

RESUMEN DE PRENSA DEL 26 DE DICIEMBRE DE 2025

MERCADO INMOBILIARIO

SABADELL ESTUDIA LA VENTA DE SU FILIAL DE VIVIENDA SOCIAL SOGEVISO

Banco Sabadell estudia desinvertir en su filial de vivienda social Sogeviso, según han confirmado distintas fuentes del sector. La entidad financiera se encuentra analizando distintas alternativas estratégicas para esta división de negocio, que pasan tanto por una eventual venta como por la entrada de un socio inversor que impulse una nueva fase de crecimiento. De acuerdo con las fuentes, el banco podría lanzar un proceso formal en la primera parte del próximo año, aprovechando el momento de fuerte apetito inversor que vive el segmento de la vivienda social y asequible en España. Se trata de un nicho que en los últimos años ha ganado un protagonismo creciente en las carteras de fondos institucionales, aseguradoras y gestores especializados, en un contexto marcado por una escasez estructural de oferta, una elevada presión de la demanda y un número todavía limitado de operadores profesionales capaces de gestionar este tipo de activos a gran escala.

Con una cartera de más de 6.000 unidades en gestión y en diferentes puntos de desarrollo, la compañía se dedica a la promoción, gestión y administración de viviendas en alquiler asequible, muchas en colaboración con administraciones públicas. Su modelo combina la gestión de parque residencial propio y de terceros, una línea en la que ha crecido mucho con especial foco en programas de alquiler social, vivienda protegida y soluciones habitacionales para colectivos con dificultades de acceso al mercado libre. La mayor parte de su cartera se concentra en Madrid y Andalucía,

El interés de Sabadell por analizar una eventual desinversión se produce en pleno auge del sector. España presenta uno de los parques de vivienda social más reducidos de Europa, con un porcentaje que apenas ronda el 2% del total de viviendas, muy por debajo de países como Francia, que cuenta con una cuota del 15%, Austria, con el 25% o Países Bajos, con un 35% del parque residencial destinado a vivienda social. El gasto por habitante y año en esta materia, que engloba tanto ayudas al alquiler como la promoción y el mantenimiento de vivienda social, se sitúa en el país en 34 euros, muy por debajo de los niveles de los principales países de la Unión Europea, como Irlanda, donde se destinan 335 euros por habitante o Francia, que gasta 274 euros, según los últimos datos disponibles del Observatorio de la Vivienda y Suelo y Eurostat. Así, la media del continente se sitúa en 161 euros por habitante, lo que supone que España invierte cinco veces menos.

(El Economista. Primera página. Página 5. Editorial en página 3)

EL ALZA DE LA VIVIENDA CONTAGIA A LA PERIFERIA DE LAS GRANDES URBES

Las fuertes subidas del precio de la vivienda se están extendiendo a las poblaciones limítrofes a las grandes ciudades. La falta de oferta presiona al alza los precios en las metrópolis más importantes, empujando a mucha demanda a buscar viviendas en las localidades periféricas,

donde los precios son más ajustados. Pero ese efecto centrípeto está provocando a su vez que estos mercados exteriores estén cada vez más tensionados y que los precios así lo reflejen.

Según el último análisis sobre el sector inmobiliario de CaixaBank Research, los precios en los municipios de más de 25.000 habitantes muestran la extensión de esta tendencia alcista. En el tercer trimestre del año, el 73% de estos municipios registró incrementos de precios superiores al 10% interanual, frente al 60% del mismo periodo del ejercicio pasado, algo que no sucedía desde el primer trimestre de 2006, cuando la burbuja inmobiliaria estaba muy cerca de estallar. Por el contrario, apenas un 0,7% de los municipios han registrado un descenso en los precios, cuando hace un año este porcentaje ascendía al 9,2%. Por tipo de municipios, los turísticos siguen mostrando un mayor incremento en el precio de la vivienda (15%) que los no turísticos (13,6%), si bien el diferencial de crecimiento se está estrechando.

En esta línea, un análisis de Idealista revela que, en el ámbito del alquiler, el encarecimiento incesante en las ciudades ha desatado un preocupante efecto dominó: la presión del alquiler que antes se concentraba en las capitales se extiende a los municipios periféricos, en algunos casos duplicando los niveles de competencia registrados en los propios núcleos urbanos.

