

RESUMEN DE PRENSA DEL 25 DE MAYO DE 2026

MERCADO INMOBILIARIO

LOS PRECIOS IMPIDEN CREAR 311.000 HOGARES DE JÓVENES CON EMPLEO

Que el empleo ya no es suficiente para garantizar la emancipación de miles de jóvenes españoles era un hecho ya conocido. Lo que hasta ahora no se había cuantificado es cuántos hogares jóvenes se dejan de crear cada año porque los elevados precios tanto de la compraventa como del alquiler excluyen a este grupo de edad del mercado inmobiliario. Y eso es lo que han hecho los autores del estudio *El déficit de vivienda de emancipación: cuantificación y caracterización de la demanda joven de vivienda*. Publicado por ICE, la revista del Ministerio de Economía, el estudio define y cuantifica lo que denomina “déficit de vivienda de emancipación”, que entiende como la brecha entre la cantidad de jóvenes que, dadas sus condiciones socioeconómicas y las pautas socioculturales predominantes, tendría la posibilidad y la expectativa de vivir de forma independiente y la cantidad de jóvenes que efectivamente ha logrado abandonar el hogar parental. Y el resultado es que, en 2024, el número de jóvenes trabajadores que, aun cumpliendo con los criterios tradicionales de estabilidad, no pueden permitirse comprar una vivienda o alquilarla alcanzó los 311.000 hogares, equivalentes a 436.000 personas.

La cifra, extraída a partir del análisis de microdatos de la Encuesta de Condiciones de Vida del Instituto Nacional de Estadística (INE), evidencia que “los precios de venta y, especialmente de alquiler, se han disparado muy por encima de la capacidad adquisitiva media”, asegura el documento. Según los datos recogidos en el trabajo, mientras que entre 2014 y 2024 los salarios de los jóvenes se han incrementado un 30%, desde los 14.098 euros hasta los 18.338, el precio de la vivienda ha subido un 65% y del alquiler, un 82%. Esta evolución ha provocado que el déficit de vivienda de emancipación se haya ido incrementando con el paso de los años. Entre 2017 y 2019 se produjo una escalada pronunciada, alcanzando casi 236.000 hogares en 2019. Tras un retroceso entre 2020 y 2021, ligado al impacto de la pandemia, la tendencia volvió a repuntar con fuerza en 2022 y 2023, hasta culminar en 2024 con la cifra más alta de la serie. Este comportamiento en forma de V coincide con la contracción económica del periodo de la Covid-19 y la posterior recuperación parcial, pero, dice el informe, deja entrever que los problemas estructurales no han hecho más que agravarse.

El déficit se concentra en las comunidades con mayor tensión inmobiliaria –Cataluña, Madrid y Andalucía–, donde el incremento sostenido de los precios del suelo y la escasez de vivienda en alquiler han convertido el mercado residencial en “un espacio excluyente para buena parte de los jóvenes. Esta situación, además, amplía la brecha intergeneracional y territorial, deteriorando la cohesión social”, advierte el análisis.

El cóctel de factores identificados como responsables de esta situación es bien conocido por el sector: escasez de vivienda asequible, aumento muy rápido de los alquileres, dificultad para ahorrar la entrada de una hipoteca, restricciones bancarias más duras tras la crisis financiera e insuficiente crecimiento de la oferta de vivienda. Una combinación que, además, desemboca

en lo que los investigadores denominan “la trampa del alquiler”: los jóvenes, al verse incapaces de comprar, se ven obligados a alquilar, lo que aumenta la demanda de alquiler y provoca que los precios sigan subiendo.

El texto también revisa las medidas que se han aplicado en la UE para atajar el problema del acceso a la vivienda de los jóvenes, como los incentivos a la construcción de vivienda asequible, vivienda pública y social, ayudas al alquiler y compra, regulación de precios del alquiler o simplificación urbanística y liberación de suelo, y concluye que las ayudas a la demanda (bonos, subvenciones) son insuficientes si no aumenta la oferta de vivienda.

(La Razón. Páginas 24 y 25)

BARCELONA. LA COMPRAVENTA DE EDIFICIOS DE MÁS DE 10 VIVIENDAS CAYÓ UN 32% EN EL 2025

El objetivo del Ayuntamiento de Barcelona es estrechar la enorme brecha entre la renta familiar y el coste de la vivienda en una ciudad en la que el 31% de los pisos son unipersonales, porcentaje que era solo el 18% en 1991. Según los datos que maneja el Consistorio, si en 2023 la diferencia entre lo que entra en casa y lo que cuesta un alquiler era casi el doble a favor de la renta (91,5 puntos en un índice de 100), ahora está en 70,4 puntos, una distancia aún sideral pero que tiende a la baja, ya que según el último informe del Observatori Metropolità de l’habitatge de Barcelona, los ingresos crecen a mayor ritmo que el coste medio de un alquiler en la ciudad. Así las cosas, según las cifras municipales, desde que entró en vigor la contención del alquiler hace dos años, el precio medio de los nuevos contratos ha pasado de 1.193 euros a 1.161 euros, un 2,7% menos. Esto no significa que la tendencia sea a la baja. De hecho, acumula tres trimestres de ligera subida, pero según el Ayuntamiento, es una escalada muy por debajo de lo que cabría esperar si no existiera regulación. Estaría, según sus cálculos, entre 1.318 euros (tomando como base la estadística de la última década) y 1.429 euros (si la referencia es la tendencia de los dos años anteriores).

