

## **RESUMEN DE PRENSA DEL 27 DE FEBRERO DE 2026**

### **MERCADO INMOBILIARIO**

#### **EL PRECIO DE LA VIVIENDA SUBE UN 7,5% EN 2025 Y SUPERA LOS MÁXIMOS DE LA BURBUJA**

Todas las estadísticas constatan que el mercado inmobiliario vivió en 2025 un periodo de dinamismo con el impulso de compraventas y precios. Los últimos datos publicados ayer por el Consejo General del Notariado confirman esta tendencia: las compraventas de inmuebles repuntaron un 4,4% el pasado ejercicio hasta las 752.661 operaciones, el segundo mayor valor de la serie histórica, tras las 853.568 operaciones del año 2007. El coste del metro cuadrado también creció con fuerza un 7,5% respecto a 2024 hasta los 1.902 euros y superó el máximo de la burbuja inmobiliaria de 2007, de 1.832 euros. Además, los préstamos para adquisición de vivienda aumentaron un 13,7%, hasta las 389.090 operaciones.

El número de operaciones fue especialmente intenso en el primer trimestre, con 184.952 operaciones, un 14,6% más que en 2024. En los siguientes dos trimestres se produjo una notable desaceleración y se cerró el año con tasas interanuales negativas en los tres meses del último trimestre. “A diferencia de las compraventas, que muestran en los últimos meses signos de estancamiento con una ligera flexión a la baja, la dinámica alcista en los precios no muestra síntomas de ralentizarse”, alertan los notarios en el informe presentado ayer.

La compraventa de viviendas en 2025 subió en catorce autonomías y decreció en las tres restantes. El aumento fue de doble dígito en Castilla y León (13,6%) y País Vasco (12%). Las autonomías con variaciones negativas fueron Madrid (-4,7%), Islas Canarias (-4,7%) e Islas Baleares (-0,4%). Los mayores ascensos de precios se dieron en Región de Murcia (+14,4%), Cantabria (+14,4%), Comunidad de Madrid (+13,3%), Islas Canarias (+12%) y Castilla-La Mancha (+9,6%). A lo largo del año, los precios mostraron un crecimiento sostenido durante todos los trimestres, con tasas interanuales oscilando entre el 6% y el 9%, produciéndose un mayor vigor en el crecimiento de precios también en el primer trimestre. Así, la dinámica alcista en los precios no muestra síntomas de ralentizarse, aseguran los notarios.

Por tipo de vivienda, al cierre de 2025 las compraventas de pisos aumentaron un 2,3% interanual, alcanzando las 567.564 unidades, por debajo de las 675.187 de 2007. Por su lado, las compraventas de viviendas unifamiliares avanzaron un 11,5%, hasta 185.097 unidades, superando el máximo histórico de 178.381 operaciones de 2007. Los precios de los pisos avanzaron un 10,1% con respecto a 2024, hasta los 2.186 euros por metro cuadrado, mientras que el precio de las viviendas tipo unifamiliar promedió los 1.424 euros (+3,8%). Los notarios señalan que los precios de los pisos sí han superado el máximo de 2007, que fue de 2.070 euros, pero los de las viviendas unifamiliares todavía no han superado el máximo de 1.429 euros.

De la estadística de los notarios informa también *La Razón*.

(El Economista. Página 30. 4 medias columnas)

### LOS INDICADORES DESCARTAN UNA SITUACIÓN SIMILAR A 2008

Un estudio de Funcas concluye que no existe evidencia macroeconómica de una burbuja inmobiliaria generalizada en España comparable a la que causó la crisis financiera e inmobiliaria de 2008, aunque sí se observa un episodio de “fuerte tensión de precios” en muchos mercados locales. El autor del análisis, José García Montalvo, explicó ayer que, a pesar de que el rápido crecimiento del precio de la vivienda en 2024 y 2025 ha generado el temor de que el sector inmobiliario esté entrando en un nuevo proceso de formación de una burbuja inmobiliaria similar a la del periodo anterior de 2008, los resultados macro muestran que el auge actual se apoya en fundamentos reales.