CaixaBank Research asegura que el valor de tasación de la vivienda libre mantuvo en el tercer trimestre de 2025 la tendencia alcista, creciendo en torno al 3% intertrimestral por tercer trimestre consecutivo, hasta los 2.153 euros/m², nuevo máximo desde 1995. La tasa interanual se aceleró hasta el 12,1% desde el 10,4% del segundo trimestre, la más alta desde 2005.

Como en tantos otros análisis, el de CaixaBank Research apunta a la falta de oferta como causante de alza del precio de la vivienda. El servicio de estudios de la entidad asegura que, aunque los indicadores de oferta han mejorado levemente, la oferta de vivienda nueva sigue siendo insuficiente para cubrir la demanda.

En el último Informe de Estabilidad Financiera del Banco de España se asegura que la producción de vivienda nueva se mantiene en "un nivel bajo en términos históricos", y el sector de la construcción tiene un peso en la actividad menor que en expansiones pasadas y, en particular, que durante el boom inmobiliario previo a 2008. No se aprecia una vulnerabilidad sistémica asociada a un exceso de actividad constructora, «sino que, al contrario, la contención en la producción de vivienda nueva habría contribuido a presionar los precios», concluye.

En otro informe publicado por BBVA Research, el servicio de estudios de la entidad vasca alerta de que la baja rentabilidad sobre el capital (ROE), los largos períodos de espera para construir y la inmovilidad de los activos en los balances hacen poco atractivo al sector de la construcción en España, dificultando aún más la construcción de viviendas. El documento de BBVA Research asegura que la rentabilidad del sector de la construcción en España es inferior a la media europea y a la de años anteriores, a pesar de la fuerte demanda de vivienda, que seguirá creciendo en los próximos años.

(La Razón. Páginas 22 y 23)

15.500 EUROS POR METRO CUADRADO EN LOS BARRIOS MÁS CAROS

En las calles más emblemáticas de Madrid, en las costas de Baleares y en las urbanizaciones más caras de Málaga el ladrillo es un lujo al alcance de muy pocos. Hasta 10.000 euros puede llegar a costar el metro cuadrado en el distrito más caro de España Y casi de 15.500 en el barrio más caro. En concreto, en el distrito de Salamanca, el enclave más lujoso de Madrid, el metro cuadrado cuesta de media 9.950 euros, en máximos históricos, según un análisis de Idealista. Esto se traduce en que una vivienda de 90 m² en este paraíso del lujo madrileño asciende de media a 895.000 euros. No obstante, la región líder del lujo en materia de vivienda es Baleares, con seis de sus distritos en el top 10 de los más caros, impulsada por el turismo más exclusivo.

En concreto, tras el distrito madrileño de Salamanca se ubica Costa d'En Blanes, en Calvià (Baleares), con 9.677 euros/m² y un fuerte crecimiento anual del 16,7%, uno de los mayores del listado, para también situarse en récord de precios de la vivienda usada en venta. Port d'Andratx, también en Baleares, completa el podio de las zonas más caras, con 8.921 euros/m², aunque en su caso el precio se mantiene estable y por debajo de su máximo, que supera los 9.000 euros/m².

El top 10 lo completan el distrito de Chamberí, en Madrid, con 8.695 euros/m², en máximos; Son Vida (8.587 euros/m²), en la ciudad de Palma; Centro y Miraconcha, en la ciudad de San Sebastián, con 8.571 euros/m²; Portals Nous -Bendinat (8.358 euros/m²), en Calvià (Baleares); Nuestra Señora de Jesús, en Santa Eulalia del Río (Baleares), con 8.9353 euros por metro cuadrado; Cas Catalallletes (7.989 euros/m²), también en Calvià y La Zagaleta-El Madroñal, en Benahavís (Málaga), con 7.944 euros/m².

Por barrios, según datos de Pisos.com, el podio de los más cotizados lo encabezan tres ubicaciones madrileñas. Recoletos lidera la clasificación con 15.451 euros por metro cuadrado (1,39 millones de media por un piso de 90 metros), seguida de Castellana con 13.169 euros por metro cuadrado (1,18 millones por un piso) y Jerónimos con 12.971 euros (1,17 millones). Información también en *El Economista*.

