

RESUMEN DE PRENSA DEL 26 DE OCTUBRE DE 2026

MERCADO INMOBILIARIO

LOS PRECIOS INMOBILIARIOS SE DUPLICAN EN LOS ÚLTIMOS TRECE AÑOS

El Gabinete Económico de CCOO ha presentado el informe *El coste del rentismo para los salarios y la economía productiva*, en el que alerta de que la brecha inmobiliaria neutraliza las mejoras salariales, perjudica a pymes y autónomos y frena el consumo y la creación de empleo. El estudio revela que, entre el segundo trimestre de 2013 y el mismo periodo de 2026, el precio de compra de la vivienda se ha disparado un 108%, mientras que el salario medio sólo ha crecido un 30% nominal en ese mismo tramo. De este modo, la subida del coste de compra multiplica por 3,6 el incremento de los sueldos.

Esta brecha, subraya CCOO, se intensifica en regiones tensionadas como la Comunidad de Madrid, donde el incremento de los precios de compra multiplica por cuatro la subida salarial. Además, el esfuerzo medio en España para adquirir una vivienda libre de 90 metros cuadrados ha pasado de 3,1 salarios anuales completos en 1985 a 7,1 salarios en 2026. En regiones como Baleares la cifra alcanza los 12,2 salarios, en Málaga los 10,8 y en Madrid, los 10 salarios anuales. A ello se suma el ahorro previo necesario para la entrada, impuestos y gastos (un 30% del total), equivalente a 2,1 años de sueldo íntegro.

(El Economista. Página 23. Media página)

HACIENDA CONGELA CERCA DE 23.000 MILLONES DE LOS MUNICIPIOS PARA LA VIVIENDA

Los ayuntamientos recibieron con satisfacción la autorización por parte del Gobierno para poder invertir sus superávits y remanentes. Sin embargo, la tramitación está resultando engorrosa. Fuentes de la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) declaran que Hacienda todavía no ha regulado cómo invertir sus remanentes de tesorería, que suman unos 23.000 millones de euros, en Inversiones Financieramente Sostenibles (IFS), que van dirigidas preferentemente a construir viviendas sociales.

La FEMP ha realizado varias peticiones al Ministerio de Hacienda para que elabore “un marco regulatorio” o, lo que es lo mismo, que establezca las condiciones y los requisitos para utilizar esos recursos. Hasta el momento “no ha habido respuesta”. La convocatoria de elecciones anticipadas ha dejado pendiente el asunto. “La principal demanda social en la actualidad es la vivienda y con nuestros ahorros podemos contribuir a satisfacerla de alguna manera”, señalan las mismas fuentes. Dada la situación preelectoral, en la FEMP creen que un real decreto ley de urgencia, que aprobaría la Diputación Permanente del Congreso “con los votos a favor del PP”, ayudaría a liberar los remanentes acumulados desde hace casi cinco años para cubrir esa necesidad social. “Si tenemos dinero que nos dejen invertirlo” sostienen.

(El Economista. Primera página. Página 22. Editorial en página 3)

MADRID. ALMEIDA IMPULSA LA CONSTRUCCIÓN DEL 17% DE LOS PISOS PROTEGIDOS DE ALQUILER EN ESPAÑA

La Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid (EMVS Madrid), dependiente del Ayuntamiento que dirige José Luis Martínez-Almeida, obtuvo el 17% de todas las calificaciones definitivas de vivienda protegida para alquiler sin opción a compra registradas en el país durante 2024 y 2025. La compañía municipal contabilizó 1.329 viviendas, frente a las 7.834 del conjunto nacional, según los datos del Ministerio de Vivienda recogidos por el Consistorio.

El Gobierno municipal quiere reforzar esta actividad el próximo ejercicio. Para ello, EMVS Madrid contará con un presupuesto de 199,6 millones de euros en 2027, un 14,4% más que este año. El mayor incremento se producirá en el capítulo inversor, que se disparará un 85%, hasta superar los 208 millones. El consejo de administración de la empresa municipal tiene previsto aprobar las cuentas este miércoles.