El crecimiento del PIB y del empleo, el notable aumento de la población y los menores tipos de interés explican la mayor parte del incremento de los precios, mientras que la tasa de construcción se sitúa muy por debajo de la formación de hogares y el crédito al sector inmobiliario y a los hogares se mantiene en niveles moderados, con indicadores alejados de los observados en la crisis de 2008. Así, la parte del aumento de los precios que no puede atribuirse a los fundamentales es “acotada”, en contraste con el episodio anterior, cuando una proporción muy elevada del encarecimiento resultaba inexplicable por los factores fundamentales.

Por su parte, las finanzas familiares están mucho más saneadas que en el año 2008, y el crédito a actividades inmobiliarias y la construcción está en una proporción muy inferior del PIB, siendo los indicadores de la calidad del crédito también son mejores que en el proceso que derivó en la crisis inmobiliaria.

(El Economista. Página 30. 4 medias columnas)

### LAS CASAS, MÁS CARAS TAMBIÉN POR LA FALTA DE MANO DE OBRA

La escasez de mano de obra que padece el sector de la construcción no solo se traduce en que, como ha denunciado su patronal (CNC), las empresas se están quedando sin obreros para construir viviendas, sino que también está provocando su encarecimiento. Los costes directos de construcción en edificación residencial cerraron 2025 con una subida del 5,46%, según el Índice de Costes Directos de Construcción de la compañía ACR, que se situó en 185,42 puntos.

El Índice de Costes Directos de Construcción de ACR se realiza tomando como referencia los precios de los materiales de construcción, de su elaboración y de la mano de obra necesaria para su instalación. Importes que, en conjunto, representan el coste directo de construcción, que supone, aproximadamente, el 80% del importe total de una obra. “Entre los factores que han generado esta subida, cabe destacar el coste de la mano de obra, que sigue creciendo, alimentado por la ya conocida escasez de profesionales cualificados y el aumento de la demanda de personal debido al incremento de nuevas obras iniciadas”, explica Guillermo Jiménez, director general de ACR. “A ello hay que sumar el encarecimiento de materiales clave, como el acero corrugado”, según destaca el directivo.

(La Razón. Página 25, 2 columnas)

### LA AUDIENCIA ESTUDIA CINCO RECURSOS PARA ANULAR EL VALOR DE REFERENCIA DEL CATASTRO

La Audiencia Nacional tiene cinco recursos sobre la mesa que reclaman la nulidad del valor de referencia por ilegal. El Gobierno, que puso en marcha en enero de 2022 esta nueva forma para calcular el valor de los inmuebles de cara a su tributación en el impuesto de Transmisiones, Sucesiones y Donaciones, nunca aprobó el reglamento para que la Dirección General del Catastro pudiera determinar el precio de los inmuebles.

El Tribunal Constitucional en febrero la constitucionalidad del uso de este valor para hacer tributar la compra, herencia o donación de los inmuebles. Sin embargo, advirtió que carece de desarrollo reglamentario. Juan Manuel Herrero Egaña, socio director de Herrero Egaña Abogados y vocal responsable de Estudios e Investigación de la Asociación Española de Asesores Fiscales (Aedaf), señala que el aviso del Constitucional refuerza la postura de la asociación sobre la ilegalidad del valor de referencia. E indica que la Aedaf ha recurrido ante la Audiencia Nacional desde 2022, y año a año, las resoluciones de la Dirección General del Catastro que establecen los valores de referencia para los inmuebles de cada ejercicio.

(El Economista. Página 31. 4 columnas)

### PP, VOX Y JUNTS DERRIBAN AL ESCUDO SOCIAL AL IDENTIFICAR LA PROTECCIÓN ANTE LOS DESAHUCIOS CON OKUPACIÓN

Los 177 diputados del PP, Vox, Junts y UPN derrotaron de nuevo ayer, como hace un mes, el decreto para convalidar una serie de medidas incluidas en un escudo social que llevaba prorrogándose hasta ahora desde la pandemia para proteger a las familias más vulnerables, informan todos los diarios. Las derechas y la ultraderecha del Congreso utilizaron los mismos argumentos: creen que el Gobierno mezcla cosas diversas, perpetúa ayudas que deberían ser excepcionales y favorece las *okupaciones* de viviendas cuando pretende proteger más a los desahuciados sin alternativas habitacionales.

