

RESUMEN DE PRENSA DEL 28 DE OCTUBRE DE 2025

MERCADO HIPOTECARIO

JÓVENES Y CLASE MEDIA, FUERA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

El Observatorio Económico de la Universidad Francisco de Vitoria (UFV) advierte de una fuerte presión alcista en los precios de la vivienda en España, motivada principalmente por la escasez de oferta y por factores regulatorios que dificultan la construcción y la salida al mercado de nuevas viviendas. En el análisis sobre la situación del mercado de la vivienda publicado ayer se señala que esta situación está complicando el acceso a la vivienda especialmente para jóvenes y familias de clase media. Aunque en algunos países europeos los precios han comenzado a moderarse, como en Alemania, el informe destaca que España vive la situación contraria.

El estudio subraya que el ciclo inmobiliario español es diferente al de su entorno. Después de un periodo de crecimiento real prácticamente nulo, desde 2023 los precios han subido de manera significativa. Entre los motivos, destaca la escasez de oferta de obra nueva, obstaculizada por la falta de suelo disponible, la complejidad administrativa para iniciar proyectos y la inseguridad jurídica que afecta al sector. Tampoco se libera suficiente oferta de vivienda de segunda mano. La mayoría de los propietarios tiene hipotecas a tipo fijo —que representan el 75% de las firmadas en 2022—, por lo que la subida de los tipos de interés apenas ha provocado necesidad de vender. Además, muchos ven la vivienda como un activo que seguirá revalorizándose.

A ello se suma una demanda robusta, impulsada tanto por la inversión extranjera (que representa el 14,6% de las compras de vivienda en España) como por el aumento del ahorro interno y el bajo nivel de endeudamiento de los hogares. El país se ha convertido en un destino atractivo para grandes fondos internacionales. Según datos de CBRE citados en el informe, el sector residencial concentró el 35% de la inversión inmobiliaria en España al inicio de 2025, triplicando la cifra del año anterior.

El observatorio destaca que el acceso a la vivienda se ve afectado por una alta carga fiscal. Comprar una vivienda de 300.000 euros implica desembolsar entre 18.000 y 30.000 euros adicionales en impuestos, entre IVA o Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, además del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados. España se sitúa así entre los países con mayor fiscalidad sobre la vivienda de la UE.

(La Razón. Página 35. 3 columnas)

LOS EXPERTOS AVISAN: LA CARGA FISCAL FRENA EL ACCESO A LA VIVIENDA ANTE LA ESCASA OFERTA

El mercado de la vivienda en España está marcado por un intenso nivel de demanda que no alcanza a cubrir la oferta disponible (ni de nueva construcción, ni de segunda mano), un cóctel que impide que los jóvenes puedan acceder a la vivienda y en el que el tratamiento fiscal

ejerce como una barrera relevante para la entrada de muchos compradores, según destaca el Observatorio Económico de la Universidad Francisco de Vitoria (UFV).

“Si un joven ahorra y puede llegar a comprar una vivienda de 300.000 euros, si es que la encuentra por ese precio, tiene que reunir entre 18.000 y 30.000 euros más para Hacienda” advierte su último análisis que recuerda que a la vivienda nueva se le aplica un IVA del 10% y el impuesto de transmisiones de la de segunda mano oscila entre el 6% y el 13%. Los analistas explican que, al nivel de precios actual, esta cuantía destinada a impuestos puede marcar la diferencia e impedir que un ciudadano pueda acceder a la compra de una vivienda. En concreto, estas cargas fiscales elevan el esfuerzo que tienen que realizar los jóvenes y las familias de renta media.

El observatorio universitario recopila el trabajo presentado hace unos meses por el Instituto de Estudios Económicos (IEE) en el que se señalaba que España tiene una de las fiscalidades más altas de la UE, por encima de la media de la OCDE. “El tipo marginal efectivo de la imposición sobre vivienda ocupada en propiedad alcanza un valor del 30,3% en España, frente al 9,7% de la OCDE y el 6,5% de la UE”. Sucede lo mismo en el mercado del alquiler, donde España aplica un tipo marginal efectivo del 44%, más que el 32% de la OCDE y el 31% de la UE.