(La Razón. Página 23. 2 columnas)

EL ALQUILER DE 'LUJO' TIENE BRECHAS DE HASTA 23.900 EUROS

El denominado alquiler de alto standing también tiene su mercado en España, aunque con grandes variaciones según el territorio. Un análisis de pisos.com identifica la vivienda en alquiler más cara de cada comunidad autónoma, aunque este análisis requiere tener en cuenta que muchas viviendas de gran lujo "no se ofertan para arrendamiento residencial, lo que distorsiona la percepción del mercado y agrava la tensión en todos los segmentos de precio", avisó Ferran Font, portavoz y director de Estudios del portal inmobiliario.

Mientras en Baleares, Andalucía y Cataluña las rentas mensuales alcanzan los 25.000 euros, en Albacete se puede habitar una vivienda de lujo por 1.100 euros. Según Font, "la brecha entre los 25.000 euros de Baleares y los 1.100 de Castilla-La Mancha refleja no solo diferencias en el

poder adquisitivo, sino modelos de mercado completamente distintos donde el alquiler vacacional y de temporada absorbe gran parte de la oferta de lujo”, concluye.

Desde el portal insisten en que “el estudio evidencia la acuciante escasez de oferta en el mercado del alquiler residencial, pues en varias comunidades, los precios sorprendentemente moderados de las viviendas más caras no responden a la ausencia de propiedades de lujo, sino a que estas se destinan preferentemente a la venta, al alquiler vacacional o al arrendamiento de temporada.

(El Economista. Página 27. 4 medias columnas)

LO QUE SUBIRÁ DE PRECIO EN 2026: TELEFONÍA, VIVIENDA Y BILLETES DE AVIÓN

Aunque la economía española empezará a levantar ligeramente el pie del acelerador, en 2026 seguirá creciendo tras “un 2025 mejor de lo esperado”, apuntan distintos organismos, entre ellos el Banco de España, que pronostica un avance del PIB español del 2,2% en 2026, tras el 2,9% del 2025. Lo acompañan en sus estimaciones Funcas y CaixaBank Research, que esperan un crecimiento del PIB del 2,1% para el nuevo ejercicio. La “robustez” del consumo de los hogares, que mantendrá en marcha y a buen ritmo la demanda interna mientras se enfrenta una inflación estable e incluso decreciente, es una de las claves de este crecimiento. Las previsión del Banco de España es que el IPC pase de los niveles del 2,7% de 2025 al 2,1% en 2026; esto es, que los precios seguirán creciendo, pero no tanto como en 2025. Con todo, la brecha entre el optimismo macroeconómico y la percepción de los hogares sobre el buen estado de sus finanzas es cada vez mayor. La inflación se modera. Pero sobre una base consolidada de cinco años de crecimiento que ha debilitado salarios y poder adquisitivo y que diluye las mejoras en la renta y ahorro de las familias. En este amplio reportaje se analiza adónde irá a parar este consumo de los hogares en 2026, marcado por los cambios.

En vivienda se comenta que hay consenso en el mercado: los precios seguirán al alza, como efecto arrastre del 2025. Pero el nuevo año se iniciará sin nuevas regulaciones inmobiliarias que permita cifrar las subidas exactas, salvo el fin de la Gran Revisión de Alquileres para quienes firmaron un arrendamiento en 2020, y que verán actualizarse su renta, de golpe, a los precios a los del mercado actual.

En el caso del alquiler, las estimaciones de los analistas apuntan a una crecida en 2026 de entre el 6% y el 7%. Para la compraventa, plataformas como Fotocasa anticipan una subida del precio de entre el 3% y el 10%, mientras que Tinsa ubica la horquilla de subidas entre el 5% y el 10%.

En construcción, en 2026 se prorrogan las deducciones fiscales en el IRPF para las obras en los inmuebles que mejoren su eficiencia energética (con deducciones del 20% al 60%).

Y respecto a las hipotecas, serán más caras en 2026. Los bancos acumulan ya dos meses consecutivos de subida del precio medio de las hipotecas, actualmente a un tipo medio del 2,807%. La previsión es que se acerque al 3% en 2026.