El ministro de Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes, Félix Bolaños, intentó explicar a los opositores que de lo que se trataba era de evitar o reducir la incertidumbre a miles de familias que sufren todo tipo de dificultades y de que “la buena marcha de la economía llegue a la mayoría social” del país. Ese decreto contempla ayudas en el ámbito de la vivienda, la energía, el empleo, fiscales y para las administraciones locales, pero el problema se centró en la prohibición de los desahucios para los inquilinos que no tengan otra opción para vivir.

El Gobierno, a instancias del PNV, retocó algo el decreto inicial para excluir de las prohibiciones de desahucios a los pequeños propietarios de dos viviendas. Bolaños destacó también la partida incluida de 300 millones para dotar a los afectados por los posibles impagos de alquileres y rechazó como una “mentira para enrojecer de vergüenza” la tesis que esgrimen ahora PP, Vox y Junts para sustentar su rechazo: “Ni okupas ni okupos, no engañen, es una excusa barata y falsa, no hay ni un solo beneficio estructural, al contrario, se les excluye”.

(Cinco Días. Página 22)

## LA CAÍDA DEL DECRETO ANTIDESAHUCIOS DESTAPA 60.000 CASOS QUE AMENAZAN CON BLOQUEAR LOS JUZGADOS

La caída de la moratoria antidesahucios en el Congreso destapa un alud de lanzamientos de vivienda que llevaban acumulándose desde finales de marzo de 2020, cuando el Gobierno aprobó por primera vez el escudo social contra los efectos del Covid-19. Ahora son entre 30.000 y 60.000 (la primera cifra estimada por el *lobby* de propietarios Asval y la segunda por las plataformas proinquilinos) los desahucios que quedan desbloqueados y que amenazan con atascar los juzgados.

Los propietarios de vivienda en alquiler que tienen abiertos procedimientos legales para desahuciar a inquilinos morosos en situación de vulnerabilidad pueden retomar los procesos, pero nada garantiza que se aceleren. El tapón que provoca en los tribunales la caída de la medida retrasará en muchos casos varios meses las órdenes judiciales de lanzamiento y hasta ese momento los ocupantes podrán seguir en la vivienda. A ello se suma que la Ley de Vivienda contempla un plazo de espera de dos meses para los propietarios particulares y de cuatro meses para los grandes tenedores para que los Servicios Sociales ofrezcan una alternativa habitacional a los ocupantes de la vivienda antes de ordenar el desahucio.

La celeridad dependerá en cada caso del punto en donde se encuentre el procedimiento y de la carga de trabajo que pese sobre el juzgado responsable. Pero el alud que desata el fin del escudo social también repercutirá sobre las demandas que se presenten ahora porque, aunque no estarán adheridas a la condición de vulnerabilidad de los inquilinos, sí que se toparán con el cúmulo de peticiones de lanzamiento.

(ABC. Página 30. Media página)

## SEVILLA IMPULSA LA VIVIENDA NUEVA EN ESPAÑA

Sevilla se ha convertido en el epicentro del mercado residencial de obra nueva en España, con un ritmo de construcción que casi triplica la media nacional en proporción a su parque de viviendas, según datos del último informe de Tinsa.

Elena Cuberos, directora general de Exxacon Smart Living, explica que “Sevilla se ha consolidado como uno de los mercados más dinámicos de España en obra nueva, con una demanda sólida y sostenida en el tiempo. Esto no es algo coyuntural, sino que responde a fundamentos relacionados directamente con la creación de empleo y la consolidación de nuevas áreas metropolitanas”. José Ignacio Fernández, director territorial de AEDAS Homes en Andalucía, coincide en afirmar que “el mercado de la vivienda de obra nueva en Sevilla atraviesa por un momento muy dulce, principalmente, en la capital y en toda el área metropolitana. Este buen momento se basa, fundamentalmente, en la existencia de una demanda muy sólida para todo tipo de producto y que contrasta con una oferta limitada”.

