

RESUMEN DE PRENSA DEL 27 Y 28 DE JUNIO DE 2026

MERCADO HIPOTECARIO

EL EURÍBOR SE CONSOLIDA EN EL NIVEL DEL 2,80%

El euríbor a 12 meses encara el tramo final de junio consolidado en el nivel del 2,8%, el más alto desde septiembre de 2024. A falta de dos sesiones para el cierre del mes, el índice hipotecario alcanzó el viernes el 2,76% en tipo diario, lo que deja la media mensual en el 2,806%. A un milímetro del 2,804% de mayo. La mayoría de los expertos apuesta porque seguirá cerca de estas cotas en lo que queda de año. Para los hipotecados, junio significará una nueva alza de la cuota mensual, ya que el euríbor a un año cerró en el 2,08% en junio del año pasado. Ahora, una hipoteca media de 150.000 euros a un plazo de 25 años, con un diferencial del 1% y revisión anual, subiría 58 euros al mes por encima ya de los 900 euros anuales.

(Expansión. Página 21. Media columna)

EL PRECIO DE LAS HIPOTECAS FIJAS DESPEGA, PERO AÚN ES COMPETITIVO

El tipo de interés medio de las hipotecas para vivienda constituidas en abril fue del 2,90%. Se trata del nivel más alto desde noviembre de 2025 y supone una subida suave respecto al 2,98% del mes de abril del año pasado, según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE). La banca está adecuando el precio de los préstamos al nuevo escenario monetario en la zona euro en todas las modalidades. Pero si se tiene en cuenta un horizonte temporal más amplio, el de los últimos doce meses, la evolución del tipo medio es sensiblemente distinta según la modalidad de hipoteca. Tanto que mientras que en los últimos doce meses (desde abril de 2025 a abril de 2026), el coste medio de un préstamo variable ha subido desde el 2,87% hasta el 2,97%, el precio de la hipoteca a tipo fijo se ha reducido en 17 puntos básicos, desde el 3,03% hasta el 2,86%. Por lo tanto, la banca ha seguido acentuando su apuesta por la hipoteca fija, en la que el cliente siempre paga la misma cantidad durante toda la vida del préstamo.

Aunque marzo y abril están marcando un punto de inflexión, la política de ofrecer precios muy competitivos se mantiene también en el cómputo de los cuatro primeros meses de este año, en el que el coste medio de los préstamos a tipo fijo se ha abaratado desde 2,91% hasta el 2,86%. Un suave recorte que se ha producido contra la tendencia del euríbor (ha subido con fuerza desde el 2,26% hasta el 2,80% en los seis primeros meses del año).

Las hipotecas fijas son, con diferencia, la tipología más contratada en el mercado español. En abril cubrieron el 62,9% de la contratación, frente al 37,1% de los préstamos variables y mixtos.

Los expertos advierten de que en los próximos meses se pueden consolidar las subidas de tipos provocadas por el comienzo del conflicto en Oriente Próximo.

(Expansión. Página 21. 5 columnas)

LA NUDA PROPIEDAD GANA LA BATALLA A LA HIPOTECA INVERSA

El pasado año apenas se firmaron 300 hipotecas inversas en España, frente a unas 600.000 ordinarias. En Reino Unido, en 2025 se comercializaron 88.000 hipotecas inversas. La directora de relaciones institucionales del Colegio de Registradores de España, Teresa López, califica de “fracaso” los números de la hipoteca inversa frente a la nuda propiedad. Pese “al esfuerzo del legislador y los intentos del Banco de España”, los registradores consideran que este instrumento financiero es un “fracaso” y que “la culpa es de todos”. Por una parte, por el escaso conocimiento financiero de la población y el apego a la propiedad y el deseo de transmitirlo en herencia, pero también por “el escaso interés” de las entidades financieras, señalan los registradores.

De media, apenas se concede el 30% del valor de tasación y, sin embargo, el importe medio es de unos 600.000 euros, lo que muestra que las pocas propiedades sobre las que se firman hipotecas inversas son caras y en manos de gente con “alto poder adquisitivo”.

Con la hipoteca inversa se mantiene la propiedad de la vivienda. Se trata de un préstamo o crédito sobre la vivienda habitual que se concede a una persona mayor de 65 años, en muchos casos con dependencia o discapacidad. La entidad que concede la hipoteca inversa puede abonar en un único pago la cantidad acordada o hacerlo de manera fraccionada. La deuda pendiente se exige a los herederos cuando fallece el propietario del inmueble, o de lo contrario pasa a manos del banco.

Por el contrario, los registradores destacan el despegue de la nuda propiedad con usufructo vitalicio, que permite al vendedor desprenderse de la propiedad y al mismo tiempo vivir en la casa de por vida. En los últimos años se cerraban entre 1.100 y 1.300 ventas de nuda propiedad. La cifra subió a casi 2.000 operaciones en 2025.