Precisamente, Pisos.com advertía ayer que la rentabilidad del alquiler ya era inferior al 5% en diez capitales de provincia, entre las que se incluían ciudades como Málaga, Bilbao o San Sebastián. Este es el rédito anual que un propietario de una vivienda consiguió al ponerla en alquiler tras su adquisición y en promedio los propietarios obtuvieron una rentabilidad del 6,85%, de unos 14.893 euros brutos anuales.

Los analistas de la Francisco de Vitoria proponen un total de nueve medidas para poner solución al problema actual de la vivienda: ampliar el suelo urbanizable, reducir la burocracia, revisar la normativa medioambiental, fomentar que las compañías inmobiliarias aumenten de tamaño, evaluar los efectos de las políticas de control de precios y las cuotas de vivienda protegida, adecuar el diseño urbanístico a las necesidades reales, reforzar la seguridad jurídica del mercado, analizar una reducción de impuestos y promover un marco de actuación equilibrado sobre este mercado.

(El Economista. Página 36. Media página)

LA VIVIENDA SE ENCARECE HASTA UN 35% EN LAS LOCALIDADES AFECTADAS POR LA DANA UN AÑO DESPUÉS DE LA CATÁSTROFE

Todo hacía pensar que la devastación provocada por la Dana el 29 de octubre de 2024 desplomaría el mercado de la vivienda en decenas de municipios valencianos donde el agua se llevó casi todo. No fue así. Un año después, y aun cuando queda mucho por reconstruir, las casas se han encarecido a una velocidad que nadie esperaba y el mercado ha dado un vuelco sustancial. De media lo han hecho un 16,8%, según un estudio de Gloval Analytics, la división de datos de la tasadora Gloval, que ha analizado la situación en 102 localidades. En algunas, las menos golpeadas por el temporal, los importes han crecido hasta un 35%, mientras que la

oferta ha caído un 22% (en la provincia lo ha hecho un 17%, y en el conjunto de la comunidad, un 5,8%).

El informe *La dana, un año después* calcula las variaciones de precios en el último año, desde octubre de 2024 hasta octubre de 2025. En el caso del alquiler, el aumento de rentas ha sido más contenido, del 5,8% anual, aunque hay áreas donde han crecido hasta un 20%. El análisis de la empresa de valoraciones evidencia un mercado más tensionado que antes, que no ha interiorizado el riesgo climático. Es decir, la consideración de zona inundable no ha afectado de forma negativa al valor de las casas.

La otra realidad que refleja es que la crisis de acceso a la vivienda no da tregua, ni siquiera tras una tragedia de la magnitud de la gota fría, que arrasó calles, negocios, viviendas y vidas. “El mercado residencial de venta ha superado las previsiones iniciales. La fuerte demanda y la contracción de la oferta, al haberse retirado del mercado los inmuebles más perjudicados, han provocado incrementos significativos en los valores y explican la rápida recuperación del mercado”, expone Karina Katrib, directora de Gloval Analytics.

La demanda se ha disparado alentada por compradores locales e inversores atraídos por la teórica oportunidad de adquirir un chollo. Prueba del empuje es que en los municipios perjudicados se han cerrado el 54,8% de las compraventas realizadas en la provincia de Valencia (sin la capital, ya que distorsionaría la muestra) en el primer semestre de 2025. “De 16.100 transacciones, 8.877 corresponden a los municipios afectados”, según Katrib.

