

RESUMEN DE PRENSA DEL 29 DE JUNIO DE 2026

MERCADO INMOBILIARIO

LA CRISIS DE VIVIENDA REBAJA LA CUOTA DE PROPIETARIOS DE CASA

España es el segundo país europeo con el mayor porcentaje de viviendas en propiedad (73,6%), solo superado por Italia (77%), unos datos que distan mucho del 47,2% que alcanza en Alemania o del 54,2% de Austria. Si se analizan los cinco países más poblados de la Unión Europea, Italia y España son los que tienen más propietarios, con porcentajes superiores al 70% en ambos casos, según recoge el *Boletín Anual 2025 del Observatorio de Vivienda y Suelo* con datos de Eurostat.

No obstante, el peso de los propietarios en España ha ido en retroceso en los últimos años en un mercado que está marcado por el déficit de vivienda existente, incapaz de dar respuesta a una demanda creciente, que está tensionando al alza los precios y agravando las dificultades de acceso para buena parte de la población. En los últimos 15 años el peso de los propietarios en España ha pasado del 79,8 al 73,6%, lo que supone 6,2 puntos menos.

Este es un comportamiento que se ha ido observando también en el conjunto de países europeos con la excepción de Italia, donde ha crecido del 72,6% al 77,1%, y de Países Bajos, donde ha subido el porcentaje de propietarios con respecto al año 2000 del 67,2% al 68,8%.

Según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), el precio de la vivienda se encareció de media un 12,7% en 2025, la tasa más alta que se registra desde 2007, en plena burbuja inmobiliaria. Con esta subida de dos dígitos, el precio de la vivienda acentuó en 2025 el incremento que registró en 2024 –del 8,4%– y encadenó 12 años al alza. Como consecuencia de este elevado porcentaje de viviendas en propiedad, el peso del alquiler en España fue del 26,4% a cierre de 2025, por debajo de la media de la UE-27, donde supera el 31%.

En España, la proporción de población que habita en viviendas alquiladas o cedidas ha aumentado desde el 20,2% que representaba en 2010 hasta el 26,4% en 2025, manteniéndose una tendencia progresiva más o menos continua al alza. Sin embargo, está muy lejos el protagonismo que tiene en otros países. En el último año para el que se dispone de datos comparables, 2025, destaca Alemania, con un 53%.

(La Razón. Página 26. 4 medias columnas)

LA ECONOMÍA DE LOS JÓVENES, PEOR QUE HACE 30 AÑOS POR LA VIVIENDA Y EL EMPLEO

Son muchos los condicionantes que determinan los pilares del Estado de bienestar, y ciertos elementos de ruptura –esencialmente provocados por las crisis económicas– pueden truncar la pretendida tendencia de una mejora progresiva del nivel de vida de la población. Y, a tenor de los resultados de un reciente estudio elaborado por PwC, esto es lo que parece haber ocurrido en el caso de la juventud española, que en estos momentos tiene un peor nivel económico que

hace 30 años, principalmente por el encarecimiento y dificultades de acceso a la vivienda, por una demografía que ejerce más presión desde las capas de mayor edad y por un mercado laboral que está lejos de garantizar unos niveles de renta y una estabilidad en el empleo.

Es la conclusión general que se desprende del *Indicador Sintético de Juventud* desarrollado por la Fundación PwC y el Círculo de Empresarios, que resuelve que los jóvenes de hoy presentan una situación económica y social peor que la de los jóvenes de 1995. Lo hace tras analizar los resultados de 39 variables agrupadas en cuatro áreas –demografía, mercado de trabajo, educación y vivienda–. El estudio toma de partida el año 1995 y se extiende hasta 2024, y sitúa como punto de inflexión del empeoramiento económico la crisis de 2008.

Cada uno de estos grupos tiene un peso distinto en el indicador elaborado, al igual que cada una de las variables analizadas. El resultado final del Indicador Sintético, de 17 puntos, advierte un empeoramiento del nivel de vida agregado de los jóvenes respecto al nivel 0 de 1995. Es así porque el empeoramiento de las variables aporta puntos positivos al indicador, entendiéndose como que la brecha del nivel de vida se amplía respecto a hace tres décadas.