(Expansión. Página 21. 1 columnas)

LAS DONACIONES DE DINERO DE PADRES A HIJOS SE TRIPLICAN DESDE 2019 Y MUEVEN 5.500 MILLONES AL AÑO

En España se mueven al año más de 5.000 millones de euros en donaciones monetarias entre padres e hijos. Es una cifra equivalente al 0,3% del PIB, que con el paso del tiempo ha ido creciendo al calor del encarecimiento de la vivienda y de las crecientes dificultades de los jóvenes para acceder a una hipoteca.

En ese contexto de calentamiento, cada vez son más las familias que entregan a sus hijos el dinero necesario para pagar la entrada de una casa, convirtiéndose en la práctica en el último salvavidas para cruzar la principal barrera de acceso a la propiedad. Con un importe medio de unos 87.000 euros por operación, en 2025 se registraron más de 62.000 transferencias de este tipo, lo que supone triplicar con creces los números que se veían antes de la pandemia, cuando se formalizaban unos 20.000 movimientos. Los datos proceden del Consejo General del Notariado, que registra todas estas transmisiones. Hasta ahora, el organismo solo daba cuenta del total de operaciones, donde se incluyen todas las donaciones entre padres e hijos, pero

también entre otros familiares o entre terceras personas. Ahora, con motivo de la publicación del informe anual del Banco de España, los notarios han difundido los nuevos datos.

En el informe, el supervisor bancario no solo actualiza sus previsiones macroeconómicas, sino que también analiza algunos de los principales desafíos de la economía española, entre ellos el calentamiento del mercado inmobiliario y las tensiones que rodean al acceso a la vivienda. Y explica que las donaciones monetarias de padres a hijos “serían un mecanismo que contribuye a racionalizar la coexistencia de hogares jóvenes que se enfrentan a limitaciones en el acceso al crédito hipotecario y el crecimiento de las hipotecas para adquisición de vivienda”. Estas transferencias, añade, “reducirían tanto la restricción de ahorro necesario como la restricción de renta, lo que facilitaría el acceso al crédito hipotecario de los jóvenes”.

El récord de operaciones registrado en 2025 viene acompañado de una aparente paradoja. Aunque nunca se habían formalizado tantas donaciones entre padres e hijos, el importe medio cayó hasta los 87.161 euros, su nivel más bajo de los últimos años. Lejos de reflejar una menor capacidad económica de las familias, el descenso apunta a una extensión del fenómeno hacia hogares cada vez más diversos en cuanto a rentas, que recurren a este mecanismo para ayudar a sus hijos en un momento en el que los precios de la vivienda registraron su mayor alza desde 2007, al subir un 12,9%, según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Es la interpretación que hacen los notarios. María Teresa Barea, portavoz del Consejo General del Notariado, explica que, hace años, eran solo algunas familias las que recurrían a este tipo de transmisiones. Por eso, la cuantía media llegaba a superar incluso los 100.000 euros por operación. Ahora, a medida que aumentan estos movimientos, la cifra va reduciéndose. “Cada vez más gente entra en la rueda de ayudar a sus hijos. Al haber mayores segmentos de población, están entrando más tipologías de donantes y por eso la media cae”, apunta. Pese a ello, prosigue Barea, las cuantías son relativamente elevadas. Esta suerte de herencia adelantada suele estar enfocada a la entrada o al pago de los impuestos asociados a la compra de una vivienda. Según detalla Barea, el principal obstáculo para los jóvenes no es tanto hacer frente a la cuota mensual de una hipoteca como reunir el ahorro inicial que exigen los bancos.

El auge de estas transferencias ha dejado de ser un fenómeno anecdótico para convertirse también en objeto de estudio entre los economistas. Si durante décadas las transmisiones de riqueza entre generaciones se analizaron principalmente a través de las herencias, el deterioro del acceso a la vivienda y el aumento de la esperanza de vida han desplazado el foco hacia las donaciones como mecanismo para salvar las restricciones del mercado hipotecario.

Información también publicada el sábado en *El País* y el domingo en *ABC*.

(Cinco Días. Página 26)

BANCOS EN LA DIANA DE LOS SUPERVISORES POR HIPOTECAS

El negocio hipotecario que desarrollan las entidades bancarias. uno de los pilares de su estrategia comercial por lo que supone para captar y fidelizar clientes, está en el objetivo de los supervisores españoles. La guerra de hipotecas que han librado durante los últimos años por conceder crédito para la compra de vivienda activó las alarmas en los cuarteles generales

de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) y del Banco de España. Aunque por motivos muy diferentes y desde perspectivas totalmente distintas: una por posible concertación comercial y el otro por si esa competición los ha llevado a relajar en exceso los criterios prudenciales para la concesión de financiación.

