

RESUMEN DE PRENSA DEL 31 ENERO Y 1 DE FEBRERO DE 2026

MERCADO HIPOTECARIO

EL EURÍBOR FRENA SU RACHA DE SUBIDAS Y ALIVIA A LOS HIPOTECADOS

El euríbor ha cerrado enero en el 2,245%, por debajo del 2,267% en que acabó el año pasado. Termina así con cinco meses de ligeras subidas que han penalizado a los hogares endeudados a tipo variable. Eso sí, de forma muy moderada: la tendencia de fondo se mantiene prácticamente lateral, sin cambios bruscos, confirmando que la larga pausa en los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo (BCE) ha traído un periodo de estabilidad al mercado hipotecario. Los efectos de esta parálisis pueden leerse de dos maneras. En el lado positivo, el fin de los bandazos aporta previsibilidad a los hipotecados a tipo variable, al acabar con las oscilaciones en las cuotas, lo que permite planificar mejor las finanzas personales. Además, facilita a la banca mantener cierta estabilidad en su oferta de préstamos, que no necesita de tanta actualización ni al alza ni a la baja, solo las inherentes a la estrategia comercial.

Sin embargo, la tendencia en el año y medio transcurrido entre finales de 2023 y el ecuador de 2025 fue claramente a la baja, abaratando los pagos y promoviendo una guerra hipotecaria entre las entidades que ha beneficiado al comprador de vivienda. Eso ya no sucede con tanta intensidad, porque el precio del dinero ha dejado de caer y el BCE lo ha congelado en el 2%, sin visos de que haya movimientos en 2026, un letargo del que se ha contagiado el euríbor.

Los sólidos datos de firma de hipotecas, en máximos de 15 años, no contribuyen tampoco a reducir la factura en intereses de los nuevos créditos, porque la elevada demanda en el año de más actividad inmobiliaria desde 2007 elimina las urgencias de la banca por atraer clientes. A falta de conocer los datos de diciembre, 2025 podría convertirse en el ejercicio con más firmas de hipotecas en España desde 2010. Hasta ahora se han cerrado 463.232 operaciones, un 17,78% más que el año pasado por estas fechas (393.289). El importante aumento del precio de la vivienda no ha desincentivado el endeudamiento de los hogares. En su lugar, ha causado un acelerado incremento de la cantidad concedida por los bancos, que ha pasado de poco más de 150.000 euros hace un año, a superar los 170.000 euros en noviembre, el último dato disponible. El aluvión de hipotecas que han firmado las entidades en los últimos tiempos, sobrepasando los objetivos marcados, ha provocado, según Laura Martínez, de iAhorro, que el mercado se haya vuelto mucho más selectivo.

En ese entorno más complejo, el euríbor está dejando de ser un alivio: las hipotecas con revisión semestral han visto aumentar el importe de su cuota desde el pasado otoño. Y, si la tendencia no cambia, las de revisión anual amenazan con seguir el mismo camino a partir de abril. Mientras, continúan las rebajas, aunque con mucho menos brío que antaño: una hipoteca media, que según el Instituto Nacional de Estadística fue en 2024 de 145.673 euros a pagar en 25 años, se ahorrará todavía unos 31,6 euros al mes (379 euros al año) Informan también del dato del euríbor en enero *El País*, *Expansión*, *ABC*.

(Cinco Días. Página 20. Media página)

GONZALO GORTÁZAR, CONSEJERO DELEGADO DE CAIXABANK, RECHAZA QUE HAYA BURBUJA EN LAS HIPOTECAS, PERO APOYA QUE EL BANCO DE ESPAÑA FIJE LÍMITES

El consejero delegado de CaixaBank, Gonzalo Gortázar, se desmarcó el viernes de los temores de que el alza en el precio de la vivienda y la guerra hipotecaria esté provocando una nueva burbuja en el sector. No obstante, sí se mostró favorable a que, a medio y largo plazo, el Banco de España introduzca límites en la concesión de hipotecas, tal y como se encuentra estudiando. El objetivo, que el alza en el precio de la vivienda no vuelva a dañar al sector financiero.

Gortázar –que no quiso comentar las alertas sobre el mercado inmobiliario que pronunció la semana anterior su homóloga en Bankinter, Gloria Ortiz– explicó que la concesión de hipotecas está creciendo tras años de caídas. Y que, en el caso de CaixaBank, se incrementa ligeramente más que el mercado, al ostentar un 25% de cuota y del 26% en nueva producción. “Ni estamos siendo agresivos para quitar el mercado a los demás ni estamos perdiendo. Estamos defendiéndonos”, aseguró, si bien vaticinó que la situación “tenderá a acomodarse” en los próximos meses.

