

## **RESUMEN DE PRENSA DEL 3 DE FEBRERO DE 2026**

### **MERCADO HIPOTECARIO**

#### **EL 'STOCK' DE CRÉDITO CRECE AL 4,5% Y LA FINANCIACIÓN AL CONSUMO UN 12%**

El crecimiento de la economía española ha resucitado el crédito bancario. Así lo constatan los datos de la cartera viva de cierre de ejercicio del Banco de España. El stock de financiación a las familias aumentó un 4,46% en 2025 y totalizó 715.884 millones. Se trata del mayor avance interanual desde noviembre de 2008. De todos los segmentos, el mayor propulsor ha sido el crédito al consumo, que incluye la financiación para compra de vehículos. Este sector aumentó el año pasado a tasas del 11,87% y movió un volumen de 116.067 millones de euros. El crédito al consumo ha recuperado el ritmo de crecimiento que tenía a finales de 2019, el año previo al estallido de la pandemia.

La actividad hipotecaria lleva dos años siendo muy elevada, pero el stock de crédito crece a un ritmo más bajo que la financiación al consumo porque parte de un volumen enorme. Lo hace a niveles del 3,86% y cerró 2025 en los 517.042 millones de euros, según los datos del Banco de España. La nueva producción para compra de vivienda aumentó el año pasado de media entre un 20% y un 25%, según fuentes del sector bancario.

El stock de financiación a empresas aumentó en 2025 un 1,63%, hasta 953.080 millones, por debajo del 2,8% reportado el año anterior.

En 2024, el stock de crédito a las familias subió un 1,5% frente al descenso del 1,9% de 2023, pero por debajo del alza del 4,46% de 2025. Los banqueros españoles son muy optimistas con el año que acaba de arrancar y prevén que el negocio de la financiación siga al alza, al albur de los buenos datos de consumo y la baja tasa de desempleo.

(Expansión. Página 18, 4 medias columnas)

### **MERCADO INMOBILIARIO**

#### **LA VIVIENDA ARRANCA EL AÑO CON SUBIDAS EN COMPRA Y EN ALQUILER**

El mercado inmobiliario español suma y sigue. El ejercicio 2026 empieza, igual que acabó el anterior, con alzas intensas. Los precios de venta subieron en enero un 20,4% respecto al mismo mes del año anterior, hasta situarse en los 2.897 euros/metro cuadrado, según los datos publicados ayer por Fotocasa. Por su parte, el alquiler se encareció un 8,1%, alcanzando los 15 euros/metro cuadrado, de acuerdo con las últimas cifras de Idealista. Además, muestra de que este dinamismo es generalizado, hay que destacar que todas las capitales registraron incrementos en ambos segmentos.

En compraventa, el precio de la vivienda vuelve a registrar una subida anualizada superior al 20% por segundo mes consecutivo. De hecho, el de enero es el mayor encarecimiento desde que Fotocasa elabora sus registros. "Este repunte sitúa el precio medio a sólo un 1,9% de

alcanzar máximos históricos y superar los 2.952 euros/metro cuadrado de abril de 2007. Pese a la intensidad de las subidas, no estamos ante una burbuja inmobiliaria, sino frente al mayor desequilibrio entre oferta y demanda jamás observado: la demanda de compra se encuentra en máximos, mientras que la producción de obra nueva sigue siendo claramente insuficiente para absorberla”, explica María Matos, directora de Estudios de Fotocasa. “Las previsiones apuntan a que el precio de la vivienda de segunda mano marcará récord en los próximos meses, lo que complicará todavía más la accesibilidad de los colectivos con rentas medias y bajas”, añade Matos.

El precio medio de un piso tipo de 80 m<sup>2</sup> ha pasado de 192.432 euros a 231.744 euros en un año (39.312 euros de diferencia). Además, comprar una casa resulta más caro que hace doce meses en todas las capitales de provincia y hubo hasta 16 en las que el incremento fue superior al 15%. A la cabeza se situó León (26,2%), seguida de Santa Cruz de Tenerife (24,9%), Ciudad Real (22,9%) y Guadalajara (22,2%).