En las entidades se analiza la situación con cautela. Consideran que ni una cosa ni la otra concluirá en actuaciones que puedan perjudicar al sector porque aseguran que en estos años su comportamiento se ha ajustado a la normativa, sus estrategias no han descuidado la valoración del riesgo y el problema del mercado residencial no tiene que ver con la falta de financiación bancaria, sino con la escasez de oferta de vivienda y sus elevados precios.

Así las cosas, nadie quiere pronunciarse abiertamente sobre el expediente en marcha de la CNMC. Temen, irónicamente, que sus declaraciones puedan resultar imprudentes. El regulador de la competencia sospecha que se ha podido dar colusión entre las principales entidades cotizadas del Ibex 35 y ha incoado un expediente por si las manifestaciones públicas de sus directivos hubieran incurrido en prácticas contrarias a la libre competencia. Entre los bancos afectados -BBVA, Santander, CaixaBank, Sabadell, Bankinter y Unicaja- descartan preocupación jurídica y aseguran que en las declaraciones de los directivos sólo hay un afán por responder a las preguntas de los periodistas cuando las formulan. “Los bancos damos hipotecas porque tenemos que darlas, fidelizan y evitan que el cliente se marche a otra entidad, pero en España no son rentables”, explican desde uno de los principales grupos financieros del país. “Se ha generado mucho ruido artificial”, “no es el primer expediente que abre la CNMC y muchos se han archivado”, comentan desde otras dos grandes entidades nacionales.

Lo del Banco de España es diferente. El supervisor lleva casi dos años advirtiendo de la posibilidad de establecer criterios para restringir la concesión de hipotecas y evitar la formación de una burbuja financiera como la de 2007, pero es ahora cuando está acelerando los trabajos para concretarlos. Se trata de un proceso que viene instigado por Europa, donde la mayoría de los países ya han incorporado medidas similares a sus sistemas financieros. Sólo España e Italia se resisten. También otros organismos internacionales como el Fondo Monetario Internacional (FMI) han reclamado al regulador español medidas concretas tras apreciar una “relajación” en los criterios de concesión de préstamos de los bancos. Los bancos niegan ningún tipo de relajación. Por el contrario, defienden que aprendieron bien la lección en la última crisis y que durante estos años han sido muy prudentes a la hora de evaluar los criterios de riesgo de sus clientes. Alegan también que se venden muy pocas hipotecas por encima del 80% del valor de tasación de una vivienda y que los niveles de morosidad están tan contenidos que se mantienen en niveles históricamente bajos, de manera que no creen que la actuación del Banco de España vaya a concretarse en medidas reales en el corto plazo.

Se comenta que para el Banco de España es un ejercicio de funambulismo y como tal lo está abordando, porque el organismo teme que una medida que restrinja la concesión de hipotecas acabe elevando las dificultades que ya de por sí tienen colectivos como los jóvenes, los migrantes o las familias más vulnerables para acceder a una vivienda en propiedad.

(El Mundo. Páginas 28 y 29. Sábado 27)

RODRÍGUEZ PIDE A LAS ENTIDADES AYUDAR CON LA CRISIS DE LA VIVIENDA

La ministra de Vivienda y Agenda Urbana, Isabel Rodríguez, ha reclamado a las entidades financieras que se conviertan en parte activa de la solución al problema habitacional para “saldar la herida de la anterior crisis económica”.

El viernes, durante su intervención en los cursos de verano de la Asociación de Periodistas de Información Económica (APIE) y la Universidad Internacional Menéndez Pelayo (UIMP), Rodríguez reconoció “la preocupación de no cometer los errores del pasado”, como sucedió durante la crisis y el rescate financieros de 2008, cuando “se salvó a la banca y nos quedamos con las casas de la gente”. Y señaló también que “sin duda la concesión de crédito fácil fue uno de los problemas del mundo inmobiliario. Yo creo que en estos momentos no nos encontramos en esos niveles y los datos de hipotecas atestiguan que así es”.

Frente a las advertencias sobre posibles limitaciones a la concesión de hipotecas, la titular de Vivienda defendió que el escenario actual es de “prudencia financiera” y dista mucho de la burbuja de hace dos décadas. Y señaló que el Ministerio apuesta por iniciativas que acompañen a quienes no tienen la parte del ahorro inicial para cubrir los créditos hipotecarios, ya sea a través de aval o de préstamos”. “Tanto la banca como las administraciones públicas tenemos que ser capaces de ser útiles a los ciudadanos”.

(El Mundo. Página 29. 4 medias columnas. Sábado 27)

MERCADO INMOBILIARIO

RODRÍGUEZ PIDE A COMUNIDADES Y AYUNTAMIENTOS QUE VEAN LA VIVIENDA “COMO UN DERECHO”

La ministra de Vivienda y Agenda Urbana, Isabel Rodríguez, recalcó el viernes la necesidad de que todas las Administraciones contemplen la vivienda “como un derecho”, y no “como un activo financiero”, para, a partir de esta concepción, darle una solución a un problema “que no se va a resolver pronto”. “Debemos ser capaces de sentarnos, de hablar y de alcanzar acuerdos”, señaló durante su intervención en Santander, en la clausura del curso organizado por la Asociación de Periodistas de Información Económica (APIE) junto con la Universidad Internacional Menéndez Pelayo (UIMP) y patrocinado por el BBVA.