(Expansión. Suplemento Casas y Estilo de Vida. Páginas 4 y 5)

## FINANZAS

### LOS SEIS GRANDES BANCOS YA SUPONEN MÁS DEL 40% DEL IBEX DEBIDO A SUS RESULTADOS RÉCORD

La banca domina el parqué español gracias a sus resultados millonarios. La subida de las entidades financieras, que han triplicado su valor en Bolsa en poco más de tres años, ha permitido al Ibex recuperar los niveles perdidos en la burbuja inmobiliaria que explotó en 2007 y convertir al español en el índice más alcista de Europa. Los bancos han pasado de representar el 24,2% del índice en 2022 a superar el 40%. Esa evolución es fruto del propio funcionamiento de los índices de Bolsa, que se construyen a partir del valor de mercado de las empresas que los componen y, por lo tanto, las que más suben aumentan su peso. Es lo que ha llevado a que, por ejemplo, en el S&P 500 (referencia de Wall Street) las grandes tecnológicas tengan un peso de más del 30%. En España la banca pondera el doble que el sector energético (líder de la Bolsa en otras épocas), y más del doble que sus comparables en el mercado francés o el alemán. Gracias a ello, el Ibex subió el 49,3% en 2025, más que ningún gran selectivo del mundo salvo Corea del Sur, y avanza casi un 7% en lo que va de 2026.

“El panorama es muy distinto al que dejó la crisis financiera. Las entidades han recuperado la rentabilidad, han ganado en eficiencia y cuentan con balances más sólidos. El castigo en valoración que arrastraban durante años ya no se corresponde con su situación actual”, afirma Ignacio Cantos, director de inversiones de Atl Capital.

Durante más de una década, desde 2011 hasta 2022, la banca renqueó en Bolsa, pues gana menos dinero cuando los tipos de interés son bajos o, como fue el caso, rondan el 0%. La invasión de Ucrania y la subida de la inflación cambiaron el panorama: el margen de intereses –diferencia entre lo que la banca cobra por los préstamos y lo que paga por los depósitos– se disparó y las ganancias conjuntas de los bancos han pasado de los 20.000 millones de euros registrados en 2021 a los 34.000 millones al cierre de 2025.

El viento de cola ha beneficiado a toda la banca de la zona euro, que desde junio de 2022 avanza más de un 200% en Bolsa. Pero las ganancias han sido más abultadas que la media en España (más del 300% en el BBVA, el Santander y el Sabadell). Y, sobre todo, tienen mucho más impacto en un índice donde el peso de la tecnología es prácticamente nulo.

Tres años y medio atrás, el liderazgo de la Bolsa española correspondía a la energía, con un peso del 26,5% frente al 24,2% de la banca. Hoy, las seis entidades financieras cotizadas –Santander, BBVA, CaixaBank, Sabadell, Bankinter y Unicaja– representan prácticamente la mitad del índice, con un valor de 390.000 millones de euros frente a los 111.645 millones de junio de 2022. Aunque Inditex continúa siendo la mayor cotizada española por capitalización (179.020 millones), es el Santander quien más pondera en el Ibex (17,7%).

Los expertos consideran que el sector aún tiene amplio recorrido en Bolsa. Reportaje publicado también en la edición de *El País*.

(Cinco Días. Primera página. Página 16. Editorial en página 2)

## LA BANCA EUROPEA RECLAMA A FRÁNCFORT Y BRUSELAS UNA “REDUCCIÓN SIGNIFICATIVA” DE LA CARGA DE CAPITAL

Las cosas de Bruselas van despacio. Las instituciones europeas trabajan en cimentar propuestas sobre la simplificación regulatoria en la Unión Europea, si bien a un ritmo más lento del que quisiera el sector. De un lado, el Banco Central Europeo (BCE) publicó a finales del año pasado una propuesta normativa y la Comisión Europea acaba de lanzar una consulta pública para elaborar un informe sobre el que crear su propia propuesta. En este contexto, AFME –la asociación de mercados financieros, que agrupa a los principales bancos europeos– anima a estas instituciones a adquirir una mayor celeridad en el desarrollo legislativo de esta simplificación regulatoria, así como una mayor profundidad en los planteamientos, con la idea de apuntalar una reducción en los requerimientos de capital al sector.

“Vemos que las recomendaciones que se publicaron son un paso en la dirección correcta. Acogemos con satisfacción estas recomendaciones, pero consideramos que no van lo suficientemente lejos. Podrían haber sido un poco más ambiciosas en varios ámbitos. El punto clave es que deberían conducir en última instancia a una reducción significativa de la carga para los bancos. Y vemos que eso no se ha logrado en la medida en que creemos que habría sido posible”, señala Adam Farkas, director general de AFME.

