

RESUMEN DE PRENSA DEL 26 DE MARZO DE 2026

MERCADO INMOBILIARIO

LA VIVIENDA ACENTÚA SU PÉRDIDA DE IMPULSO

El mercado de la vivienda sigue perdiendo impulso. El número de operaciones cayó un 11,4% en enero, hasta sumar 49.685 transacciones, según los datos de la Estadística Notarial. Con esta caída, las ventas acumulan cuatro meses consecutivos de descensos en un entorno en el que los precios siguen sin dar tregua. Durante el primer mes del año volvieron a crecer un 9%, hasta alcanzar los 2.065 euros por metro cuadrado.

Mientras que en el primer trimestre de 2024 el ritmo de ventas fue especialmente intenso, produciéndose un total de 184.952 operaciones frente a las 161.434 de 2024 (un 14,6% más), en los siguientes dos trimestres se produjo una notable desaceleración en ese crecimiento y se cerró el año con tasas interanuales negativas en cada uno de los tres meses del último trimestre, según los datos de los notarios.

En enero, las compraventas de pisos disminuyeron un 12,6% interanual, situándose en las 37.405 unidades, mientras que las casas unifamiliares se redujeron en un 7,8% interanual, hasta llegar a las 12.280 unidades.

En paralelo a la bajada de las compraventas, en enero, los préstamos hipotecarios para la compra de vivienda cayeron un 6,8% interanual, hasta las 26.450 operaciones, marcando el primer descenso tras 21 meses consecutivos de crecimientos interanuales. La cuantía promedio de estos préstamos, empujada por el incremento de los precios, ascendió un 13% interanual, alcanzando los 186.857 euros de media.

Los precios de los pisos tuvieron un ascenso del 10,6% con respecto al mismo mes del año anterior, hasta alcanzar los 2.382 euros el metro cuadrado, mientras que el precio de las viviendas tipo unifamiliar promedió los 1.539 euros, registrando un aumento del 7% interanual, y superando por primera vez el máximo de la serie histórica de julio de 2007 (1.503 euros). Los precios de los pisos ya habían rebasado el máximo registrado en julio de 2007 (2.148 euros) en enero de 2025 (2.155 euros).

El porcentaje de compras de viviendas financiadas mediante un préstamo hipotecario se situó en el 53,2%. La cuantía del préstamo supuso de media el 72,3% del precio.

La escalada de los precios de la vivienda reflejada por los notarios no es exclusiva de la compraventa. Un sueldo ya no es suficiente para pagar un alquiler en las grandes ciudades españolas.

(La Razón. Página 25)

CATALUÑA. EL PRECIO DE LA VIVIENDA SUBE UN 11% PESE A LA CAÍDA DE VENTAS

Hace tiempo que economistas y sector inmobiliario advierten que el precio de la vivienda está alcanzando cotas difíciles de sostener. Los primeros datos de 2026 apuntan en esa dirección y anticipan un cambio de rasante. Las compraventas en enero sufren un fuerte retroceso en Catalunya, del 10,3%, pero los precios siguen disparados, con un crecimiento del 10,9%. De esta manera, el metro cuadrado alcanza ya los 2.474 euros, indican los últimos datos del portal estadístico del Notariado, publicados ayer.

El mercado residencial se está enfriando y todos los actores señalan al encarecimiento como principal causa. Las transacciones ya no se cierran tan rápido como en la primera mitad del 2025 porque los compradores actúan con más prudencia por mucho que las condiciones de financiación continúen siendo favorables. Y es que el aumento de precios se está comiendo la ventaja de unos tipos de interés relativamente bajos.

En Catalunya, los 2.474 euros el metro cuadrado se acercan a máximos de la burbuja inmobiliaria. Hay que retroceder hasta el año 2007, en pleno furor del ladrillo, para encontrar precios más elevados. Mientras que en Barcelona ciudad, epicentro de la crisis habitacional, el encarecimiento es aún más intenso, con el metro cuadrado a 4.600 euros. Todo ello, en medio de una situación de escasez de oferta que no tiene visos de solucionarse a corto plazo.

Algunos de los principales portales inmobiliarios han avisado esta semana de que el mercado de la vivienda se está aproximando a una fase de estabilización, no tanto por un posible deterioro de la financiación como por los altos precios de la vivienda, que ya están impidiendo comprar a cada vez más personas. La portavoz de Fotocasa, María Matos, prevé una progresiva ralentización en el mercado, tras cinco años de crecimientos intensos, por una demanda que pierde capacidad de compra y una oferta que continúa siendo insuficiente, lo que hará que la brecha de accesibilidad siga ampliándose y sea más difícil acceder a una vivienda. En esta misma línea se ha expresado el portavoz de idealista, Francisco Iñareta: los elevados precios de la vivienda están expulsando del mercado a muchos potenciales compradores, un fenómeno que se da con especial intensidad en mercados como Madrid o Barcelona.