Rodríguez valoró las actuaciones que su ministerio ha venido realizando durante los últimos tres años para confrontar la crisis de acceso actual, un “asunto muy complicado” y con “mucha dimensión social y económica”. De entre todas ellas destacó la reciente aprobación del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, dotado de 7.000 millones de euros, que cuenta con el respaldo unánime de todas las comunidades autónomas, pese a que muchas de ellas, singularmente aquellas dirigidas por el Partido Popular (PP), han reiterado su discrepancia respecto a alguno de sus apartados, y han amenazado incluso con llevarlos ante la justicia. “No entiendo esto de acordar algo y luego volver a pelearnos. Yo no me quiero pelear sobre quién tiene las competencias, solo quiero que se construya vivienda cuanto antes”, defendió la ministra.

Para tratar de salir de este bucle de confrontación, Rodríguez reclamó la intervención de “otras Administraciones además del Estado”, y la “conurrencia del Parlamento”, donde el Gobierno de coalición no ha logrado sacar adelante algunas de sus últimas propuestas, como la aprobación de la prórroga extraordinaria de hasta dos años de los alquileres que vencieran antes del 31 de diciembre de 2027. Pese a estos varapalos, Rodríguez se mostró “optimista” con poder lograrlo en el futuro, al tiempo que reconoció que el Ejecutivo mantiene conversaciones con partidos como Junts para aprobar medidas que intervengan en la contención del mercado del alquiler, como la aprobación de incentivos fiscales para los caseros que decidan congelar las rentas de sus inmuebles, que anunció el presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, a finales de enero.

En cuanto a la ampliación del parque público de vivienda asequible, el objetivo primario hacia el que se dirige el plan estatal –y que contempla una cofinanciación entre el Estado y las comunidades–, Rodríguez celebró que este nuevo marco normativo blinde a perpetuidad la “protección” de estas nuevas viviendas a partir de la imposibilidad de que aquellas que se construyan bajo el paraguas del plan puedan pasar al mercado libre. Esta particularidad es la que, a ojos de las autonomías del PP, podría vulnerar el reparto de las competencias en materia de vivienda que recoge la Constitución. Una lectura que el ministerio rechaza de plano.

De la intervención de la ministra en la citada jornada económica informan también *El Mundo*, *ABC*, *La Vanguardia* y *La Razón*. *ABC* subraya que Rodríguez concretó que existen, según datos del Banco de España, unas 900.000 viviendas que se utilizan para el turismo o pertenecen a inversores extranjeros no residentes. La ministra asume que, si se consiguiera cambiar el uso de estas viviendas a residencial, no solo se acabaría con el déficit de vivienda en España, sino que incluso “sobraría” oferta. Para ello, puso sobre la mesa algunas potenciales recetas para encarar esta situación. Para movilizar estas viviendas propone instrumentos ya incluidos en el plan estatal de Vivienda como que las comunidades autónomas compren estas viviendas a inversores o propietarios de pisos turísticos, contando con una financiación del Estado de hasta el 80% en ayudas directas. De esta forma crecería el volumen del parque público de vivienda.

(Cinco Días. Página 28. Media página)

ESCRIVÁ PLANTEA LIMITAR EL USO NO RESIDENCIAL DE LA VIVIENDA ANTE LA GRAVE CRISIS DE ACCESO

El Banco de España plantea limitar el uso no residencial de la vivienda como una medida temporal para aliviar la grave crisis de acceso que atraviesa el mercado español. El organismo considera que actuaciones como restringir las viviendas turísticas o determinados alquileres de temporada pueden contribuir a reducir la presión sobre la demanda en las zonas más tensionadas, aunque advierte de que este tipo de intervenciones deben diseñarse “con mucho cuidado” para evitar efectos contraproducentes y, sobre todo, ir acompañadas de un aumento de la oferta residencial. Así lo recoge el Informe Anual 2025 del supervisor, presentado la pasada semana, y lo defendió el martes su gobernador, José Luis Escrivá, durante su comparecencia en la Comisión de Economía del Congreso. El responsable del Banco de España calificó el problema de la vivienda como una “emergencia nacional” y subrayó que el principal

desequilibrio del mercado no está en un exceso de demanda, sino en la incapacidad de la oferta para responder al fuerte crecimiento de la formación de hogares de los últimos años.