La gran brecha que identifican los expertos de PwC entre la juventud de ahora y la de hace 30 años está en el acceso a la vivienda. En esta arista del estudio es la que mayor distancia se aprecia por un empeoramiento de las diez variables analizadas, estando el mayor retroceso en la ratio población vivienda. Si bien, se observa también una fuerte caída en el volumen de viviendas terminadas, un aumento del precio de compra y del alquiler, que eleva el esfuerzo económico necesario para acceder a una vivienda y dificulta la emancipación. “El acceso a la vivienda ha empeorado para los jóvenes a lo largo del tiempo, con un fuerte agravamiento tras la crisis inmobiliaria y máximos históricos en 2024”, concluyen los expertos.

Como añadido al estudio, aunque una eventual mejora en estas áreas es fácilmente identificable con la necesidad de políticas públicas que ayuden a cubrir las carencias, desde PwC también apuntan hacia la labor de acompañamiento de las empresas para mejorar el nivel de vida y las posibilidades de desarrollo de los jóvenes. Por otro lado, para abordar el desafío del acceso a la vivienda juvenil, resulta clave complementar las medidas empresariales, como la flexibilidad laboral o la revisión de los paquetes retributivos. También en este ámbito se plantea la creación de zonas residenciales junto a grandes empresas y centros de trabajo que contemplen la posibilidad de reservar parte del parque inmobiliario para los empleados. O incentivar la colaboración público-privada en la construcción de vivienda, con el objetivo de disponer de un mayor volumen de casas a precio de alquiler y compra accesibles y también de protección oficial. A esto se podría añadir que en un momento dado la empresa actúe como garante o avalista para los empleados que deseen adquirir una vivienda, facilitando préstamos.

(Expansión. Página 21)

60.000 PISOS TURÍSTICOS MENOS

Las regulaciones empiezan a doblegar al alquiler turístico. El verano en España ha comenzado con 40.000 viviendas turísticas menos que hace un año, aunque la cuenta se eleva hasta las

60.000 si se mira dos estíos atrás, cuando el número de pisos destinados al alquiler vacacional alcanzó su máximo en el país.

El fenómeno de los pisos turísticos, que despegó tras el Covid, comienza a modularse. Lo señala el Banco de España en su *Informe Anual 2025*: estima que entre 2021 y 2024 se alcanzaron las 400.000 viviendas turísticas; en concreto, y atendiendo a datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), en agosto de 2008 había 403.267 pisos de esta tipología. Sin embargo, “las limitaciones regulatorias a este tipo de actividad en algunos territorios o el desplazamiento de estas viviendas a usos alternativos –como, por ejemplo, el alquiler de temporada– podrían explicar la disminución de esta actividad, cuya cuantía se estima en unas 355.000 viviendas turísticas en el promedio de 2025”, recoge el supervisor. Según sus cálculos, 45.000 pisos turísticos habrían desaparecido del mercado en un año, pero si se toma como referencia el número de pisos registrados como turísticos el pasado mes de mayo (el último publicado por el INE), actualmente hay 341.001 viviendas de este tipo, lo que supone que hasta 60.000 apartamentos de alquiler turístico se han borrado del mapa desde 2024.

En términos agregados, las viviendas turísticas suponen un 1,5% del parque de viviendas total, si bien su peso relativo alcanza cuotas en torno al 10% en el conjunto del mercado del alquiler. Su proliferación ha tenido consecuencias estructurales en el mercado del alquiler tradicional, con especial incidencia en las zonas de mayor atracción de visitantes como las islas, la costa y las grandes ciudades. Muchos propietarios decidieron en la pandemia abandonar el segmento tradicional para aprovechar las mayores rentabilidades del arrendamiento a turistas y ello provocó un trasvase masivo que tensionó aún más la escasa oferta de alquiler permanente. Los pisos turísticos siempre habían existido, pero nunca habían tenido una incidencia tan notable en el mercado del alquiler residencial y eso se ha convertido en un factor diferenciador de la actual crisis de vivienda respecto al *boom* de los primeros 2000.