La inversión se destinará principalmente a la adquisición de suelo y al desarrollo de nuevas promociones de alquiler asequible. Según las previsiones municipales, EMVS tendrá cerca de 9.000 viviendas en distintas fases de construcción o licitación durante 2027, incluyendo las actuaciones contempladas en el Plan Suma Vivienda, que movilizará alrededor de 3.900 pisos mediante fórmulas de colaboración público-privada.

Información también en las ediciones de *La Razón* y *El Mundo*.

(El Economista. Página 24. Media página)

PAÍS VASCO. EL PNV Y EL PSE ALCANZAN UN ACUERDO CON AYUDAS FISCALES PARA LA ADQUISICIÓN DE CASAS

El PNV y el PSE-EE alcanzaron la semana pasada un acuerdo para impulsar un paquete de medidas fiscales centrado en el acceso a la vivienda. El acuerdo prevé cambios en los principales impuestos (IRPF, Impuesto sobre Sociedades, ITP, IBI y plusvalía municipal) con los objetivos de facilitar el alquiler a precio asequible, movilizar la vivienda vacía, fomentar el ahorro estable a largo plazo, y desincentivar la concentración de viviendas en pocas manos y su uso turístico en los mercados residenciales más tensionados.

(El Economista. Página 24. Media página)

AL MENOS 9 MESES EN RESCATAR UN PISO CON IMPAGO DEL ALQUILER

El impago representa ya casi el 97% de las incidencias de los contratos de alquiler. Estas prácticas suponen a los propietarios pérdidas medias de hasta 2.430 euros por expediente para el propietario, según los datos de la Sociedad Española de Alquiler Garantizado (SEAG). Esto se debe a que, actualmente, la recuperación del inmueble desde que se deja de recibir la renta es de cerca de 278 días de media. “El riesgo de impago y la dificultad para recuperar el inmueble se han convertido en factores decisivos para muchos propietarios a la hora de poner una vivienda en alquiler”, señala Pedro Bretón, CEO de SEAG.

Los casos en los que se produce una deuda en el alquiler varían mucho en función de la comunidad autónoma en la que sucedan. Madrid se coloca en cabeza y registra un 98,5% de incidencias por impago, seguida de Andalucía y Aragón, ambas con un 97,6%; Cataluña, con un 97%, y la Comunidad Valenciana, con un 95,7%. Según explica la entidad, “este porcentaje lo que expresa es el peso del impago sobre los expedientes de incidencia gestionados y no la tasa de impago sobre el conjunto de contratos garantizados”.

(La Razón. Página 29. 2 columnas)

LA CAUSA POR LA QUE ESPAÑA Y FRANCIA SUFREN LA CRISIS DE VIVIENDA MÁS GRAVE

La crisis de la vivienda es una herida que fractura casi todos los países en Europa. Las protestas callejeras de las últimas semanas revelan el creciente malestar ciudadano ante la incapacidad de sus gobernantes para mejorar el acceso a la vivienda. En este análisis se apunta que los cuellos de botella para conseguir un hogar son especialmente intensos en las grandes urbes del continente, donde también se han llevado a cabo las movilizaciones más numerosas. Pero hay dos países en los que la crisis de la vivienda es particularmente intensa, debido a que afecta tanto al mercado de compraventa como al del alquiler. Se trata de Francia y España.

“No es de extrañar que la crisis de la vivienda tenga su máxima expresión en los dos países europeos con menor libertad de arrendamiento”, apunta Juan Pina, autor del informe elaborado por la Fundación para el avance de la libertad sobre las restricciones a los arrendamientos en los veintisiete países de la Unión Europea. Este estudio examina cinco aspectos clave que consideran clave para el buen funcionamiento de todo mercado del alquiler: la libre fijación de rentas, la libertad de terminación de los contratos y recuperación de las viviendas, la libertad contractual al arrendar, el alquiler turístico y de corta duración, y la fiscalidad soportada por los inmuebles.