“Nos parece que hay que poner claramente el foco en incrementar la oferta”, dijo. El diagnóstico del supervisor es contundente. España acumula un déficit de unas 750.000 viviendas, fruto de una oferta que ha crecido muy por debajo de la demanda durante la última década. La situación se ha agravado tras la pandemia debido al incremento de la población, el dinamismo migratorio, la escasez de suelo finalista, la pérdida de capacidad del sector de la construcción y el auge de determinados usos alternativos de la vivienda. Ante este escenario, el Banco de España considera que algunas medidas dirigidas a contener la demanda pueden desempeñar un papel transitorio mientras se desarrollan políticas capaces de incrementar la oferta. Entre ellas menciona las limitaciones a los usos no residenciales de la vivienda, como los pisos turísticos o determinadas modalidades de alquiler temporal, que en algunos mercados compiten directamente con el alquiler residencial y reducen el número de viviendas disponibles para los hogares. Estas medidas, señala, no constituyen una solución estructural y pueden generar costes económicos si no se diseñan adecuadamente.

Durante su intervención en el Congreso, Escrivá defendió acelerar la movilización de suelo, reforzar la construcción de vivienda pública asequible, impulsar la industrialización del sector y mejorar las infraestructuras necesarias para facilitar nuevos desarrollos residenciales.

El Banco de España señala que actuaciones como los bonos al alquiler, las ayudas directas a la compra o determinados incentivos fiscales pueden terminar trasladándose a los precios cuando la oferta es escasa, reduciendo así su efectividad para mejorar el acceso a la vivienda.

Escrivá también confirmó que el supervisor está estudiando “con muchísimo cuidado” la posibilidad de intervenir los estándares bancarios para la concesión de hipotecas de mayor riesgo. Reconoció que se trata de medidas “intrusivas” que podrían dificultar aún más el acceso a la vivienda de jóvenes y familias con menor capacidad económica, por lo que aseguró que cualquier decisión se adoptará únicamente tras analizar toda la evidencia disponible.

Por otro lado, el director de *El Economista*, Amador G. Ayora, publica el sábado el artículo “el Banco de España debe estar preocupado si piensa intervenir o limitar las hipotecas”.

(El Economista. Página 70)

EL BANCO DE ESPAÑA SEÑALA EL TURISMO COMO FUENTE DE PRESIÓN RESIDENCIAL EN CATALUNYA

El debate sobre el papel del turismo en la economía catalana arrecia. El Banco de España se pronuncia sobre sus efectos sobre el acceso a la vivienda. “La elevada demanda turística contribuye a aumentar la presión sobre los precios” en las zonas que más viajeros reciben, como el centro de Barcelona o la provincia de Girona, señala el informe anual de la institución, que el viernes presentó su edición sobre Catalunya. El territorio es la comunidad autónoma que más visitantes extranjeros recibe, con más de 20 millones de turistas el año pasado.

La crisis de acceso a la vivienda que sufren las grandes áreas urbanas tiene su derivada más lacerante en el mercado del alquiler. La competencia para acceder a un arrendamiento es aún mayor que en la compraventa, subrayaron desde el Banco de España, porque la escasa oferta ha de disputarse entre fuentes de demanda mucho más variadas. Los inquilinos que buscan piso para residir rivalizan con inversores, pequeños y grandes, que prefieren destinar los inmuebles al alquiler turístico.

El fenómeno es especialmente intenso en el centro de las ciudades. En Barcelona, una quinta parte de las viviendas puestas en alquiler en zonas como el Eixample o la Barceloneta son pisos turísticos, destacó David López-salido, director general de Economía del organismo supervisor. En el conjunto del área urbana de Barcelona, en cambio, la cifra cae al 4%. El Ayuntamiento de Barcelona, de hecho, ha convertido la eliminación de las licencias turísticas en una de sus cruzadas y tiene previsto revocar 10.000 de ellas para finales del 2028.

(La Vanguardia. Páginas 62 y 63. Sábado 27)

VOX DEROGARÁ LA LEY DE VIVIENDA Y CAMBIO CLIMÁTICO SI GOBIERNA

Las leyes insignia del Gobierno serán el primer objetivo desregulatorio de Vox. Más concretamente, si logran poder en la Administración en un futuro gobierno, acabarán con la ley de vivienda y la de cambio climático, ambas aprobadas en la pasada legislatura. La meta marcada es reducir el número de normas –entre 1978 y 2021 se aprobaron casi 500.000, según el Instituto Juan de Mariana–. A pesar de los grandes planes derogatorios, llevar a cabo este plan no es tarea sencilla. El Gobierno, las comunidades autónomas y los ayuntamientos tienen capacidad reguladora y, por lo tanto, en muchos casos no basta con derogar una ley estatal ya que puede existir normativa autonómica prioritaria. Es necesario actuar en los tres niveles al mismo tiempo y, para ello, es necesario gobernar en estos tres niveles.