Aunque la distribución ha sido desigual. La mayor actividad se ha concentrado en las áreas que no se llevaron la peor parte del temporal. La clasificación de los pueblos de más de 10.000 habitantes donde más transacciones se han efectuado en el primer semestre del año la encabezan Albal y Utiel, con aumentos por encima del 60%. Por el contrario, Paiporta, Benaguasil y Picanya han registrado una reducción de más del 30%, entre otras cosas porque la oferta ha menguado. “Ya lo dijimos. La gente de esos pueblos que tiene sus casas, amigos y familia allí no se iban a ir a vivir a Albacete. Otra cosa es que podía haber un desplazamiento de la demanda, es decir, gente que estaba buscando por la zona la ha descartado porque se ha inundado y se ha trasladado a otra”, cuenta Nora García, presidenta de la Asociación de Inmobiliarias de la Comunitat Valenciana (Asicval). Añade que las inmobiliarias están trabajando “con normalidad, cuando hace un año pensaban que el mercado se iba a acabar”.

La situación ha añadido tensión a un mercado muy caliente. “Si ya teníamos un problema en Valencia con la subida del precio, ahora tenemos un problema añadido porque hay poco producto y los precios van al alza. Ha habido pocos inmuebles afectados que hayan salido a la venta. La mayoría se han rehabilitado, están en proceso o sus dueños no han hecho nada. Quizá los bajos se han resentido algo más en precios, pero en el resto es como si no hubiera pasado la Dana”, dice Vicente Díez, quien reside en Catarroja y es vicepresidente primero y portavoz del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Valencia.

Artículo también en la edición de *El País*.

(Cinco Días. Página 22. 5 columnas)

CONSUMO PROPONE MULTAR CON 3,6 MILLONES A ALQUILER SEGURO

El Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030 considera que Alquiler Seguro ha vulnerado los derechos de los consumidores, valiéndose de su posición de dominio de mercado y de forma prolongada en el tiempo, según la propuesta de sanción a la que ha tenido acceso la cadena SER. El expediente constata prácticas ilegales como obligar al inquilino a contratar un seguro de hogar y a responsabilizarse de los posibles cargos por reclamaciones judiciales y por impagos, forzar la contratación de un servicio de atención al inquilino sin haberlo solicitado e introducir una cláusula en el contrato de alquiler que autorice a la agencia a incluirle en ficheros de morosos. Son infracciones consideradas en esta propuesta como muy graves, a las que se suma la obligación de que el arrendatario presente un estudio de solvencia. Todo ello podría costarle a Alquiler Seguro 3,6 millones de euros de multa, en lo que supondría la primera sanción millonaria a una empresa del sector inmobiliario.

Alquiler Seguro alega que cuenta con tres sentencias favorables en primera instancia a propósito de los servicios adicionales que presta. Uno de esos fallos, según la firma, indica que el servicio “no solo no es abusivo ni supone una imposición, sino que incluye un conjunto de prestaciones voluntarias que resultan de utilidad”.

Informaciones también en las ediciones de *El País*, *El Economista*, *El Mundo* y *ABC*.

(Cinco Días. Página 22. 1 columna)

CATALUÑA. EL GOVERN APRUEBA HOY LA CREACIÓN DE UNA OFICINA CONTRA LOS DESAHUCIOS

El Govern aprobará hoy en el Consell Executiu la creación de una unidad antidesahucios, que trabajará de manera descentralizada, es decir, con personal repartido por el territorio catalán. Su objetivo es intervenir ante los primeros signos de una posible pérdida de vivienda por impago, tanto en casos de alquiler como de hipoteca, y de ofrecer acompañamiento jurídico, mediación y asesoramiento ante este tipo de casos, donde Catalunya es líder en el Estado.

Los comunes también anunciaron ayer el desbloqueo de la creación del registro de grandes tenedores de vivienda, incluido en los pactos para investir como president a Salvador Illa. En este registro, amparado por la ley de medidas urgentes en materia de vivienda que aún se debate en el Parlament, deberán figurar todas las personas físicas y jurídicas con más de cinco pisos –bajo multas de hasta 90.000 euros– y se pondrá en marcha a final de año.