En particular, explicó el cambio en las carteras hipotecarias en España, de tipo variable a tipo fijo, lo que reduce el riesgo. Reconoció que los tipos medios de las hipotecas, en el 2,4% según el Banco Central Europeo (BCE), está por debajo de las tasas en el mercado interbancario, en el 3%. Pero aseguró que la elevada liquidez con la que cuenta la entidad les da una fortaleza para absorber estas pérdidas. Del mismo modo, aseguró que atesora “una exposición adecuada” y con una elevada capacidad de vender otros productos vinculados, como los de su potente negocio asegurador.

Donde sí centró su preocupación Gortázar es en el mercado de la vivienda. Calificó la situación como de desequilibrio, que se debe revertir con el incremento de la oferta, poniendo más suelo a disposición, fomentando la coordinación público-privada y entre las distintas Administraciones del Estado y contar con un marco regulatorio estable. “El problema no es de estabilidad financiera, sino de acceso a la vivienda”, afirmó, si bien reconoció que una vía para facilitar el acceso, por el lado del sector, puede ser abaratar costes, reducir estándares de concesión de crédito y alargar plazos, lo que sí podría derivar en problemas en el futuro. En este contexto, comentó que sí vería con buenos ojos que el Banco de España limitase, a medio o largo plazo, la concesión de determinadas hipotecas de más riesgo, tal y como está analizando en la actualidad. “Me parece muy bien que el Banco de España lo esté mirando. Tengo toda la confianza en su análisis y en que llegará a conclusiones. A medio y largo plazo puede ser necesario”, afirmó.

Negó que la situación del mercado en España pueda asemejarse a la burbuja gestada hasta 2008, cuando afirmó el mercado estaba más marcado por la especulación y se construían más viviendas de las necesarias. “El tono ahora es otro”, dijo, aseverando que la situación actual, más que de burbuja en los balances de los bancos, es de escasez de vivienda.

Declaraciones durante la presentación de resultados de la entidad, de la que informan todos los diarios consultados (más información en apartado Finanzas).

(Cinco Días. Página 4. 4 columnas)

LOS BANCOS ESPAÑOLES CONCEDEN LAS HIPOTECAS MÁS BAJAS DE LA EUROZONA

Estos meses se vive una situación anómala en el mercado hipotecario. Son los bancos los que no dejan de encender la luz de alarma y acusarse entre sí de actuar con temeridad en la concesión de hipotecas mientras los supervisores observan expectantes, preocupados no tanto por la competencia en el mercado como por la posibilidad de que las entidades estén relajando las condiciones de concesión de préstamos. Al mismo tiempo, los clientes, que son los principales beneficiarios de la guerra hipotecaria, ya están acudiendo a la llamada del crédito a la mayor velocidad en varios lustros, aunque no hay mucho que festejar: los precios de la vivienda son los más elevados desde la Gran Recesión.

Según los últimos datos del Banco Central Europeo (BCE), los bancos españoles dan las hipotecas más baratas, solo por delante de Malta. Ofrecen préstamos al 2,63%, frente a la media del 3,3% en la zona euro y los niveles de Alemania, donde los tipos se encuentran en el 3,7%. La última encuesta del BCE entre las entidades muestra un retroceso en los márgenes de su negocio hipotecario y un fuerte aumento de la demanda en España.

Según Bankinter, se están concediendo hipotecas a tipo fijo a 30 años 100 puntos básicos por debajo del mercado. Las carteras crediticias se levantan a décadas vista con intereses del 2%, sin certezas de que puedan producirse ciclos tan largos de tipos bajos del BCE. Por eso, los bancos se arrojan los trastos a la cabeza. “No vamos a ser temerarios” con las hipotecas, decía esta semana el director financiero de Abanca, Alberto de Francisco. “No se pueden construir carteras deficitarias que puedan tener problemas”, aseguraba días antes la consejera delegada de Bankinter, Gloria Ortiz. Los primeros directivos del Santander y del BBVA también llevan tiempo pidiendo un armisticio en la guerra comercial ante lo que consideran un comportamiento “irracional”. El viernes, CaixaBank, ofreció sus impresiones. Su consejero delegado, Gonzalo Gortázar, informó de un crecimiento en las hipotecas y puntualizó que la entidad no está siendo “agresiva para quitar el mercado a los demás”.

