

## RESUMEN DE PRENSA DEL 29 DE ABRIL DE 2026

### MERCADO INMOBILIARIO

#### LA PRÓRROGA DE ALQUILERES DECAE Y ANTICIPA UNA AVALANCHA DE LITIGIOS

El Congreso de los Diputados tumbó ayer el real decreto-ley de la prórroga de congelación de dos años a todos los contratos de alquiler que vencieran antes del 31 de diciembre de 2027 con los votos en contra del PP, Vox y Junts. En esta ocasión, el PNV también decidió abstenerse tras un bronco debate en el que no faltaron los reproches mutuos entre ambas posturas. De un lado, el Gobierno defendió el intervencionismo argumentando que “donde no se hace los precios suben de manera desbocada”, afirmó el presidente del Gobierno, Pedro Sánchez; mientras que, del otro, el presidente del PP, Alberto Núñez Feijóo, consideró que la prórroga automática de los contratos “va en contra de los ciudadanos porque incrementa el precio de la vivienda de alquiler y en compra como consecuencia de que disminuye la oferta”. Este argumento fue compartido por Junts, cuyo secretario general, Jordi Turull, afirmó que el decreto “castiga una vez más al pequeño propietario, favorece a los fondos buitres” y favorece “que cada vez haya menos pisos de alquiler en oferta, porque se acaban vendiendo”.

El real decreto-ley apenas ha estado vigente un mes, periodo durante el cual hasta un millón de inquilinos han podido solicitar a sus caseros la prórroga automática de los contratos sin subidas de precio. Su derogación parlamentaria no sólo supone un nuevo revés en los planteamientos del Ejecutivo en la sede de la soberanía nacional, sino que, en opinión de los expertos, también abre un nuevo frente de “inseguridad jurídica” en el mercado de la vivienda. “El problema que genera es grave”, señala en este sentido Arantxa Goenaga, socia del despacho AF Legis especializada en derecho inmobiliario, “no sólo por la inseguridad jurídica que provoca que haya normativa aprobada sabiendo que no tendrá una vigencia duradera”, sino por la propia redacción de la norma. En su opinión, la normativa da lugar a demasiadas interpretaciones, lo que disparará los conflictos entre propietarios e inquilinos y, por tanto, la litigiosidad. Sobre este asunto, el real decreto-ley y sus condiciones podrían terminar dirimiéndose, incluso, en el Tribunal Supremo, por lo que desde la Federación de Asociaciones Inmobiliarias (Fai) exigieron al Gobierno “despejar cualquier duda interpretativa para evitar conflictos e inseguridad entre arrendatarios y propietarios, garantizando que ambas partes conozcan con claridad cuál es la situación normativa aplicable”.

Tras la derogación, desde Sumar –que impuso el texto en el Consejo de Ministros a cambio de dar luz verde al resto de medidas en respuesta a la crisis generada por la guerra de Irán– aseguraron que el Gobierno seguirá apostando por la intervención del mercado. Durante su intervención en el Parlamento, el ministro de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030, Pablo Bustinduy, afirmó que el mercado de la vivienda “está secuestrado por lógicas rentistas y especulativas”, reprochando a las formaciones que han votado en contra del decreto de mantener “una batallita entre partidos”.

Información en todos los periódicos consultados.

(Expansión. Página 31. 5 columnas. Editorial, página 2)

### “AVANCES” CON LAS CCAA PARA EL PLAN DE VIVIENDA

Unas horas antes de la derrota parlamentaria del Gobierno por el decreto de prórroga de alquileres, el secretario de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, David Lucas, se reunió con los representantes de las comunidades autónomas para comenzar a negociar la financiación del Plan de Vivienda 2026-2030 aprobado la semana pasada por el Consejo de Ministros, uno de los principales puntos de discordancia sobre el texto que pretende destinar 7.000 millones de euros en el próximo lustro. Al respecto, Lucas afirmó que se han conseguido avances con las administraciones regionales para diseñar el despliegue de los fondos, que se aprobarían definitivamente en la Conferencia Sectorial que se celebrará a finales de mayo. Después de dicho encuentro, arrancarían el procedimiento para la transferencia del primer desembolso del Plan, correspondiente a 2026, que ascendería a 800 millones de euros.

Las intenciones iniciales de Vivienda pasan por exigir a las comunidades autónomas que aporten el 40% de los fondos presupuestados, si bien la propia ministra, Isabel Rodríguez, afirmó la pasada semana que el Ejecutivo está dispuesto a desembolsar el 100% de la partida de este año para intentar conseguir el apoyo de las CCAA, sobre todo las gobernadas por el PP.