Hay otro dato que permite comprobar que el precio no desciende, sino todo lo contrario. Según los datos del Institut Català del Sòl, el precio por metro cuadrado de alquiler ha subido desde 2024, de 16,2 €/m² a 17 €/m², aunque aquí se incluyen también los pisos de más de 150 m² y de menos de 30 m², que quedan fuera de la ley que pone un techo al precio del alquiler a partir de un índice de referencia. Si se analizan los datos hechos públicos por el Consistorio, que contemplan solo los que sí están topados, se observa que los pequeños de entre 30 m² y 45 m² han pasado de suponer el 8,5% del total de nuevos contratos al 14,8%. Es decir, ahora se alquilan más pisos de tamaño pequeño, lo que influye en que el precio medio en la ciudad sea inferior.

Respecto a la compraventa de edificios, el año pasado cayó casi un 32% respecto al 2024. Fueron 149 operaciones, por 217 del ejercicio anterior. En el 2021 se compraron 202 inmuebles con más de diez viviendas, por 167 del 2022 y 212 del 2023. Según Joan Ramon Riera, comisionado municipal de Vivienda, esto es un síntoma de que Barcelona está dejando de ser “una ciudad atractiva para los fondos de inversión, cosa que empieza a derivar y limitar

la demanda hacia el tipo residencial”. “Tenemos fondos buitres en nuestras ciudades, pero ya no vienen más”.

La aprobación, a finales del 2023, de una ley que también obliga a topar el alquiler de temporada, donde se habían refugiado volquetes de propietarios para esquivar la norma inicial, también ha causado una caída de este tipo de contratos. En ese cuarto trimestre se firmaron un 53% menos de pisos por meses que un año antes. Fueron 1.282 del 1 de octubre al 31 de diciembre, un 12,5% menos que en el primer trimestre del 2024, antes de que entrara en vigor la limitación de los alquileres.

(La Vanguardia. Página 26. Media página)

MILES DE PERSONAS PROTESTAN EN LAS CALLES DE LA CAPITAL CONTRA LA “DICTADURA DEL RENTISMO”

Miles de personas salieron ayer a las calles de Madrid para “luchar por el derecho a una vivienda digna”, exigir “medidas urgentes” ante una “crisis sin precedentes” y protestar contra unos “ataques del rentismo que vacían los barrios”. El acto fue organizado por el Sindicato de Inquilinas de Madrid bajo el lema “La vivienda nos cuesta la vida. Bajemos los precios”,

Los manifestantes, entre 80.000 y 100.000 personas, según las estimaciones del sindicato (23.000, calculó la Delegación del Gobierno), exigieron recuperar los contratos de alquiler indefinido y que se tomen medidas para propiciar una bajada de los alquileres y una subida del salario y de las pensiones mínimas a 1.500 euros. La protesta, que ayer se reprodujo en Zaragoza, Teruel y Badajoz, pretende dar paso a una “ola de manifestaciones” en 24 ciudades españolas que continuará a lo largo del mes de junio.

Según denunciaron los organizadores, el alquiler en Madrid ha subido más de un 50% en los últimos cinco años, con un coste medio en toda la Comunidad de más de 1.500 euros al mes. De esta forma, subrayaron, hay familias que dedican más del 70% de los salarios al pago del alquiler; es decir, que tres de cada cuatro días trabajados serían para abonar la renta a los caseros. “Los rentistas especulan a sus anchas mientras la mayoría social vive ahogada”, reprochó el Sindicato de Inquilinas, que acusa a propietarios, fondos de inversión e inmobiliarias de enriquecerse “a costa del trabajo y la precariedad de millones de personas”.

(El País. Página 25. Media página)

UN MERCADO SIN RUMBO

Tribuna firmada por Carles Ribes, CEO y fundador de The Barrio, quien considera que la reciente derogación del decreto que contemplaba la prórroga extraordinaria de los contratos de alquiler y la limitación de las subidas de precios “ha vuelto a situar al mercado inmobiliario español en un escenario conocido: el de la incertidumbre. Más que un punto de inflexión, la medida se percibe como un nuevo episodio dentro de una dinámica marcada por cambios normativos frecuentes, muchas veces reactivos y con escasa vocación de permanencia”.

En su análisis concluye que “el desafío del mercado del alquiler no puede abordarse solo desde la óptica normativa, sino que requiere políticas públicas, colaboración público-privada y planificación urbana eficiente. La movilización de vivienda vacía, el impulso a la construcción asequible y la mejora de la seguridad jurídica de los contratos son claves para equilibrar oferta y demanda. Solo un enfoque sostenido en el tiempo permitirá reducir la volatilidad y avanzar hacia un sistema más estable, accesible y resiliente”.