(ABC. Página 27. Media página. Sábado 27)

PP Y VOX ACUERDAN EN MURCIA UNA LEY DE VIVIENDA

En la segunda sesión del Debate de la Región de Murcia, celebrada el viernes, se anunció un acuerdo entre el Partido Popular y Vox para aprobar, la próxima semana, en la Asamblea Regional de Murcia, la Ley de Vivienda Asequible en la que se incluirá el principio de “prioridad nacional”, exigido por Vox en las ayudas destinadas a la vivienda pública protegida y de alquiler social.

(El Mundo, Página 14. Media página. Sábado 27)

RADIOGRAFÍA FISCAL DE LA VIVIENDA: MÁS DEL 62% DE SU VALOR EN IMPUESTOS

A medida que el déficit de viviendas se ensancha y los precios suben, la presión fiscal que soporta el mercado residencial se confirma como uno de los mayores frenos a la generación de oferta y como una barrera para la compra y el alquiler de las familias. Especialmente, aquellas con menores ingresos, que ya gastan cuatro de cada diez euros de sus presupuestos en el

techo y sus gastos asociados. Tanto es así, que una vivienda en España llega a soportar más de un 62% de su precio de compra en impuestos durante todo su ciclo económico. Es decir, en las fases de promoción o adquisición, donde intervienen impuestos como el IVA, el ITP, el AJD y el IRPF; de tenencia, donde se pagan tributos como el Impuesto de Patrimonio, el IRPF y el IBI; y de su posterior transmisión, que también tiene impacto en el IRPF, además de la plusvalía.

Así lo calcula el economista Jaume Menéndez, autor del libro *Análisis económico de la fiscalidad de la vivienda en España*, que presentó el viernes en el marco de una jornada sobre fiscalidad inmobiliaria organizada por la Fundación de Estudios de Economía Aplicada (Fedea), la Confederación de las Cámaras de la Propiedad Urbana y Asociaciones de Propietarios de Fincas Urbanas; y la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona.

La elevada fiscalidad en torno a la vivienda a lo largo del tiempo no sólo perjudica a los compradores, elevando su precio, sino que también tiene un claro efecto negativo tanto en la inversión como en la generación de nueva oferta. “El problema -resume el presidente de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, Joan Ràfols- es que la política fiscal actual actúa como un castigo que frena la creación de un parque residencial asequible”.

El modelo actual, señala Menéndez, estaría acrecentando asimismo las desigualdades territoriales, con tipos dispares en función de la comunidad autónoma en la que se resida. El presidente del Foro de Economistas Inmobiliarios, Julián Salcedo, valora que estas diferencias “castigan la movilidad laboral y encarecen de forma artificial el acceso a la vivienda usada”.

La comparación con el resto de los países de la eurozona da muestra de la elevada presión fiscal que soporta la vivienda en España, pese a que el país presenta una menor imposición indirecta que sus vecinos. Dentro de los Estados europeos que son miembros de la OCDE, España es el cuarto con mayor peso de los impuestos a la propiedad sobre el total de la recaudación fiscal.

Información también en las ediciones del sábado de *El Mundo*, *La Vanguardia* y *ABC*.

(Expansión. Página 30)

¿DÓNDE SE ENCUENTRA EL DÉFICIT DE 750.000 VIVIENDAS?

El mercado inmobiliario se encuentra enormemente tensionado. En los últimos cinco años, entre 2021 y 2025, la población se ha incrementado en más de 1,2 millones de hogares, pero apenas se han construido 466.469 nuevas viviendas, lo que arroja un déficit de 753.657 inmuebles. Una cifra en la que ha puesto recientemente el foco el Banco de España porque no solo es la gran responsable de la crisis inmobiliaria que azota al país, con subidas de precios del 56,5% en los últimos cinco años, con graves consecuencias demográficas y sociales, sino que también tiene graves consecuencias económicas. Aunque este desequilibrio es generalizado y está presente en la mayoría de las provincias en retroceso demográfico, no es nada homogéneo, ya que apenas cinco provincias concentran casi la mitad del déficit.

De acuerdo con los datos adelantados por la Asociación Española de Empresas de Consultoría Inmobiliaria (ACI), Madrid lidera el déficit de vivienda en los últimos cinco años, con un

desequilibrio de 108.318 viviendas, seguida de Barcelona (86.315 inmuebles), Valencia (68.569), Alicante (57.865) y Murcia (37.030). Unas cifras que resultan de la diferencia entre los nuevos hogares formados dentro de cada provincia y el número de nuevas viviendas. Por el contrario, Cáceres, Zamora, Palencia o Teruel, además de la ciudad autónoma de Melilla, presentan unas cifras bastante más bajas, con un déficit acumulado a lo largo de estos cinco años de menos de mil viviendas en cada provincia, mientras que Soria registra un excedente de 555 inmuebles.