(Expansión. Página 31. 3 medias columnas)

### LA EUROCÁMARA PIDE UN PRESUPUESTO CON MÁS RECURSOS PARA VIVIENDA Y DEFENSA

El Parlamento Europeo aprobó ayer su posición en la negociación para las cuentas comunitarias de cara a los próximos siete años. La Eurocámara pide a la Comisión Europea un incremento de casi 200.000 millones de euros con respecto a su propuesta y hace hincapié en la necesidad de recursos para la política de cohesión, para hacer frente, entre otros asuntos, a la crisis de vivienda.

“Las preocupaciones cotidianas de los ciudadanos europeos – el coste de la vida, la accesibilidad de la vivienda, la educación, la seguridad alimentaria y las infraestructuras– deben ocupar un lugar central en el presupuesto de la UE”, insistió la socialista Carla Tavares, ponente de la propuesta.

Sin embargo, la situación geopolítica no pasó desapercibida en el debate y los eurodiputados reconocieron que la seguridad y la defensa son también claves en el próximo presupuesto, que se extenderá hasta el 2034.

(La Vanguardia. Página 50. Media página)

### LA INVERSIÓN EN ALQUILER HUYE A VALENCIA Y MÁLAGA ANTE LAS BARRERAS EN CATALUÑA

La crisis de vivienda que sufre España se ha convertido en un reclamo para los inversores extranjeros, que están aprovechando el enorme ‘shock’ de oferta para expandirse en el país. España se sitúa ya como el segundo país europeo donde el capital de todo el mundo quiere poner el dinero en ladrillo, por delante de Reino Unido y solo por detrás de Alemania según el informe ‘Spain Living Investor Survey 2026, elaborado por Cushman & Wakefield. Los

principales focos son las mismas capitales que en los últimos años: Madrid y Barcelona, pero en esta última, la inversión empieza a esquivar los activos relacionados con el alquiler tras la limitación de rentas vigente desde hace dos años. En su lugar han irrumpido Valencia o Málaga como plazas alternativas en las que obtener una alta rentabilidad con los arrendamientos sin riesgo a corto plazo de cambios legislativos en el mercado.

Ocurre sobre todo con activos como el *build to rent* (promociones de vivienda en alquiler). Álvaro Alonso, socio director de living y finanzas corporativas en Cushman & Wakefield España cuenta que el desplazamiento a otras ubicaciones del país se produce por las intervenciones que sufren grandes capitales como Barcelona (donde la oferta de vivienda en alquiler ha pasado de 25.001 unidades disponibles en el primer trimestre de 2024 a 6.703 unidades (-73% dos años después), pero también porque se trata de ciudades donde hay más suelo disponible y las tasas de esfuerzo de los ciudadanos para acceder a una vivienda es más baja.

Según el informe de la consultora inmobiliaria, además de Valencia y Málaga, capitales como Sevilla, Alicante, Bilbao o Zaragoza, también están en el radar de los inversores “porque combinan crecimiento demográfico, dinamismo económico y oportunidades de desarrollo”.

(ABC. Página 33. 3 columnas)

#### ALISEDA VENDE 174 SUELOS EN CATALUÑA PARA EDIFICAR 3.248 VIVIENDAS

Aliseda, la plataforma inmobiliaria propiedad del fondo Blackstone y Banco Santander, se consolida como el mayor comercializador de suelos en Cataluña. Los datos de cierre del ejercicio 2025 ratifican el liderazgo de la compañía, que el año pasado vendió 174 suelos con capacidad para levantar 3.248 viviendas solo en esta región. La comercialización de suelos en Cataluña supone para Aliseda el 13% de esta actividad a nivel nacional.

La gestora detalla a la distribución de terrenos vendidos por demarcaciones. En Barcelona se colocaron 93 suelos por 28 millones de euros y una potencialidad de 2.103 viviendas. Le siguieron Tarragona (48 suelos, 17 millones y 512 viviendas), Girona (20 suelos, nueve millones y 258 viviendas) y Lleida (13 suelos, cinco millones y 375 viviendas).

En 2025, la plataforma cosechó 453 millones por la colocación de 659 parcelas en todo el país, un paquete con potencial para edificar 40.500 viviendas. Estos datos están en línea con los contabilizados en ejercicios anteriores y responden a la evolución de un porfolio que ha ido extinguiendo los activos procedentes de su primera cartera Quasar heredada del extinto Banco Popular. De ahí que la empresa dirigida por Eduard Mendiluce esté virando su estrategia y hoy se ofrezca como socio para promotores e inversores que busquen oportunidades de suelo en los segmentos residencial y terciario. Por otro lado, Aliseda también presta sus servicios a tenedores de suelo que tengan interés en comercializar su porfolio.