En el conjunto de España, el precio de la vivienda subió un 9% interanual en enero, hasta los 2.065 euros el metro cuadrado, máximo histórico. Entre los grandes mercados inmobiliarios el encarecimiento es mayor: los precios avanzan un 11,5% en la Comunidad de Madrid (3.796 euros el metro cuadrado), un 14,2% en Baleares (4.666 euros) o un 16,7% en Comunidad Valenciana (1.811 euros). En todas estas comunidades se dan además caídas de compraventas de doble dígito en enero.

(La Vanguardia. Página 47. 3 columnas)

LA VIVIENDA DE LUJO SE DISPARA EN MADRID Y SE ENCARECE UN 16,5%

En el mundo del lujo prima la discreción, también en el sector inmobiliario. El motivo es que los grandes inversores extranjeros, muchos de ellos latinoamericanos, no quieren que se sepa que se van a desprender de alguna de sus posesiones. Por eso, muchos deciden venderlas *off*

market, expresión que se usa en el sector para esas viviendas que no se publicitan por formar parte de lo que se conoce como lujo silencioso, ese que busca no ser ostentoso ni llamar la atención y que es ideal para quien quiere conservar un perfil bajo. Por eso, no abundan los datos sobre el mercado inmobiliario de lujo. Sin embargo, con discreción o sin ella, algo se sabe. Se sabe, por ejemplo, que la vivienda de lujo en Madrid no está ajena a las dinámicas de precios al alza que afectan al resto del sector. Así lo atestiguan los últimos datos de un estudio del grupo Tecnitasa, titulado *Informe de evolución y tendencias del mercado residencial de lujo en España 2025 a 2026*.

Presentado ayer, confirma a Madrid como el mercado más dinámico del país, con un aumento del precio de la vivienda de lujo del 16,47% en el último año. Como consecuencia, el precio medio del metro cuadrado en las operaciones inmobiliarias más onerosas en la capital se sitúa ya en 7.145 euros (la media general se sitúa en torno a los 5.900), según las operaciones gestionadas por la inmobiliaria Engel & Völkers, lo que supone un incremento interanual del 15,5%. Los cierres más elevados se han registrado en el barrio de Salamanca, con niveles por encima de 18.000 euros por metro cuadrado.

El precio medio de las propiedades de lujo se sitúa en torno a los cinco millones de euros. Y se espera que siga creciendo: “La escasez de producto y la fortaleza de la demanda seguirán actuando como soporte del valor”, reza el informe que considera que una vivienda de menos de tres millones ya no es lujo.

El mercado residencial de lujo en España presenta una clara base internacional. En 2025, el 56% de los compradores fueron extranjeros, porcentaje que se eleva hasta el 64% en el tramo de entre 5 y 10 millones de euros. “Hay un cambio en el perfil del comprador que refleja una mayor solvencia, una toma de decisiones más estratégicas y un mercado menos dependiente del crédito que en ciclos anteriores”, apuntan desde Engel & Völkers. Como muestra de ello, más del 40% de las operaciones cerradas por esa inmobiliaria en las zonas *prime* de Madrid se han realizado sin financiación. El mercado cuenta con una presencia relevante de perfiles procedentes de Latinoamérica (especialmente México), Estados Unidos, Francia o Brasil.

Información también en *El País* y *ABC*.

(Cinco Días. Página 24. 3 columnas)

LOS PRECIOS DEL ALQUILER CRECEN HASTA UN 82% EN LOS ÚLTIMOS SEIS AÑOS

El mercado del alquiler ha colapsado en los últimos seis años. El acceso a la vivienda es crítico, tanto por la falta de pisos como por el precio al que se cierran las operaciones. Concretamente, entre 2020 y 2026 los inmuebles se han encarecido un 40% de media y la oferta ha caído en picado, con un 61% menos de unidades disponibles para alquilar, según los datos que maneja idealista. Este recorte en algunos mercados ha llegado al 90% y los precios se han disparado hasta un 82%.