San Sebastián continúa liderando el ranking de las ciudades más caras, con 7.156 euros/m<sup>2</sup>, seguida de Madrid (6.465 euros/m<sup>2</sup>), Barcelona (5.362 euros/m<sup>2</sup>) y Palma de Mallorca (5.219 euros/m<sup>2</sup>). La capital con el precio medio más económico es Zamora (1.415 euros/m<sup>2</sup>).

Ante el calentamiento de los precios de venta registrado en los últimos años, buena parte de los potenciales compradores se han visto abocados a vivir de alquiler. Una situación que, a su vez, intensifica la presión sobre el arrendamiento. “La crisis del alquiler se sigue agudizando y los precios continúan creciendo mes tras mes. Estas subidas se concentraron en enero en pequeñas capitales alejadas de los grandes mercados”, asegura Francisco Iñareta, portavoz de Idealista. Así, el aumento más pronunciado fue el de Soria, donde las expectativas de los caseros subieron un 15,1% en enero, seguido de las subidas de Ciudad Real (13,5%), Lleida (13,2%), Burgos (12,4%) y Zamora (12,1%). Por el contrario, Ávila (0,8%) fue la capital con el incremento menos intenso, seguida de Girona (1,4%), Barcelona (1,5%) y Almería (2,8%).

El comportamiento de los alquileres en los principales mercados del país fue totalmente alcista ya que subieron en Madrid (9,9%), Alicante (8,9%), Valencia (8,7%), Palma (7,7%), Sevilla (6,2%), Málaga (5,6%), San Sebastián (4,4%) y Bilbao (4,3%).

Barcelona, a pesar de estar entre las que menos crece (1,5%), continúa siendo la capital con los alquileres más caros con un tique de 24 euros/m<sup>2</sup>, seguida por Madrid (23,1 euros/m<sup>2</sup>) y San Sebastián (18,5 euros/m<sup>2</sup>).

(Expansión. Página 23, 5 columnas)

#### VIVIENDA PIDE RETIRAR DE LAS PLATAFORMAS 86.000 PISOS TURÍSTICOS

Una cada cinco viviendas de corta duración en España es ilegal. El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana ha identificado 86.275 pisos turísticos y temporales que no cumplen con los requisitos para obtener el número de registro de alquiler de corta duración obligatorio. Vivienda recibió más de 412.200 solicitudes, de las que el 20,9% fueron rechazadas y deben ser retiradas de las plataformas a distancia. Según el Ministerio, se trata de viviendas que han

solicitado el número de registro de alquiler de corta duración, pero que no lo han obtenido porque no cumplen los requisitos. Una vez notificadas por Vivienda, las distintas plataformas que operan en este sector deben proceder a la retirada obligatoria de los anuncios relativos a estos inmuebles, que se pueden estar comercializando en varias de ellas a la vez. Este código, que otorgan los registradores de la Propiedad y que se comparte con las plataformas a través de la Ventanilla Única Digital del Ministerio de Vivienda, es obligatorio desde el pasado mes de julio para comercializar el alquiler de corta duración en las plataformas.

Andalucía es la región que contabiliza el mayor número de solicitudes de registro obligatorio revocadas (21.872). Tras ella figuran la Comunidad Valenciana (14.387), Canarias (13.726), Cataluña (13.350) o Madrid (5.893). Por municipios, Madrid es el que cuenta con mayor número de solicitudes revocadas para el empleo de viviendas en el ámbito turístico, con un total de 5.344; y le sigue Barcelona (con 5.005 denegadas). El Ministerio destaca el caso de la provincia malagueña, que incluye hasta siete municipios entre los veinte con mayor número de peticiones denegadas.