Al ponderar por igual estos factores, el resultado es un índice que ubica a Francia y España en el furgón de cola de la capacidad para arrendar piso, con Dinamarca, Italia o Alemania también entre las últimas posiciones. Pero, a diferencia de estos países, el mercado inmobiliario español y el francés presentan un elevado déficit de vivienda disponible (entre 100.000 y 150.000 por año) que han disparado su valor de mercado, creando una crisis de asequibilidad sin precedentes: quienes no son capaces de adquirir un piso en propiedad por su alto coste tampoco logran arrendarlo por la misma causa. Pese a ser el país europeo que mayor porcentaje de población inmigrante ha recibido en la última década, es también la economía desarrollada donde menos viviendas por habitante ha construido en la última década.

Tanto en Francia como en España la reacción de sus respectivos gobiernos a los problemas en el mercado de la vivienda ha sido idéntica: afrontar la escasez de pisos con regulaciones cada vez más estrictas para los propietarios. Estas limitaciones son, a juicio del autor del informe, las que han colapsado el mercado del alquiler en los dos países, “condenando a los inquilinos a precios más altos y a una mayor dificultad de encontrar vivienda, además de provocar una creciente concentración de la propiedad en fondos”.

(Expansión. Página 20. 5 columnas)

EL INVERSOR APUESTA POR LOS CAMBIOS DE USO PARA RENTABILIZAR LOS INMUEBLES

La reconversión de oficinas obsoletas en viviendas y hoteles se ha consolidado como una de las grandes oportunidades del mercado inmobiliario. En un contexto de endurecimiento de las condiciones de financiación y de tipos de interés al alza, la gestión eficiente de los activos se convierte en un factor clave para mejorar la rentabilidad.

Durante el primer semestre de 2026, España registró un máximo histórico en la transformación de inmuebles, con 46 cambios de uso identificados. Esta evolución consolida la tendencia de los últimos años y da continuidad al récord alcanzado en 2025, cuando se contabilizaron 73 cambios de uso en todo el año. Según los datos de CBRE Research, veinte de las 46 reconversiones identificadas en este periodo estuvieron vinculadas a una transacción inmobiliaria, lo que se tradujo en un volumen de inversión de 390 millones de euros, un 115% superior al registrado en el primer semestre de 2025. En estas operaciones predominó el comprador nacional, con especial protagonismo de las transacciones de tamaño medio. Madrid continúa siendo el principal destino de la inversión, con 283 millones de euros, equivalentes al 73% del volumen total. Las ubicaciones secundarias también ganaron peso, gracias al registro de un mayor número de operaciones.

Del total de cambios de uso registrados hasta junio, el 52% tuvo como destino el sector hotelero y el 39%, el residencial, lo que eleva al 91% el peso conjunto de ambos segmentos. En el ámbito hotelero destacan los proyectos orientados al producto *premium* y a los apartamentos turísticos en ubicaciones urbanas consolidadas. En el residencial destacan tanto las promociones de vivienda tradicional como las iniciativas vinculadas al *flex living* y a las residencias de estudiantes. Y en cuanto al origen de los activos, las oficinas continúan siendo la principal fuente de reconversión. Durante el primer semestre, representaron el 35% de los cambios de uso.

(Expansión. Página 8. Artículo editorial en La Llave, página 2)

VONOVIA SE ARRIESGA A PERDER 120.000 VIVIENDAS EN BERLÍN

Berlín presenta un déficit de más de 100.000 pisos. Los ganadores de las elecciones, que probablemente formarán el gobierno en la capital alemana, debaten la socialización de más de 140.000 pisos de las grandes empresas, como Vonovia, cuyo CEO, Luka Mucic, considera la medida inconstitucional. Vonovia -el mayor propietario de viviendas en Europa- se enfrenta al riesgo de perder 8.000 millones de euros por ese plan,

El partido de izquierda Die Linke, ganador de las elecciones regionales de septiembre, ha acordado iniciar conversaciones de coalición con el Partido Socialdemócrata y Los Verdes para abordar planes dirigidos a transferir grandes carteras de viviendas al sector público en un esfuerzo por rebajar los alquileres en la capital. La propuesta, que contempla una compensación muy inferior a los valores de mercado, podría suponer pérdidas de más de 11.000 millones de euros para cuatro grandes empresas inmobiliarias en relación con el valor al que figuran dichos activos en sus balances, según cálculos de *Financial Times (FT)*.