El déficit de vivienda se ha agravado en el último año, cuando se registra, pasando de los 105.368 inmuebles en 2024 a 147.094 viviendas, un incremento del 39,6%. Y se trata, muy probablemente, de unas cifras bastante conservadoras, ya que hay que tener en cuenta que son datos del conjunto de la provincia y, si bien la demanda en Madrid o Barcelona tiende a alcanzar toda la provincia para esquivar las subidas de precios en la capital, eso no sucede igual en provincias como Guadalajara, donde el exceso de inmuebles en la mayor parte de los pequeños municipios no compensa el evidente déficit de la capital y las localidades más próximas a Madrid. Además, este cálculo infraestima la presión derivada de los compradores de segundas residencias, ya sean nacionales o extranjeros, algo que sucede en provincias como Málaga o Baleares, donde el desequilibrio se elevaría muy por encima de las 20.089 y las 13.794 viviendas de ambas provincias, respectivamente.

Más allá de estas cinco provincias ya mencionadas, el panorama es algo más homogéneo, aunque con ciertas diferencias.

(Expansión. Páginas 28 y 29)

MADRID. LLEGA EL DINERO PARA URBANIZAR LA OPERACIÓN CAMPAMENTO: CASA 47 DESTINA 140 MILLONES

La Operación Campamento recibió el viernes un impulso con la financiación de 140 millones de euros por parte de la empresa pública Casa 47 para comenzar con la urbanización de este plan ubicado al oeste de la ciudad de Madrid. El consejo rector de esta entidad, dependiente del Ministerio de Vivienda, aprobó esa aportación económica como principal propietario de suelo de esa ubicación, vinculada históricamente a antiguos cuarteles del Ejército.

Lo que se conoce como Nuevo Barrio Campamento se desarrolla sobre 211 hectáreas, contará con 10.700 viviendas (de las que gran parte serán protegidas), 365.000 metros cuadrados de viviendas y 442.000 metros de equipamientos y servicios públicos. El principal promotor de ese ámbito, Casa 47, nació el pasado año de la estructura del antiguo Sepes. Esta entidad tiene el objetivo de crear un parque público de alquiler asequible. De hecho, Nuevo Barrio Campamento pasará a formar parte del parque estatal de vivienda asequible de manera permanente.

Información también en *Expansión*.

(Cinco Días. Página 10. Media página)

CATALUÑA. DENUNCIA DE SOM HABITATGE ANTE EL SÍNDIC DE GREUGES

La asociación de propietarios de viviendas Som Habitatge ha presentado una denuncia ante el Síndic de Greuges de Catalunya contra la ley sobre alquileres de temporada aprobada por el Parlament en diciembre del año pasado. La norma, asegura, incluye disposiciones contrarias a la Constitución, el derecho a la propiedad y las competencias exclusivas del Estado.

(La Vanguardia. Página 87. Media columnas. Domingo 28)

MADRID. LA MILLA DE ORO FRENA SU AUJE: LA COMPRAVENTA PARA REFORMAS CAE UN 60%

Más de un lustro de gloria en la compraventa masiva en la *Milla de Oro* madrileña parece estar llegando a su fin. A la ralentización del cierre de operaciones que se viene detectando en los últimos meses, hay que sumar que el mercado de inversión inmobiliaria residencial en la capital está pasando por un proceso en el que, según el Grupo Redpiso, se ha detectado una disminución notable, llegando hasta “rozar la práctica desaparición”, en algunos casos, de la adquisición de inmuebles por parte de fondos y empresas para su rehabilitación y posterior venta inmediata. Así, en este nuevo escenario los protagonistas ya no están siendo los grandes inversores sino particulares de alto poder adquisitivo.

Los datos del último informe del Servicio de Estudios de Redpiso señalan que la rentabilidad neta en este tipo de operaciones en Madrid se ha reducido hasta un 51%. En determinadas zonas ‘premium’ de la capital, principalmente en Recoletos, Castellana y Lista, el volumen ha descendido considerablemente, superando incluso el 62% respecto a los niveles registrados durante los años más intensos de esta actividad inversora. Esto no significa que haya caído la demanda ni que Madrid haya perdido el atractivo que ha ido construyendo durante los últimos años, sino que se está generando un “mercado más selectivo”, donde los compradores analizan con mayor detalle cada operación y “muestran una sensibilidad creciente al precio”.

(ABC. Página 40 y 41. Sábado 27)

COMPRAR O ALQUILAR CASA AL BORDE DEL MAR SE HA PUESTO POR LAS NUBES

Quien busque vivienda junto al mar este verano se encontrará con un mercado muy distinto al de hace unos pocos años. El litoral ha recuperado prácticamente todo el terreno perdido tras el estallido de la burbuja y los precios avanzan a ritmos de dos dígitos. Los encarecimientos se extienden desde el mar Menor hasta la costa cantábrica. La combinación de una oferta insuficiente y una fuerte demanda de compradores extranjeros, inversores, jubilados europeos y teletrabajadores alimenta esta nueva euforia.