(La Vanguardia. Página 30. 1 columna)

CATALUÑA. ILLA ANUNCIA LA COMPRA DE 170 VIVIENDAS AL BRAZO INMOBILIARIO DE CRITERIA POR 15 MILLONES

El presidente de la Generalitat, Salvador Illa, anunció ayer un acuerdo con InmoCaixa para la compra por unos 15 millones de euros de 170 viviendas que están en Banyoles (Girona), Lleida y Mollet del Vallès (Barcelona). La compra se formalizará a mediados de noviembre, con un precio medio de 88.200 euros por vivienda. Este será el tercer paquete de viviendas que el

Ejecutivo catalán adquiera a Inmocaixa, de forma que la Generalitat habrá sumado por esta vía hasta 843 pisos para que no pierdan la condición de protección oficial. El Govern negocia la compra de otros 1.107 pisos.

(La Vanguardia. Página 55-. 2 medias columnas)

MADRID. EL SURESTE DE LA CAPITAL SUMA 600 NUEVAS VIVIENDAS

José Luis Martínez-Almeida, alcalde de Madrid, anunció ayer la licitación de la segunda fase de su Plan Suma Vivienda. En el sureste de la ciudad, concretamente en trece parcelas de Los Ahijones y Los Berrocales, en el distrito de Vicálvaro, se levantarán 600 nuevas viviendas de alquiler asequibles mediante fórmulas de colaboración público-privada. Información también en *El Mundo*.

(La Razón. Página 5. 4 columnas)

XAVIER VILAJOANA. PRESIDENTE DE APCESPAÑA: “LA VIVIENDA ES SÓLO UN ARMA POLÍTICA Y ESPAÑA NO LO SUPERA”

Xavier Vilajoana es presidente de la Asociación de Promotores y Constructores de España (APCEspaña) desde octubre del año pasado, cuando asumió el reto de “ofrecer soluciones realistas y efectivas” para mejorar el acceso a la vivienda. Así lo indicó en su primer discurso a la cabeza de la organización que representa al 95% del sector. En esta entrevista habla sobre el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 y el déficit de viviendas.

Este plan, dice, “debería ser un punto de inflexión. El problema es que el sector promotor constructor es muy transversal y requiere de mucha agilidad administrativa, es decir, las administraciones tienen un papel muy importante en el proceso. Y, precisamente, la eficiencia administrativa no es una de sus características. Dado que la administración central ya se ha convencido de que hay que ir que ir más rápido en todos los plazos, es un punto de partida. El problema es que también dependemos de las tres administraciones, incluida la autonómica y, sobre todo, la local, y hay que hacerlas a todas ellas eficientes. Si ya es difícil hacer eficiente a una, hacerlo por triplicado no es sencillo”.

Sobre el malestar mostrado por el contenido el plan por parte de las comunidades gobernadas por el PP considera que “tendría que haber una conciencia de país independientemente del color político. (...) La vivienda pública debería considerarse como una infraestructura social y lo único que es hasta ahora es un arma arrojada política y hasta que no superemos este punto no vamos a poder solucionar el problema. Además, los países donde han funcionado las políticas de vivienda han sido consistentes. Este es un sector que tiene un periodo de maduración mínimo de tres a cuatro años, no se puede relacionar con el ciclo político”

España, dice, debería aumentar la inversión. “Si se compara con lo que se invierte en salud y sanidad, estamos a 17 puntos porcentuales aproximadamente. En España, la inversión no llega al 1,5% o al 2% del PIB. Entonces el primer consenso es a nivel de los presupuestos generales del Estado o en los de cada CCAA. Si queremos realmente que lo público se desarrolle, porque

estamos a la cola de Europa en cuanto a vivienda pública, no hay otro que invertir más”. El nuevo plan “responde en una parte a esas necesidades, a incentivar al sector privado porque los costes se han elevado muchísimo. Pero incentivos puede haber muchos como subvenciones o una mejor fiscalidad, y es algo que reclamamos desde hace tiempo. El plan ya recoge algunos incentivos y esto está muy bien, pero las construcciones se desarrollan encima de un terreno que tiene que estar preparado y habilitado para ello. Ahí es donde encontramos el cuello de botella”.