(El Economista. Página 10. Media página)

## ARGIS ACELERA SU APUESTA POR EL 'LIVING' CON UNA CARTERA DE 3.200 VIVIENDAS

Argis entra en el ranking de las grandes promotoras con un ambicioso pipeline de 1.200 viviendas en desarrollo que se entregarán a lo largo de los próximos dos años y con el objetivo de alcanzar un volumen total de promoción de alrededor de 3.200 unidades cuando comprometa la totalidad del capital de su segundo fondo de Living. La firma, que cerró 2025 con una intensa actividad inversora, logró captar más 250 millones de euros para este segundo vehículo, “lo que supone que hemos superado la previsión que teníamos, y además hemos logrado incorporar por primera vez inversores institucionales españoles, junto a fondos internacionales como fondos de pensiones suizos”, explica Alejandro Schuvaks, socio fundador de la gestora. El fondo destina en torno a un 20%-25% del capital a proyectos de *flex living*, y el 80% restante se centra en promoción para venta.

(El Economista. Página 64. 3 columnas)

## FINANZAS

### EL BANCO DE ESPAÑA DETECTA UNA CAÍDA DE LA DEMANDA DE CRÉDITO POR LA GUERRA

El Banco de España considera que los bancos españoles se encuentran “en la mejor situación posible”, aunque avisa de que la guerra en Irán ha generado una situación de “incertidumbre máxima” y la materialización de nuevos riesgos geoestratégicos, según aseguró ayer la directora general de supervisión, Mercedes Olano, al presentar la memoria anual de su departamento. “Hay que mantenerse muy cautos”, añadió.

También ayer la institución publicó la última edición de su Encuesta de Préstamos Bancarios, en la que constata que la demanda se redujo “de forma generalizada” en el primer trimestre. “La evolución de la demanda ha sido más negativa de lo que las entidades bancarias preveían, en parte por el contexto de mayor incertidumbre asociado a las crecientes tensiones geopolíticas”, se afirma en las conclusiones de este estudio. El retroceso, señala, es más acusado entre las pymes.

Durante la presentación de la memoria anual, Olano también avisó de la fuerte dependencia por parte de los bancos de proveedores externos, sobre todo de plataformas tecnológicas estadounidenses. Es una tendencia “muy significativa”, de modo que, a la espera de que Europa sea capaz de contar con recursos propios, el Banco de España está pidiendo a las entidades que sean conscientes de este riesgo geopolítico, que diversifiquen sus suministradores y que elaboren planes para cambiar entre uno y otro.

También hay preocupación en torno a la IA. El Banco de España reclama que se le considere la autoridad supervisora de los modelos de IA de alto riesgo usados por los bancos y avisa de que la nueva tecnología puede afectar tanto a la ciberseguridad como a la relación entre el banco y el cliente.

La institución también ha hecho peticiones de información para conocer la exposición de los bancos al crédito privado y a la conocida como banca en la sombra.

Está haciendo, además, inspecciones acerca de las condiciones con las que los bancos conceden hipotecas y considera que durante el apagón del año pasado las infraestructuras bancarias funcionaron de forma correcta.

Las nuevas orientaciones de supervisión del Banco de España llegan después de que el año pasado sus técnicos emitieran 48 requerimientos y recomendaciones a diferentes entidades financieras.

Para este año, una de las prioridades será la de aumentar la resiliencia frente a shocks geopolíticos, en línea con la estrategia tanto del BCE como de la autoridad bancaria europea, la EBA. En junio, los bancos deben presentar los resultados de un test de deterioro ante una eventual crisis de este tipo. Otro ámbito en el que se elevará la vigilancia será el del crédito al consumo y, en especial, el destinado a la compra de coches.

Informaciones también en *El Economista*, *Expansión*, *Cinco Días* y *ABC*.