Los datos que maneja la tasadora Tinsa by Accumin reflejan que en términos nominales (sin tener en cuenta la inflación), el conjunto de la costa española ya se encontraba en el primer trimestre del año apenas un 1,2% por debajo del máximo del ciclo anterior de 2008. La situación, sin embargo, es desigual: mientras el litoral mediterráneo permanece un 7,9% por debajo de aquel pico y la costa norte está a un 6,2%, las islas (Baleares y Canarias) ya superan en casi un 30% los precios alcanzados durante el bum. Tal es el nivel de precios que han

alcanzado algunas costas que parte de la demanda empieza a poner el foco en municipios que hasta hace pocos años permanecían fuera de su radar y donde todavía existe recorrido al alza. En el portal inmobiliario Fotocasa constatan un cambio profundo en el perfil de la demanda de vivienda en la costa. “Muchos municipios que históricamente estaban ligados a la segunda residencia están evolucionando hacia mercados residenciales permanentes. Factores como el teletrabajo, la búsqueda de una mejor calidad de vida o la posibilidad de vivir cerca del mar durante todo el año han llevado a muchas familias a trasladar su residencia habitual a estas zonas”, dice María Matos, directora de Estudios del portal.

De hecho, los mayores encarecimientos ya no están en los sospechosos habituales, como Marbella —donde el precio avanza un 9,6% interanual hasta junio —, sino en mercados cada vez más alejados de los grandes focos tradicionales del turismo residencial: ahí los mayores incrementos alcanzan entre el 35% y más del 60% en algunos municipios costeros, según el informe de precios de junio adelantado por Fotocasa.

(El País. Suplemento Negocios. Página 11. Domingo 28)

FINANZAS

LA BANCA ESPAÑOLA COTIZA A MÚLTIPLOS IGUAL DE ALTOS QUE LA DE WALL STREET

La prueba más clara de que la banca cotizada española está en su mejor momento en años, incluso décadas, es que exhibe unos números bursátiles muy similares a los de muchos gigantes de Wall Street, los históricos líderes del ranking. Su valor en Bolsa es claramente superior a lo que dicen los libros, lo que significa que vuelve a ser un sector atractivo para invertir, una situación impensable hace apenas tres años.

La gran banca española ha tardado tiempo en acabar con una situación completamente anómala que ha durado más de una década, pero una vez cruzado el Rubicón, parece no encontrar techo. Todos los grandes cotizan de promedio un 70% por encima de su valor en libros. La Bolsa ha terminado reconociendo el momento dulce que vive el sector en España.

El primero en cruzar el Rubicón fue Bankinter, que cotiza exactamente a dos a veces su valor en libros. Su secreto para estar tan alto es que se nutre de actividades fuertemente generadoras de comisiones, como los fondos de inversión, los planes de pensiones, los seguros y la intermediación bursátil. El banco gana el doble del beneficio que declaraba antes de la pandemia. El mejor de la clase hoy es CaixaBank y, muy cerca, BBVA, que multiplicó por dos su capitalización el año pasado y superó el umbral de los 100.000 millones de valor en Bolsa. Ambos duplican con holgura lo que marca su valor contable. CaixaBank en un 32% y BBVA, en un 15%. Estos múltiplos están muy cerca de JPMorgan, el mayor banco por activos de Wall Street, que cotiza a 2,5 veces lo que dicen sus libros. Esta semana Santander superó a Inditex en el ranking por capitalización del Ibex 35. Del viernes valía 173.775 millones. En lo que va de año ha subido un 18% y un 132,5% en 2025.

La consultora PwC ha analizado los números, banco a banco. La media simple del precio sobre valor en libros de las seis entidades españolas cotizadas fue el año pasado de 1,5 veces, un

nivel equivalente al que presentan cuatro gigantes de Wall Street (JPMorgan, Citi, Bank of America y Wells Fargo). Y asciende a 1,7 veces, con datos actualizados. El farolillo rojo es Sabadell (1,09 veces).

No hay un factor único que explique un giro tan brusco para bien del sentimiento inversor. En el caso de la banca española, la primera variable importante es un crecimiento económico muy favorable, que rema a favor de un sector muy cíclico, según PwC. El PIB creció en 2025 un 2,8%, una de las tasas más altas de la OCDE, y este año seguirá aumentando por encima del 2%, según las previsiones. La lluvia de dividendos y los programas de recompras de acciones también han contribuido a acentuar el atractivo del sector.

Las ratios financieras clave de la banca española sobresalen en la comparativa europea. Su rentabilidad no alcanza la de la banca italiana, pero es la siguiente más elevada. La rentabilidad sobre recursos propios (ROE) ronda el 15%, cinco puntos por encima de la media de la Unión

(Expansión Suplemento del Inversor. Página 4)