(El Mundo. Página 28. 4 columnas)

FINANZAS

LA BANCA ESPAÑOLA ELEVA LA COBERTURA DE CRÉDITO DUDOSO Y SUPERA A FRANCIA

El buen comportamiento de la morosidad en España en el último año ha fortalecido la situación financiera de los bancos que, además de disponer de una cartera de préstamos con menor riesgo, necesitan menos provisiones para hacer frente a posibles pérdidas. Es una posición de fortaleza que aumenta su nivel de protección frente a los créditos morosos. Según los últimos paneles de riesgo de la Autoridad Bancaria Europea (EBA), las entidades españolas han elevado su ratio de cobertura de crédito dudoso en el último año, a alcanzar una media del 45,5% a finales de junio frente al 43,6% de un año antes. Una leve subida que les permitió superar a las francesas, cuya tasa se situó en un 44,3% tras descender ligeramente en el período.

Esta métrica se calcula dividiendo las provisiones entre el volumen de créditos dudosos y refleja la proporción de préstamos en mora que están cubiertos por las provisiones que un banco ha reservado. El aumento de la cobertura se debe en la práctica a una mejora de la calidad crediticia que también exige menores dotaciones por riesgo. Es decir, las provisiones – el numerador del cociente– caen, pero lo hacen en menor medida que los créditos morosos –el denominador–, de modo que la ratio de cobertura termina aumentando.

Las entidades están aprovechando ese viento en popa para cubrirse las espaldas ante potenciales imprevistos en el futuro que pueden hacer que los impagos repunten. Es decir, una ratio más elevada les podría servir como escudo para enfrentarse a los momentos más complejos. De acuerdo con los datos más recientes del Banco de España, la morosidad subió ligeramente en agosto desde el mes anterior, hasta un 2,93%, rompiendo con seis meses de bajada continuada. Sin embargo, la tasa sigue marcando mínimos desde 2008, quedándose por debajo del 3%.

(El Economista. Primera página. Página 16. 4 medias columnas)

EL ESTADO ACUDE A LAS RECOMPRAS DE ACCIONES DE CAIXABANK PARA MANTENERSE EN EL 18%

El Estado vende por primera vez acciones de CaixaBank. El FROB –el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, el brazo financiero con el que España rescató a Bankia y ahora ostenta las

participaciones en CaixaBank– ha acudido por primera vez a los programas de recompras de acciones de la entidad que preside Gonzalo Gortázar, según el informe anual del organismo público. Con esta maniobra, el Estado busca mantener su peso en el capital del banco en el 18% actual, en lugar de elevarlo, como había hecho en años anteriores.

El FROB había optado por no acudir a estos programas de recompras de acciones hasta ahora. De este modo, el Estado ha conservado las mismas acciones de CaixaBank, pero estas cada vez suponían más del total, al reducirse cada año las acciones en circulación. De este modo, el peso del Estado se fue incrementando, desde el 16% de hace un lustro hasta el 18% anual. El año pasado, sin embargo, el Gobierno decretó un cambio de rumbo, para mantener este poder en el capital inalterado.

Información también en *El País*.

(Cinco Días. Primera página. Página 3)

LOS MINORITARIOS NO SOLO REINAN EN EL SABADELL

Los bancos son las únicas empresas cotizadas que “guardan” una parte significativa de sus propias acciones por cuenta de sus clientes. No pasa en ningún otro sector empresarial. Es una característica que se ha demostrado clave en una opa hostil como la del BBVA al Sabadell. El naufragio de la oferta se comenzó a fraguar precisamente en ese colectivo.

Aunque el Sabadell es el banco con un porcentaje mayor de minoristas (41% del total), otros grandes bancos españoles tienen niveles semejantes: el Santander, un 36%, y el BBVA, un 35%. CaixaBank solo tiene un 13% porque cuenta con dos grandes accionistas de control (Criteria y el Estado, a través del FROB).