De las 412.253 solicitudes de registro, 320.620 (el 78%) corresponden al alquiler turístico, mientras que las 91.608 solicitudes restantes (el 22%) son de alquiler de temporada. El Ministerio destaca la “anomalía” de la Comunidad de Madrid, donde el 83% de las solicitudes corresponden a alquiler de temporada (21.978).

Información también en *El Mundo*, *La Vanguardia*.

(Expansión. Página 23. 1 columna)

#### LA REGIONES SUMAN CIENTOS DE SANCIONES POR ABUSOS EN VIVIENDAS PROTEGIDAS

María, nombre ficticio, es inspectora de las viviendas públicas del Ayuntamiento de Madrid. “Nuestro trabajo es verificar que el adjudicatario vive ahí y que no hay subarriendos”, cuenta. Su labor, por lo tanto, es perseguir chanchullos o fraudes. Abusos que, por toda España y en función del tipo de concesión, cobran la forma de subarrendar habitaciones, alquilar la vivienda entera sin poder hacerlo, venderla sin autorización, hacerlo por un precio superior al permitido, no usarla como vivienda habitual o haber falseado algún dato para acceder a ese techo diseñado para ayudar a los más vulnerables, a quienes más lo necesitan y nada tienen.

Desde 2019, las comunidades autónomas han impuesto más de 1.100 sanciones por esas prácticas. Y por ello han recaudado más de 9 millones de euros, según datos recogidos por los autores de este reportaje tras una petición de información registrada en aplicación de la Ley de Transparencia.

No todos los problemas se detectan *in situ*. Algunos anidan en los portales inmobiliarios. O en las notarías. Esto relata Guillermo Navarro, abogado del despacho Navarro y Navarro: “Nos hemos encontrado pisos de VPO anunciados en los portales inmobiliarios como vivienda libre, incluso con contratos de arras firmados, que luego no han podido llegar a escriturarse por el precio pactado”.

(Cinco Días. Página 27. 5 columnas)

## EL GOBIERNO TROCEA EL DECRETO PARA SALVAR LAS PENSIONES Y NEGOCIA LAS MEDIDAS ANTIDESAHUCIOS

Si no hay un cambio de última hora, el Consejo de Ministros tiene previsto llevar hoy de nuevo el decreto del escudo social con la subida de las pensiones que los votos del PP, Vox y Junts tumbaron hace una semana en el Congreso. Pero esta vez, según distintas fuentes gubernamentales y parlamentarias, lo troceará aún más de lo que lo hizo el año pasado, cuando ya sufrió para aprobarlo. Salvo cambio de última hora, el decreto se partirá en varios trozos para que sea más fácil aprobarlo, informan distintos diarios. En uno irán las pensiones y otras cuestiones del escudo social que sí concitaban consenso, y en otro la moratoria antidesahucios, que rechazaba Junts y a la que el PNV también pone pegas.

Todo indica que el Gobierno va a tener que ceder ante Junts –y ahora también el PNV–. El partido de Carles Puigdemont sostiene que el escudo antidesahucios perjudica a los propietarios que no pueden echar a los inquilinos vulnerables de sus pisos cuando no pagan. El decreto incluye una compensación pública para esos arrendadores, pero Junts y otras formaciones sostienen que no funciona bien.

La izquierda, por su parte, presiona para aprobar ese escudo antidesahucios que lleva en vigor desde la pandemia y que, si decae, podría dejar en la calle a más de 50.000 familias vulnerables si no se encuentra otra solución.

(Cinco Días. Página 23)

## FINANZAS

### LA BANCA CATAPULTA AL IBEX AL RÉCORD DE LOS 18.000 PUNTOS

Ayer, el Ibex dejó atrás las dudas iniciales de la sesión, cruzó por primera vez la barrera psicológica de los 18.000 puntos y movido por la euforia escaló hasta cerrar en los 18.100, en un movimiento que confirma el momento dulce de la Bolsa española, destacan distintos diarios en sus ediciones de hoy.