“No hay tiempo que perder. Europa no puede retrasar esta simplificación, porque necesita aumentar su eficiencia en la asignación de ahorros a grandes necesidades de inversión”, remacha. La asociación, asegura, “está colaborando y aportando comentarios” a Fráncfort. Sus principales reclamaciones se centran en, por un lado, los requisitos de capital. “El BCE está formulando algunas recomendaciones muy útiles y está abriendo un debate, pero no es algo concluyente y nosotros tenemos algunos puntos de vista diferentes”, explica. En segundo lugar, ponen el foco en la supervisión, que en su opinión está aumentando la complejidad del marco normativo. Y consideran que esto también podría simplificarse sobre la base del documento presentado.

El debate, de apunta, es más que pertinente. Los representantes de las mayores entidades de la UE, Reino Unido y Suiza –con la presidenta del Santander, Ana Botín, a la cabeza– han suscrito una carta (publicada ayer en *Cinco Días*), en la que defienden que el sistema financiero sigue siendo el mecanismo más eficaz para movilizar capital privado y responder con rapidez a los desafíos. Y reclaman soluciones urgentes para “racionalizar y simplificar de manera significativa el marco de capital”, así como “incorporar el crecimiento en Europa como un factor determinante en las decisiones de regulación bancaria”.

El nivel de capital centrará la respuesta de AFME a la consulta de la Comisión. La entidad apunta a que este informe debería incluir “una revisión del marco general de capital del sistema bancario europeo”. “Hay margen para ajustar los requisitos, manteniéndose en línea con los estándares globales y sin modificar los objetivos de estabilidad financiera”, dice Farkas. Entrevista publicada también en *El País*.

(Cinco Días. Primera página. Página 6)

### SANTANDER DESPIDE A 480 EMPLEADOS POR DENUNCIAS EN SU CANAL ÉTICO

Santander recibió el año pasado 4.507 denuncias en su canal abierto por posibles conductas no éticas. Son 70 más, un 1,6%, que en 2024. Tras investigar y valorar estas comunicaciones, el grupo tomó la decisión de despedir a 480 empleados, 87 por encima de los 393 del ejercicio precedente, un 22% más.

El banco engloba la mayor parte de las denuncias (2.432, el 54%) en la categoría de Incumplimientos del Código de Conducta que incluyen, entre otros, casos de acoso, igualdad, trato justo, conflictos de interés, actividades fuera del grupo y privacidad. También seguridad de la información, confidencialidad, comercialización de productos y servicios y fraude interno, según explica el banco en sus cuentas anuales del año pasado. Los casos de acoso laboral disminuyeron un 11% el año pasado, al quedar en 975 frente a 1.094 anteriores. Este apartado engloba situaciones “con el propósito o efecto de vulnerar la dignidad de una persona y de crear un entorno intimidatorio, hostil, degradante, humillante u ofensivo”, señala Santander. En el apartado de Incumplimientos de los Comportamientos Corporativos y de la Normativa Laboral, se encuadran 1.839 comunicaciones, con un aumento anual del 5%. Las denuncias incluidas en el epígrafe de Otras Tipologías disminuyen un 40% al quedar en 236 casos.

Del total de las 4.507 denuncias recibidas el año pasado por Santander, 362 las realizaron terceros, de los que 307 fueron clientes y 55 proveedores.

(Expansión. Página 17)

### CHRISTINE LAGARDE: “PIENSO ACABAR MI MANDATO, LOS MERCADOS ESTÁN ATENTOS”

La presidenta del Banco Central Europeo (BCE), Christine Lagarde, no tiene intención de irse antes de acabar su mandato. “Realmente lo pienso [acabar el mandato] y pienso que los mercados están atentos a esto”, respondió ayer la francesa a una pregunta directa de los eurodiputados en una comparecencia ante el Parlamento Europeo. Lagarde ratificó así que no dejará el timón de la máxima autoridad monetaria de la zona antes de octubre de 2027, cuando finaliza el periodo para el que fue elegida.

No hace ni una semana cuando se dispararon las especulaciones sobre una posible marcha anticipada de Lagarde a raíz de que el diario británico *Financial Times* publicara que barajaba esta posibilidad. Desde entonces, la francesa ha salido dos veces al paso de estos rumores.

(Cinco Días. Página 19. 4 columnas)