Donde no hay transparencia es en qué porcentaje de esos minoristas tienen depositadas las acciones en el propio banco. El Santander, el BBVA y CaixaBank declinaron informar del peso de sus accionistas clientes. El Sabadell lo hizo, pero solo en el marco de la opa: el 75% de los minoristas tienen las acciones en el propio banco.

No es raro pensar –explican fuentes financieras– que en los otros tres bancos españoles la proporción sea semejante. La razón hay que buscarla en el modo en el que esos bancos salieron a bolsa hace no tantos años. La mayoría lo hizo a través de una OPV (oferta pública de venta) con la que se colocaron títulos en el mercado, y la red bancaria propia fue un canal fabuloso para vender esos títulos.

Muchos de aquellos accionistas clientes lo siguen siendo años después, como se ha demostrado en el Sabadell, donde algunos de sus minoritarios tenían una antigüedad de 15 años, según explicó el banco durante la opa. Fuentes financieras explican que los minoritarios son especialmente susceptibles a las recomendaciones del consejo de administración en operaciones como estas.

(La Vanguardia. Página 52. Media página)

EL IBEX MARCA MÁXIMO HISTÓRICO CON LA GASOLINA DE LA BANCA

El Ibex cerró ayer en su máximo histórico, 16.000,2 puntos (+0,87%), superando por primera vez los 15.945,78 puntos que marcó el 8 de noviembre de 2007, informan todos los diarios. El buen tono de los bancos, que representan cerca del 40% del Ibex, ha sido determinante. Sólo este año se disparan de media un 81,96%.

El Ibex vuela alto este año gracias a la banca. Pero es destacable la aportación de Indra y el optimismo generado por el negocio de Defensa y tecnología. Pese a que lidera las subidas del índice con cerca de un 189,5% de revalorización, su peso en el Ibex aún es reducido, inferior al 1%.

Los inversores se han lanzado a por el sector financiero, que ha enarbolado la bandera de resultados récord, fortaleza financiera y morosidad controlada. Los seis bancos cotizados en Bolsa han marcado récord de cotización (ajustada por dividendo) este año. Sólo en 2025 han incrementado en más de 141.700 millones su capitalización bursátil.

A partir de ahora, la cautela se impone y hay que ser selectivo, pero a favor de la Bolsa española sopla el respaldo de BlackRock, la mayor gestora del mundo por activos. La firma señala al mercado español y al Ibex como su inversión favorita de Europa. Sus perspectivas para los próximos meses son muy favorables y confía en el potencial de los bancos.

“El sector bancario ha liderado el camino, superando al Nasdaq y manteniendo unas valoraciones bajas. La IA podría ayudar a mejorar los márgenes de muchos bancos, ya que la última tecnología reduce los costes operativos y es probable que los depósitos de los consumidores y, por lo tanto, los ingresos se mantengan estables”, comentan en la gestora.

Otro factor positivo para España es la inversión en la red eléctrica, que está contribuyendo a que España se erija como centro europeo de datos. “Vemos oportunidades en los servicios públicos, la energía limpia y el sector inmobiliario. Las acciones españolas siguen teniendo un descuento atractivo en comparación con el resto de Europa, lo que ofrece un potencial alcista para los inversores activos”. “Consideramos que la renta variable española sigue cotizando con descuento frente a sus homólogas europeas y confiamos en que, de mantenerse esta tendencia, podría superar los máximos alcanzados en 2007”, señala Javier García Díaz, responsable de ventas de BlackRock para Iberia.

“En los últimos años, los mayores tipos de interés y la mejora de la economía han permitido a los bancos mejorar sus márgenes y su rentabilidad sobre fondos propios (Rote), lo que ha propiciado el fuerte repunte de las cotizaciones”, comenta Juan José Fernández-Figares, de Link Securities.

(Expansión. Páginas 16 y 17)