(La Vanguardia. Página 53. 4 medias columnas)

#### EL BCE PIDE A LA BANCA PLANES DE CONTINGENCIA ANTE EL NUEVO MODELO DE IA DE ANTHROPIC

Toda Europa tiembla ante el terremoto que se siente desde Estados Unidos. Este seísmo es Mythos, el nuevo modelo de inteligencia artificial (IA) que desarrolla la multinacional estadounidense Anthropic, cuya destacadísima capacidad de detectar fallos en los softwares empresariales amenaza con poner a todo el sistema en jaque. Incluso a la sala de máquinas de la banca. Ante esta amenaza, el Banco Central Europeo (BCE) ha solicitado a las entidades de la zona euro que detallen sus planes de contingencia y las vulnerabilidades en ciberseguridad que detecten en sus sistemas, según indican fuentes internas de las entidades.

Anthropic cuenta con un arma que, si cae en malas manos, tiene el potencial de destruirlo todo. Mythos es un modelo de IA que en principio tenía un carácter generalista (como, por ejemplo, su popular Claude, el ChatGPT de OpenAI o el Copilot de Microsoft), pero por su gran aptitud para trabajar y aprender ha ganado una enorme capacidad de escrutar las vulnerabilidades de los software utilizados para actividades tan críticas como la defensa nacional, el suministro de energía o la ya totalmente digitalizada actividad bancaria. Por el momento, ha vuelto a poner a esta empresa totalmente en el mapa, después del conflicto con Trump que les cerró las puertas de los contratos con la Administración en Estados Unidos.

El nuevo modelo aún no ha llegado a Europa, y ni los bancos ni otras grandes empresas han tenido aún acceso. Pero quieren estar preparados. El BCE convocó hace dos semanas a los responsables de riesgos de los principales bancos de la Eurozona, entre los que destacan los cuatro españoles considerados como entidades significativas (Santander, BBVA, CaixaBank y Sabadell), informa también el diario *El País*.

(Cinco Días. Primera página. Página 3)

## EL BCE POSTERGARÁ EL ALZA DE TIPOS AFERRADO A LA INCERTIDUMBRE

El Banco Central Europeo (BCE) gana tiempo. Los miembros del Consejo de Gobierno de la autoridad monetaria mantendrán sin cambios los tipos de interés en la reunión que celebrarán mañana en Fráncfort. Con ello, la institución dirigida por Christine Lagarde alargará el periodo en el que el precio del dinero ha permanecido en el 2% actual hasta prácticamente un año.

Los banqueros centrales de Europa son muy conscientes de que, si el conflicto en Oriente Próximo persiste, será inevitable que acaben subiendo los tipos de interés. La inflación se eleva como respuesta al shock energético que sufre la zona euro, una historia que ya se vivió en la región hace apenas unos años con la invasión de Rusia a Ucrania y las sanciones posteriores. Saben que este escenario puede generar riesgos de una espiral de precios y el BCE tiene la responsabilidad de frenarla. Sin embargo, en Fráncfort también entienden que el crecimiento sería más saludable sin ese endurecimiento de las condiciones de financiación, por lo que tratan de minimizarlo mientras las expectativas de inflación así se lo permitan. De hecho, a comienzos de año, los inversores y los analistas especializados especulaban con la posibilidad de ver incluso más recortes de las tasas, un escenario que ha borrado completamente del panorama el shock de los precios de la energía.

Así, aunque la nueva estrategia del BCE lo lleva a actuar para contener grandes shocks independientemente de que su origen sea exógeno, los miembros de la autoridad monetaria no tienen ningún aliciente para precipitar su respuesta en un momento de alta incertidumbre.

En *El Economista* se comenta también que hoy concluye la reunión de dos días de la Reserva Federal estadounidense (Fed), y la última oficial de Jerome Powell como presidente. Los mercados no esperan grandes novedades ni en esta reunión ni en la de mañana del BCE: ni se espera que muevan tipos ni actualizarán sus previsiones macroeconómicas, pero es importante seguir el discurso oficial para anticipar qué ocurrirá en los próximos meses. Las previsiones para el resto del año siguen cambiando en función del contexto. Este martes, los swaps volvía a pronosticar tres subidas del precio del dinero por parte del BCE.

(Expansión. Página 14. 3 columnas)

## LA BANCA INSUFLA AIRE EN LA BOLSA

El Ibex 35 se desmarcó ayer, junto al Ftse Mib de Milán, de los números rojos que se impusieron en la mayoría de los principales índices bursátiles de la zona euro. El selectivo español sumó un 0,46%, hasta 17.774,9 puntos, en una sesión de transición. Los inversores optaron por la cautela ante la falta de avances en las negociaciones entre EEUU e Irán para llegar a un acuerdo sólido que ponga fin al conflicto de Oriente Próximo, lo que prolongó la escalada de los precios del petróleo, y a las puertas de conocer los mensajes de los principales bancos centrales del mundo tras las reuniones de esta semana. El Banco de Japón abrió ayer el baile. Se ajustó a las expectativas, manteniendo los tipos de interés en el 0,75%.