(La Razón. Página 5. 3 columnas)

FINANZAS

LOS DIVIDENDOS CRECERÁN UN 17% ESTE SEMESTRE CON EL PAGO EXTRA DE SABADELL

Banco Sabadell repartirá esta semana uno de los dividendos extraordinarios más cuantiosos abonados en la historia de la bolsa española. La entidad premiará a sus accionistas con un pago especial gracias a la venta de su filial británica TSB a Banco Santander. La entrega total superará los 2.511 millones de euros, engordando las retribuciones de las cotizadas del parque español este semestre. Los dividendos distribuidos podrían batir los 25.800 millones de euros en esta primera mitad del año, un 17% más que en el mismo periodo del ejercicio anterior, según los pagos confirmados por las compañías y algunos pendientes de anunciar.

Los meses de abril y mayo concentran buena parte de todas las remuneraciones de la bolsa española. Compañías como Inditex o Banco Santander han retribuido a los inversores este mismo mes, aunque en esta ocasión la gran expectación recae sobre el dividendo del Sabadell que llegará el viernes, 29 de mayo. El banco pagará 0,50 euros por acción a quienes tengan títulos a cierre de la sesión de este martes; al día siguiente el valor cotizará sin el derecho de cobrarlo. Solamente los 50 céntimos de esta semana implican una rentabilidad del 14,7% para quienes quieran entrar en la entidad ahora con la intención de recibirlo. Es, con diferencia, el pago en efectivo más atractivo de la bolsa española este año que podrá cobrarse en un solo día. No obstante, hay otros dividendos interesantes antes de que acabe el primer semestre que superan el 4%, tal como se informa en este artículo.

Estas retribuciones al accionista son el claro ejemplo del atractivo que caracteriza a la bolsa española en este aspecto frente a otros mercados, con una rentabilidad por dividendo superior que se traduce en un importante plus con el paso del tiempo para cualquier producto que invierta en el parque nacional. La referencia principal, el Ibex 35, acumula ganancias del 4,5% en el año, mientras que si a este mismo índice se le añaden los dividendos abonados hasta la fecha el rendimiento total asciende a un 6,3%. La diferencia en 2025 fue de seis puntos porcentuales.

Además, el pago extra del Sabadell dará un importante empujón a las retribuciones de este año, ya que hasta el pasado mes de abril la cifra acumulada representaba un 9,5% más que en 2025, con los datos recopilados por Bolsas y Mercados Españoles (BME), y contribuye a mantener el crecimiento visto en los últimos años.

(El Economista. Página 19)

EL BCE ELEVA UN 33% LA FACTURA A LA BANCA POR SU SUPERVISIÓN

La tarea de supervisión bancaria que realiza el Banco Central Europeo (BCE) es cada año más compleja. La institución dedica su tiempo a inspecciones in situ, a implementar test de estrés de lo más diversos, a vigilar la ciberseguridad de las entidades y a fijar sus requerimientos de capital, entre otras muchas funciones. Esa madurez ha llevado a que el supervisor necesite cada vez más recursos con los que llevar a cabo su misión.

A diferencia de lo que ocurre con la política monetaria, en materia de supervisión bancaria el BCE simplemente adelanta los pagos, pues los gastos se cubren de manera íntegra con tasas cobradas anualmente a las entidades supervisadas y, en menor medida, con los ingresos derivados de las sanciones administrativas impuestas. En los últimos años, ese montante ha crecido hasta alcanzar los 690 millones de euros en 2025. El grueso de la factura se pasa a las llamadas entidades significativas, grupos bancarios más grandes y directamente supervisados por el BCE. En la actualidad, el supervisor contabiliza 112 entidades consideradas significativas que se reparten unas tasas de 659 millones de euros, el 95% del total de la factura. De esta forma, cada banco abonaría alrededor de seis millones de euros de media por la función de vigilancia que cumple el BCE. Realmente, las facturas son individuales y el monto final asignado a cada entidad depende de los activos totales y de la exposición al riesgo del banco, siempre considerando sólo su negocio en la zona euro o en países que hayan delegado la supervisión en el BCE. Por su parte, las entidades menos significativas, supervisadas por los bancos centrales nacionales, pagan entre todas 31 millones de euros.

“Los gastos anuales reales relacionados con las funciones de supervisión del BCE aumentaron debido a las pruebas de resistencia bienales a escala de la UE que tuvieron lugar en 2025, al nuevo mandato de vigilancia de la ciberseguridad introducido por el reglamento sobre la resiliencia operativa digital (Dora) y a la continuación de la inversión en sistemas tecnológicos dedicados a la supervisión bancaria”, justifica el BCE en sus cuentas en relación con el incremento de la factura del último año.

(Expansión. Página 25. 2 columnas)