En virtud de los planes, que se amparan en una cláusula de la Constitución alemana cuya aplicación aún no se ha puesto a prueba, las empresas inmobiliarias que poseen más de 10.000 apartamentos en Berlín se verían obligadas a transferir al sector público todas las unidades que superen dicho umbral. Según la información facilitada por las propias compañías, más de 144.000 viviendas podrían verse afectadas. Los partidos prevén no pagar más de 16.000 millones de euros, lo que equivaldría a una compensación media de poco más de 100.000 euros por apartamento. La legislación correspondiente se presentaría en 2028. Según los cálculos de *FT*, basados en los datos divulgados por las cuatro empresas más expuestas – Vonovia, Heimstaden, Adler y Covivio –, esta cifra sería más de un 40% inferior al valor contable medio de sus propiedades.

(Expansión. Última página)

FINANZAS

SANTANDER QUIERE ADELANTAR LOS BENEFICIOS POR WEBSTER Y TSB

Santander tiene prisa por capturar cuanto antes los beneficios de las compras de Webster y TSB. Los objetivos de ahorro que el banco comunicó al mercado en el momento de las adquisiciones siguen siendo la regla, pero la ambición es adelantar el calendario para que los resultados de 2028 puedan integrar ya la mayor parte de las ganancias.

En juego están 1.200 millones en sinergias de costes, una cifra que se considera conservadora y que los directivos de Santander creen que se puede superar, según han comunicado a los analistas. La parte más voluminosa procede de Webster, para el que se han estimado unas sinergias de costes de 800 millones de dólares (más de 712 millones de euros).

(Expansión. Página 14. 4 columnas)

CÓMO SE COBRAN LOS BONUS DE LOS BANCOS

El objetivo es el mismo: decidir si los directivos se merecen cobrar su bonus o no y en qué cuantía. Pero los caminos no pueden ser más diferentes. Como se detalla en este reportaje, Santander, BBVA, CaixaBank, Sabadell, Bankinter y Unicaja tienen seis fórmulas distintas para valorar la retribución variable de sus presidentes ejecutivos y consejeros delegados y las hay con hasta 11 criterios de concesión. Y eso solo para determinar el bonus anual a corto plazo de forma cuantitativa. Es el más significativo, pero los bancos también tienen reglas cualitativas, así como retribuciones plurianuales y remuneraciones a largo plazo con diferentes métricas y criterios de concesión.

(Expansión. Página 15)

LONDRES SUBIRÁ IMPUESTOS A LA BANCA PARA FINANCIAR AYUDAS A RENTAS BAJAS

El ministro de Hacienda del Reino Unido, John Healey, presentará el miércoles los Presupuestos. Habrá pocas novedades. La medida más clara va a ser un aumento de la

fiscalidad de los bancos que podría suponer, dependiendo de los casos, elevar en cinco puntos porcentuales el Impuesto de Sociedades de los beneficios por encima de los 100 millones de libras (unos 119 millones de euros al cambio). Es una medida que ha levantado en armas al sector. Ya en junio, la presidenta ejecutiva de Banco Santander, Ana Botín, afirmó que la idea “no tiene sentido”, en buena medida porque es discriminatoria contra el sector.

La decisión parece haber sido ya tomada. De hecho, ya el año pasado el Gobierno estuvo a punto de imponer un alza de la presión fiscal a los bancos. Las entidades se han visto beneficiadas por el aumento de márgenes causado por las subidas de tipos, y eso las ha hecho un blanco políticamente fácil. La recaudación sacada a los bancos debería ayudar a financiar los nuevos programas sociales de los Presupuestos, que incluyen ayudas a los hogares de rentas bajas y a las pymes para afrontar los costes energéticos.

(El Mundo. Página 27. 4 columnas)