El sector bancario fue el más favorecido por las compras en los parqués europeos. UniCredit e Intesa Sanpaolo lideraron las alzas en el EuroStoxx 50 (junto con el grupo cervecero AbInbev);

mientras que Banco Sabadell, Bankinter y CaixaBank se pusieron a la cabeza de las subidas en el Ibex, con ascensos de entre el 2,41% y el 2,87%.

(Expansión. Página 17)

#### ABANCA GANA 207 MILLONES, UN 5,7% MENOS, POR LOS TIPOS Y EL IMPUESTO

Abanca registró un primer trimestre de ejercicio con crecimientos de negocio y clientela, pero la cuenta sufre la bajada de tipos y una mayor presión fiscal. La entidad obtuvo un beneficio neto de 207,5 millones de euros entre enero y marzo, lo que supone un descenso del 5,7% interanual, después de que destinase 38,9 millones a impuestos. La partida tributaria sube un 52,9% al haber agotado la hucha de los créditos fiscales diferidos (DTAs). Sin impuestos, el resultado bruto creció un 0,4%. La evolución de la cuenta permitió situar la rentabilidad sobre patrimonio tangible al 13,2% (RoTE), frente al 15,2% del año previo. El banco atribuyó el resultado al “crecimiento eficiente” del negocio y la “buena gestión del balance”. Durante el trimestre captó más de 37.000 nuevos clientes (+2%) entre España y Portugal, e incrementó un 6,5% el volumen de negocio, hasta los 138.000 millones. La cartera de crédito aumentó un 4%, hasta los 54.332 millones, con expansiones en nueva producción del 25,7% en la concesión a particulares, especialmente por el tirón hipotecario, y del 4,7% con empresas. La captación de recursos de clientes creció a su vez un 5,2%, hasta los 83.795 millones. Por

La cuenta sigue penalizada por la bajada de tipos de interés. El margen de intereses se redujo un 4,3% y se situó en 388,5 millones, mientras que los ingresos por comisiones repuntaron un 21,6%, hasta los 107,9 millones, gracias al empuje del negocio. El margen bruto se incrementó a su vez un 3,6% y mantuvo los costes contenidos –repuntaron un 2,7%–. La entidad elevó un 11,7% las provisiones, pese a tener la morosidad limitada al 1,97%, y un 84,8% de tasa de cobertura. El ratio de capital de máxima calidad CET1 ascendió al 13,8%, con más de 2.100 millones de euros de excedente sobre los mínimos regulatorios.

*Expansión* informa también de los resultados de la entidad.

(El Economista. Página 16. Media página)

#### KUTXABANK GANA 176 MILLONES, UN 18,7% MÁS EN EL TRIMESTRE

Kutxabank ha cerrado el primer trimestre de 2026 con un beneficio neto de 176,7 millones de euros, lo que supone un incremento del 18,7% respecto al mismo período del año anterior. En lo que va de año, el volumen de negocio del banco –que integra crédito, depósitos y recursos fuera de balance– alcanzó los 149.453 millones de euros, un 9% más, que deja la cifra rozando ya los 150.000 fijados como meta de su plan estratégico 2025-2027.

Según destacó ayer la entidad, los ingresos obtenidos por el negocio bancario alcanzaron los 462,9 millones, cifra que muestra una caída del 2,3% atribuida “al impacto de la evolución de la curva de los tipos de interés en el margen de intereses”. Este retroceso se ha visto “en gran medida compensado” por las subidas logradas por las comisiones y los seguros, que conjuntamente supusieron 178 millones. Las primeras aumentaron un 8,2%, mientras que los segundos lo hicieron en un 11,1% hasta 43 millones.



Por otra parte, la entidad concedió hipotecas por valor de 1.165 millones –un 11,8% por encima del registro de los tres primeros meses de 2025– y sumó otros 252 millones –un alza del 27,3%– en créditos al consumo. Además, la financiación destinada al apoyo y desarrollo del tejido empresarial alcanzó los 16.888 millones, un 16% por encima del dato del mismo trimestre de 2025. La mora al cierre del trimestre se situó en el 1,07%, 164 puntos básicos por debajo de la media del sector. Sin embargo, pese a este fuerte avance de los préstamos, el margen de intereses cayó un 7,9% hasta los 284,8 millones.

(Expansión. Página 16. 2 columnas)