero después de pagar por obtenerlo) de los bancos españoles recupere una tendencia al alza en 2026, respaldado por un margen de intereses neto ampliamente estable y una fuerte actividad, lo que dará lugar, estima, a un rendimiento sobre el capital (RoTE) igual o superior al 20% para la mayoría de las entidades a partir de 2027. “Estas sólidas perspectivas, respaldadas por una buena calidad de los activos y una generación de capital saludable, apuntan a una trayectoria positiva para los bancos españoles, con riesgos limitados en un entorno macroeconómico benigno”, subrayó.

Si bien las acciones de los bancos españoles han tenido un mejor rendimiento que la mayoría de sus homólogos, los recientes cambios geopolíticos y las preocupaciones sobre la IA han abierto nuevas oportunidades. “Creemos que la naturaleza orientada al comercio minorista del modelo bancario ibérico ofrece cierta protección frente a las perturbaciones macroeconómicas y de la IA, lo que podría convertirse en una ventaja estratégica. En consecuencia, estamos recalibrando nuestras opiniones y encontramos un renovado atractivo en los bancos puramente nacionales”, justificó. Además, el analista mantiene “la confianza en los grandes actores internacionales, Santander y BBVA, que ofrecen sólidas perspectivas a largo plazo a pesar de un 2026 menos emocionante”.

(El Economista. Página 23. 3 columnas)

LOS EXPERTOS REDOBLAN SU APUESTA POR LOS GRANDES BANCOS

La temporada de presentación de resultados del sector bancario tocó a su fin y varias firmas de análisis han mejorado las valoraciones que manejan para los bancos, lo que permitió a los mismos escalar a las primeras posiciones del Ibex ayer. Las entidades españolas seducen a los analistas y los últimos en deshacerse en elogios con ellas son Deutsche Bank y Royal Bank of Canada (RBC). El banco de inversión alemán ha revisado al alza los precios objetivos del sector y ha mejorado la recomendación a dos entidades: Sabadell y Bankinter, que han pasado de mantener a comprar. Mientras, RBC mejora en un 44% el precio objetivo del Banco Santander, dos días antes de que el banco celebre su Día del Inversor. Sus acciones subieron un 1,6%.

Bajo el título *Rompiendo la barrera de valoración*, Alfredo Alonso, analista de Deutsche Bank, revisa al alza su consejo sobre el sector bancario en España. (ver artículo anterior de este resumen)

Información también en *Expansión*, que destaca que “Deutsche y RBC disparan el precio objetivo de Santander”

(Cinco Días. Página 17. 2 columnas)

EL BCE VIGILA DE CERCA LA EXPOSICIÓN DE LA BANCA A LA IA

El Banco Central Europeo (BCE) está investigando los riesgos que afrontan los bancos de la región derivados de la IA, en medio de una creciente preocupación por la exposición ciega en crédito y posibles disrupciones en el sector financiero.

El supervisor está solicitando a un pequeño número de entidades información más detallada sobre sus préstamos a sectores que incluyen centros de datos, según se desprende de declaraciones recogidas por *Bloomberg* en el sector. En paralelo, el regulador organiza movimientos específicos mediante talleres para identificar cómo los bancos están utilizando la IA generativa. Un portavoz del BCE no ha querido hacer comentarios al respecto.

La creciente atención del BCE en torno a los riesgos relacionados con la IA subraya cómo los reguladores globales son conscientes del potencial de esta tecnología para transformar el sector bancario, desde revolucionar el negocio del asesoramiento en inversiones hasta modificar sus históricas necesidades de financiación. Bancos y firmas de crédito privado en todo el mundo han invertido billones de dólares en el desarrollo de la IA, que abarca desde empresas de desarrollo hasta centros de datos y suministro energético.

Los talleres se centran en aspectos como modelos de negocio, gobernanza y gestión de riesgos. Al menos una entidad interpretó las pesquisas del BCE como una señal de cautela a la hora de conceder préstamos a sectores como el de los centros de datos, según una de las fuentes.

(Expansión. Página 18. 3 columnas)

LA BANCA DE EEUU GANÓ 254.000 MILLONES EN 2025

Los bancos estadounidenses generaron ganancias récord el año pasado de casi 300.000 millones de dólares (254.000 millones de euros) debido a que el sector pagó interés más bajos a los ahorradores mientras se beneficiaba de un repunte en la actividad crediticia y morosidad muy baja.

Los beneficios de más de 4.300 bancos estadounidenses en 2025 ascendieron a 295.600 millones de dólares, según datos de la FDIC, un 10% más que al año anterior y estableció récord, superando el que marcó en 2021. Las cifras resaltan un periodo de prosperidad para la banca estadounidense bajo la administración Trump, que ha ayudado a aumentar los salarios de los principales ejecutivos de la banca. “Fue un año feliz”, afirma el veterano analista bancario Christopher Whalen, presidente de Whalen Global Advisors. “Hemos superado cualquier preocupación crediticia, lo cual me parece extraordinario”.

Los bancos pagaron de media un 2,04% por los depósitos de clientes y otros pasivos en 2025, por debajo del 2,36% de 2024. Su margen de interés neto aumentó un 2,99%, ligeramente por encima del año anterior (el 2,92%). Los bancos agregaron alrededor de 750.000 millones de dólares a su cartera de préstamos de 13,5 billones y la mora se situó en el 1,56%. Las ganancias del sector han sido récord, en términos de ROE, fue solo el octavo año más alto desde 2003.

La Reserva Federal elevó los tipos de interés desde niveles mínimos en 2022, lo que generó temores de que los prestatarios pudieran enfrentar dificultades. Las preocupaciones fueron particularmente agudas para los consumidores estadounidenses, que pidieron grandes préstamos durante la pandemia, y en el sector inmobiliario comercial, que ha tenido dificultades impactado por las cifras de regreso a la oficina.

Algunos advierten de que las señales de prestatarios con problemas pueden verse ocultas por un cambio de normativa el año pasado que obliga a los bancos a informar únicamente sobre los préstamos modificados para evitar que los prestatarios se atrasen en los pagos en los últimos 12 meses, en lugar de hacerlo de forma acumulada.

El índice bancario KBW, que incluye a los bancos más grandes de Estados Unidos, como JPMorgan, Bank of America y Citi, subió casi un 30% en 2025, superando al mercado en general, apoyado por la buena evolución crediticia y la agenda desregulatoria de la administración Trump. Pero las acciones bancarias han caído en las últimas dos semanas en medio de una liquidación más amplia del mercado, ya que los inversores se preocupan por el impacto de la inteligencia artificial en los modelos comerciales existentes.

(Expansión. Página 20. 4 columnas)