El índice, que había arrancado la jornada con recortes, giró con fuerza y avanzó un 1,3%, después de haber cerrado ya en máximos históricos la semana pasada. La Bolsa española encabeza así las subidas del Viejo Continente en una sesión marcada, paradójicamente, por la cautela y el nerviosismo en los mercados globales. Por valores, ArcelorMittal lideró las ganancias del Ibex con un avance del 3,9%, seguida de IAG, con subidas del 3,6% y Unicaja que ganó el 3%. La buena sesión de ayer se explica por el comportamiento de los bancos. El Sabadell, el Santander, CaixaBank y el BBVA subieron más de un 2% y dado el peso que tienen las entidades bancarias en el Ibex, cualquier movimiento al alza o a la baja condiciona la sesión.

El rally del Ibex se produce en un contexto de elevada incertidumbre. La venta masiva de metales preciosos tras la elección de Kevin Warsh como próximo presidente de la Fed ha introducido un tono de nerviosismo en los mercados al inicio de una semana cargada de referencias clave. A la avalancha de resultados empresariales se suman varias reuniones de

bancos centrales –entre ellas la del Banco Central Europeo (BCE)– y datos macroeconómicos relevantes, como el informe oficial de empleo en Estados Unidos del viernes. Tras una sesión claramente negativa en Asia, las Bolsas europeas optaron por la contención y subieron en torno a un 1%, después de un inicio de sesión a la baja.

(Cinco Días. Primera página. Página 16)

#### EL BANCO DE ESPAÑA PIDE INFORMACIÓN AL SECTOR SOBRE EL USO DE LA INTELIGENCIA ARTIFICIAL

El Banco de España pone el foco en la incipiente adopción de la inteligencia artificial (IA) por el sector financiero en España. El supervisor ha solicitado a las principales entidades que operan en el país información sobre sus planes con esta tecnología y cómo han empezado a aplicarla, según indican fuentes del sector. El objetivo es evitar que esta tecnología tome decisiones clave, determine la asunción de riesgos, la concesión de crédito u opere en los bancos sin la debida supervisión humana.

No es algo único del sector financiero. La inteligencia artificial está haciendo bullir la sala de máquinas de las grandes empresas. Para los directivos ofrece una revolución solo comparable a la irrupción de internet. Y en los bancos tratan de otear cómo su uso puede suponer una sustancial reducción de los costes, mejora de la eficiencia y, a la postre, un nuevo impulso a la rentabilidad del sector tras años de beneficios récord.

Las principales entidades están moviendo ficha. Bankinter ha lanzado un plan para acelerar la adopción de la IA en el banco, que dependerá directamente de la consejera delegada, Gloria Ortiz. El BBVA ha optado por rubricar un acuerdo con OpenAI; CaixaBank ha creado una oficina de inteligencia artificial y el Santander, que también ha firmado su propio acuerdo con OpenAI, ha creado una potente división también para abordar el asunto. El mercado espera que sea una de las puntas de lanza del plan estratégico que presentará la entidad a finales de mes.

Lo que sí es particular del sector financiero es su elevada regulación y la posición siempre vigilante del supervisor. El papel que puede jugar la IA y los riesgos que también puede conllevar su adopción para los bancos han levantado las alertas tanto en Fráncfort –sede del Banco Central Europeo, el supervisor único para la zona euro– como en Madrid. De hecho, en el documento de prioridades supervisoras, el BCE ya cita la inteligencia artificial como una de sus áreas de especial interés para los próximos años, en lo que se emplaza a trabajar en coordinación con la Autoridad Bancaria Europea (EBA) y con los bancos nacionales.

Por el momento, son los bancos de cada país los que están liderando las conversaciones con las entidades de sus Estados respectivos sobre la IA, según indican las fuentes consultadas. Así lo establece el anteproyecto de Ley para el Buen Uso y la Gobernanza de la Inteligencia Artificial, aún en fase de consulta pública, y que designa tanto al Banco de España como a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) como “autoridades de vigilancia del mercado”. Información también en *El País*.

(Cinco Días. Página 4. Media página)