Una de las primeras consecuencias que la pandemia y el estado de alarma trajeron al mercado inmobiliario, fue un importante incremento en la oferta de viviendas en alquiler. La explicación

se puede encontrar principalmente en el parón provocado por el confinamiento, cuando durante tres meses no se cerraron apenas operaciones de alquiler y las viviendas se fueron acumulando en la base de datos de idealista. Este proceso de embalsamiento fue más rotundo en los mercados más dinámicos, en los que la rotación de viviendas era mucho más elevada, mientras que mercados con poco movimiento apenas sintieron el parón del confinamiento. En ese contexto, y con los precios a la baja por la acumulación de oferta, muchas familias se animaron a alquilar o a cambiar su vivienda. Al cumplirse cinco años de contrato (en el caso de propietarios personas físicas) muchas viviendas vuelven a salir al mercado con precios un 40% más altos que a cierre de 2020, pero en una nueva realidad en la que la oferta disponible es un 61% más baja y con un nivel de competencia que ha crecido un 483% en estos cinco años, según un estudio publicado por idealista.

La mayor reducción de oferta se ha producido en la ciudad de Barcelona, donde 9 de cada 10 viviendas que hubo en el mercado en 2020 ya no están disponibles, es decir, una reducción del 90% de la oferta. Le siguen las caídas de Granada (76%), Palma (-75%), Madrid (-73%), San Sebastián (-72%), Las Palmas de Gran Canaria (-72%), Sevilla (-72%) y Bilbao (-70%).

La reducción de la oferta ha supuesto un importante aumento de la competencia por hacerse con cada una de las pocas viviendas que salen al mercado. El mayor incremento al respecto se ha dado en Lleida, donde se ha multiplicado por 11 o ha crecido un 1050%. Le siguen Palma (1.041%), Burgos (976%), Barcelona (917%), Granada (917%), Bilbao (864%) y Salamanca (839%). En Madrid el crecimiento de la competencia ha sido del 558% en este tiempo. En ninguna capital se ha reducido el volumen que compite por cada vivienda.

El aumento de la demanda y la reducción de la oferta han traído una importante subida en los precios en todos los mercados. Las familias que salgan ahora al mercado en busca de una vivienda en alquiler se encontrarán precios un 82% más caros que hace 5 años en Valencia, seguida por el ascenso del 73% de Alicante, el 71% de Segovia y el 63% de Barcelona y Palma. También son relevantes las subidas de Málaga (62%), Santa Cruz de Tenerife (58%), Guadalajara (57%), Madrid (54%) y Ávila (51%). Las menores subidas de precio en estos cinco años se han dado en Bilbao, San Sebastián y Melilla, con un crecimiento compartido del 22%, seguidas por Huesca (23%), Vitoria (24%), Córdoba (25%) y Pamplona (26%).

(El Economista. Página 30. 3 columnas)

CATALUÑA. EL GOVERN IMPONE SANCIONES POR 77.000 EUROS POR INCUMPLIR EL TOPE DE PRECIOS DEL ALQUILER

La consellera de Territori i Habitatge, Sílvia Paneque, avanzó ayer que la Generalitat ha impuesto sanciones por valor de 77.000 euros por incumplimiento del tope de precios del alquiler. Son multas relativas a 22 expedientes. Además, la Generalitat tiene 480 casos con diligencias previas abiertas. Unos datos que, según Paneque, “no son menores” si se tiene en cuenta que corresponden solo al mes de enero.

(La Vanguardia. Página 47. 2 medias columnas)

FINANZAS

LAGARDE TEME LA INFLACIÓN DEL “OJO POR OJO” Y ASEGURA ESTAR LISTA PARA SUBIR LOS TIPOS

Cada día que pasa sin que la guerra en Oriente Próximo haya terminado, Europa se acerca más a una subida de los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo (BCE). Christine Lagarde, presidenta de la institución, dio ayer alas a ese paso. Dijo que el Eurobanco está listo para incrementar el precio del dinero, si fuera necesario, “en cualquier reunión”. Eso sí, sin precipitaciones: “No actuaremos hasta que tengamos suficiente información sobre la magnitud y la persistencia del shock y su propagación. Pero no nos paralizaremos por la indecisión”, matizó.

Si se consumara esa decisión, ya sea en la próxima reunión del 29 y 30 de abril, o en la de mediados de junio –la hipótesis más probable en estos momentos, según el cambiante mercado de futuros–, se trataría de un movimiento indeseado por muchos hogares y empresas, que verían aumentar las cuotas que pagan por sus hipotecas y préstamos. Y que, en ciertos casos, incluso puede impedir el acceso a una vivienda o frenar nuevas inversiones corporativas. Aumentar el precio del dinero es, sin embargo, la herramienta más poderosa de los bancos centrales para contener la inflación. Y con el petróleo disparado en torno a los 100 dólares por barril, la autoridad monetaria se prepara para apretar el gatillo.