El aumento de este tipo de arrendamientos ha mermado la disponibilidad de alquileres permanentes, reduciendo su oferta y contribuyendo a elevar los precios de las zonas más demandadas. Además, de manera colateral, se ha convertido en una fuente de disputas entre vecinos por las molestias que muchos de sus inquilinos generan en su estancia. Todo ello ha llevado a las administraciones públicas a tomar cartas en el asunto. El Ministerio de Vivienda lanzó en enero de 2025 un registro único de arrendamientos de corta duración (para turistas, habitaciones o por temporadas) para tratar de controlar el aumento desaforado de este tipo de alquileres, si bien un año después el Tribunal Supremo lo ha anulado parcialmente al considerar que invade competencias autonómicas. De manera local, ayuntamientos como el de Málaga o el de Córdoba han impulsado moratorias para viviendas de usos turísticos, mientras que en Madrid han creado el Plan Reside, por el que el consistorio no dará licencias para viviendas turísticas dispersas en edificios residenciales del centro histórico. El Banco de España señala en su informe que iniciativas como estas están detrás de la reducción del alquiler turístico en el mercado, aunque todavía es pronto para determinar el alcance que tendrán. Con todo, el *stock* de viviendas de uso turístico, junto con las que son propiedad de extranjeros no residentes alcanzan, de manera conjunta, una cifra cercana a las 900.000 viviendas en 2025, un 3,3% del parque de viviendas en España.

(El Mundo. Páginas 26 y 27)

CATALUÑA. LOS PROMOTORES RECHAZAN UNA TRAMITACIÓN RÁPIDA DE LA LEY CONTRA LA COMPRA ESPECULATIVA

La Asociación de Promotores de Catalunya (APCE) rechaza la posibilidad de que el Parlament tramite por la vía rápida la regulación sobre la compra especulativa de vivienda, al considerar que la medida “da la espalda a todos los agentes afectados por la limitación”. En un comunicado, pide a los grupos parlamentarios que abran una tramitación ordinaria que permita “un debate real, plural y técnicamente fundamentado”. Entre otras medidas, la propuesta de ley obliga a los grandes tenedores particulares a residir en la vivienda que compren.

(La Vanguardia. Página 55. 2 medias columnas)

BARCELONA REÚNE A LOS ARQUITECTOS PARA BUSCAR SOLUCIONES A LA CRISIS DE LA VIVIENDA

El Congreso Mundial de Arquitectura 2026 de la Unión Internacional de Arquitectos (UIA) reúne hasta el próximo jueves en Barcelona a más de 10.000 profesionales del sector y estudiantes de más de 130 países para debatir y presentar sus propuestas y experiencias en torno a la crisis global de la vivienda, las soluciones ante la emergencia climática y los nuevos retos urbanos. Bajo el lema “Becoming. Architectures for a planet in transition”, el encuentro convertirá Barcelona en una especie de laboratorio de ideas de urgente aplicación, de propuestas funcionales para el que ya es uno de los grandes retos de la humanidad.

(La Vanguardia. Página 29)

HIPOGES ULTIMA LA COMPRA DE AELCA, LA GESTORA DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL DE VÄRDE

Hipoges está a punto de dar un paso decisivo para reforzar su negocio inmobiliario en España. El *servicer* controlado por el fondo británico Pollen Street Capital ultima la compra de Aelca, la gestora promotora propiedad de Värde Partners y responsable del desarrollo de la obra nueva de Sareb a través de Árqura Homes, confirman fuentes del sector. La transacción se encuentra en su fase final y, salvo cambios de última hora, se cerrará previsiblemente esta misma semana.

Con esta adquisición, Hipoges refuerza su apuesta por el negocio promotor residencial en un momento de profunda transformación del sector del *servicing* inmobiliario y, al mismo tiempo, consigue mantener una posición relevante vinculada a la actividad residencial de Sareb, pese a haber quedado fuera de los últimos grandes concursos impulsados por el conocido como *banco malo*. La compra tiene un importante componente estratégico por la posición que ocupa Aelca dentro del ecosistema de Sareb. La compañía continúa gestionando el desarrollo de alrededor de 50 promociones residenciales que suman unas 2.800 viviendas a través de Árqura Homes, la promotora creada por el *banco malo* para desarrollar y comercializar vivienda de obra nueva destinada a la venta a particulares.

(El Economista. Página 10. Media página)