(El Mundo. Primera página. Páginas 24 y 25, Jueves 25)

FINANZAS

BANKINTER LANZA UNA OFENSIVA DIGITAL EN PORTUGAL E IRLANDA

Bankinter está creciendo en sus dos mercados internacionales de una manera genuinamente digital. En Irlanda, de hecho, Bankinter carece de sucursales y la operativa es 100% online y por canal telefónico. En Portugal, está multiplicando su huella gracias a un acuerdo exclusivo con Sonae, una de las empresas de distribución más importantes del país. Bankinter tiene el 50% de la financiera Universo, controlada al otro 50% por Sonae. En el poco tiempo que lleva constituida y en funcionamiento, esta compañía ya gana dinero. Con esta alianza, Bankinter quiere disparar su negocio en consumo, segmento de alta rentabilidad en el que lleva operando en Portugal una década.

La actividad de financiación que realiza Universo, que aportó un millón de clientes y 400 millones de euros en préstamos, es básicamente vía tarjetas de crédito. También ofrece préstamos personales y al consumo, seguros de protección de pagos, de vida o accidentes ligados a la tarjeta; y contratos de seguro vinculados a fondos de inversión. El volumen de la cartera de crédito de Universo alcanzará los 950 y los 1.000 millones de euros a finales de 2025. Esta cifra incluye tanto la financiación con tarjetas como los préstamos de consumo a no clientes concedidos por Bankinter. Sumando otros negocios, Portugal aporta al grupo Bankinter un 11% de todos sus ingresos. El crecimiento acumulado anual es del 12%, con datos a 30 de septiembre. Bankinter tiene en Portugal una cartera crediticia viva de 11.000 millones de euros y 10.000 millones en saldos de depósitos y cuentas corrientes. El beneficio antes de impuestos asciende a 157 millones de euros, con datos a 30 de septiembre.

En Irlanda, Bankinter aterrizó en 2019. Lo hizo mediante la compra de la financiera de consumo AvantCard a Apollo. Un año después comenzó a vender hipotecas y en un tiempo récord se ha hecho con una cuota de mercado del 10% sin necesidad de contar con una red de sucursales. La cartera viva hipotecaria de Bankinter en Irlanda asciende a 3.400 millones de euros, a la que suma 1.000 millones en financiación al consumo.

El meteórico aumento de la actividad en Irlanda multiplicó por dos el negocio de Bankinter Consumer en un solo ejercicio. En 2024, Bankinter decidió absorber la financiera de consumo irlandesa y empezar a operar como sucursal en el país con la marca Bankinter.

(Expansión Página 13. 3 columnas)

CAIXABANK. LA ENTIDAD SE APROXIMA AL 19% DE SU PROGRAMA DE RECOMPRA DE ACCIONES

CaixaBank ha ejecutado el 18,98% de su programa de recompra de acciones tras la quinta semana desde la puesta en marcha del plan, cuyo importe máximo asciende a 500 millones de euros, según ha informado a la CNMV.

(La Vanguardia. Página 55. 2 medias columnas)

BANCA, RECURSOS Y 'UTILITIES' DESPIDEN 2025 CON ALZAS DE MÁS DEL 25%

La renta variable europea ha vivido un buen año. El Stoxx 600, el índice que aglutina las 600 cotizadas más grandes y representativas del Viejo Continente, ha subido más de un 15% en 2025, llegando a sus máximos anuales durante el mes de diciembre. La banca, apoyada por otros sectores, han hecho de este 2025 el gran año que es.

El Stoxx Banks ha liderado la renta variable europea. Se ha disparado en 2025 en torno a un 65%, una ventaja de casi 40 puntos porcentuales respecto al siguiente sector, el de las utilities. Todas las entidades que conforman este índice sectorial cotizan en verde en el año, y varios bancos españoles han liderado las alzas. Han subido más de un 100% BBVA (con una revalorización cercana al 108%), Unicaja (un 117%, aproximadamente), Banco Santander (con un alza del entorno del 123%), Commerzbank (+127%) y Société Generale (+149%). Pero incluso los valores con peor desempeño han registrado subidas superiores al 15%.

(El Economista. Página 18. Media página)