Muy a su pesar: Lagarde, empezó así su intervención en la Universidad Goethe de Fráncfort. “Si este evento se hubiera celebrado hace unas semanas, mi discurso habría sido muy diferente. [...] Con toda probabilidad, habríamos revisado al alza nuestras previsiones de marzo para el crecimiento y a la baja para la inflación. Pero nos encontramos, una vez más, en un mundo diferente, cuyos contornos aún no están claros. Nos enfrentamos a una profunda incertidumbre sobre la trayectoria de la economía”, expuso.

Lorenzo Codogno, exsecretario del Tesoro italiano, interpreta así las palabras de Lagarde. “El discurso sugiere que el BCE podría no actuar el 30 de abril, aunque en su comunicación, la presidenta Lagarde podría insinuar una subida condicional el 11 de junio”.

Información destacada también en *Expansión El Economista, El País y La Vanguardia*.

(Cinco Días. Primera página. Página 15)

EL IBEX35 ENLAZA TRES SESIONES EN POSITIVO

El Ibex 35 subió ayer el 1,54%, hasta los 17.169 puntos, impulsado por las negociaciones entre Estados Unidos e Irán para poner fin al conflicto armado. Washington propone 15 puntos y Teherán respondió con cinco condiciones. Aunque las posturas son opuestas, los inversores en activos de riesgo lo interpretan como un acercamiento, que compensó la noticia de un nuevo ataque a la planta nuclear iraní de Bushehr.

La banca fue el gran propulsor del índice. El Ibex 35 Bancos se anotó el 2,18%, con alzas que oscilaron entre el 2,57% de Bankinter y el 1,57% de CaixaBank.

Solo dos valores acabaron en rojo. Puig, que perdió el 1,36% tras subir el 12,97% el martes ante la posible fusión con Estée Lauder, y Cellnex, que cedió el 0,26%. Con todo, el Ibex 35 sube el 2,73% tras tres sesiones seguidas en verde, lo que reduce las pérdidas en lo que va de año al 0,8%.

En el resto de Europa, el principal índice del continente, el Stoxx 600, subió el 1,42%, con todos los sectores en positivo. El Stoxx 600 encadena también tres días en verde, algo que no lograba desde que comenzó la guerra. Sube en tres días el 2,48%.

Los inversores en renta variable europea también prestaron atención a las declaraciones de la presidenta del Banco Central Europeo, Christine Lagarde, que acerca la subida de los tipos de interés por el impacto de la guerra.

(Expansión. Página 21)

SANTANDER GENERARÁ 50.000 MILLONES EN CAPITAL Y REPARTIRÁ EL EXCESO

Santander tiene un objetivo prioritario: crecer. Es la diferencia fundamental del banco frente a otros rivales, según destaca su presidenta, Ana Botín. Pero también tiene el compromiso de maximizar la retribución al accionista y asegura que su modelo de negocio le permite hacer las dos cosas.

La clave es la generación de capital. Santander ha hecho los cálculos para los tres años de su nuevo plan estratégico 2026-2028 y la cifra que le sale son 50.000 millones de euros. Y tirando por lo bajo, porque el director financiero del banco, José García-Cantera, ha señalado a los analistas que la cuantía es conservadora y que hay margen para superarla. De ese dinero saldrá la distribución mediante dividendos y recompras de acciones del 50% del beneficio de cada año que ha prometido el banco, pero también las retribuciones extraordinarias. Santander afirma que las habrá porque el resto de los impactos no consumirán toda la generación de solvencia. Las mayores restas al capital procederán de las dos adquisiciones que ha anunciado Santander. El banco se hará a lo largo de este año con el británico TSB y con el estadounidense Webster Bank y entre los dos consumirán 150 puntos básicos de solvencia. El crecimiento del préstamo también drenará recursos, pero la política de cesión de riesgos que tiene en marcha la entidad minimizará el golpe. El último impacto procederá del coste de las coberturas y de efectos regulatorios, que se llevarán entre 60 y 90 puntos básicos.

Con los beneficios que ha previsto el banco (ha anunciado que en 2028 ganará más de 20.000 millones), el capital de máxima calidad superará el 13% ya desde el año que viene y seguirá por encima de ese nivel al final del plan estratégico, según las estimaciones de Santander. Esa cota es importante porque el compromiso es distribuir en forma de retribución extraordinaria todo el capital que la supere. “El 50% de distribución de los beneficios es un suelo. Generaremos más de 50.000 millones de euros en capital a lo largo del plan estratégico para financiar tanto el crecimiento rentable como la remuneración a los accionistas, y devolveremos el exceso de capital por encima del 13%”, ha prometido Botín a los analistas.

(Expansión. Página 17. 5 columnas)