Antonio Castelo, analista de ibroker, alude a tres causas para explicar las ofertas de los bancos. La primera es que “hay una competencia muy agresiva porque el cliente hipotecario es el negocio estrella”. Sale a cuenta ajustar los márgenes para captar un cliente durante décadas a quien vincular nóminas, seguros o planes de pensiones. La segunda es que “sigue habiendo mucho peso de hipotecas variables”, más que en otros países, lo que provoca un ajuste rápido ante la bajada de tipos del BCE. La tercera es que “los bancos machean hipotecas con depósitos, que se pagan muy por debajo de la media de la zona euro”. Desde uno de los grandes bancos puntualizan que hay siete países de la zona euro donde se remuneran los depósitos peor que en España. Sí reconocen que una particularidad española es la enorme cantidad de dinero guardado en cuentas a la vista, sin rentabilidad. Eso da a los bancos oxígeno para prestar más. Aluden además a otras dos causas: la morosidad está en mínimos y los hogares han amortizado mucha deuda tras la pandemia, con lo que su nivel de apalancamiento es bajo. Lo cierto es que los bancos están abriendo el grifo del crédito y eso ya se aprecia en el ritmo de concesión de hipotecas. En los once primeros meses de 2025 las entidades emitieron préstamos para compra de vivienda por 74.360 millones, el nivel más alto desde la crisis.

(La Vanguardia. Página 75. Media página. Domingo 1 de febrero)

HIPOTECAS CADA VEZ MÁS CARAS, PERO AÚN MUY ATRACTIVAS

El precio de los préstamos para compra de vivienda sube. Según los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) correspondientes al mes de noviembre de 2025, el tipo interés medio de las nuevas hipotecas registró una subida desde el 2,81% de octubre hasta el 2,97%. Se queda a un paso del 3% que alcanzó por última vez en enero de 2025. El tipo de interés medio fue del 3,01% para las hipotecas de tipo variable y del 2,94% para las de tipo fijo. Las cifras oficiales recogen la última oleada de alzas en los precios de los préstamos, que se están ajustando al nuevo escenario de tipos de interés en Europa y a la subida del euríbor a 12 meses. Después de firmar cinco subidas consecutivas entre agosto y diciembre del año pasado, el índice hipotecario ha reulado ligeramente en enero hasta el 2,24%. Una minitregua que no ha impedido que un grupo amplio de entidades de referencia en el mercado hipotecario haya retocado casi siempre al alza sus ofertas en este arranque de 2026. La nómina de entidades que participan en este movimiento que empezó el año pasado es muy amplia. En el tramo final de 2025, Banco Sabadell elevó el coste de la hipoteca fija con máxima vinculación. Antes, Bankinter, Coinc, Banco Santander, BBVA y Banca March habían seguido el mismo camino en sus préstamos fijos, que siguen siendo la estrella en la oferta comercial de la banca española.

Enero ha dado continuidad a esta tendencia. Ibercaja y de nuevo Sabadell, Coinc y Bankinter han vuelto a subir los precios de sus hipotecas fijas con máxima vinculación hasta niveles que con sólo dos excepciones superan ya el 3,25% TAE en las ofertas oficiales. Sólo Openbank mantiene el precio por debajo de 3%, nivel al que solamente se acerca Banca March con tipos desde el 3,01%. A cambio, algunas entidades están mejorando suavemente sus ofertas a tipo variable, una modalidad que es más ventajosa para la banca en un entorno de posibles subidas de los tipos de interés en la zona euro en la segunda mitad del año. Pero una cosa son las ofertas oficiales y otras muy distintas las que los clientes pueden conseguir en la negociación cara a cara o, sobre todo, a través de los brókeres hipotecarios. Éstas últimas son mucho más competitivas.

Con la demanda de hipotecas disparada, la banca está dispuesta a sacrificar precios con los clientes más solventes. Para el sector es prioritario captar este tipo de perfil a través de la hipoteca, que con plazos de amortización que van desde los 15 hasta los 35 años dan la oportunidad a las entidades de colocar a estos perfiles otros productos como seguros o fondos de inversión y de pensiones. El objetivo es conseguir la máxima fidelización posible. De esta forma, préstamos hipotecarios que sobre el papel no son rentables por sí mismos para la banca, sí lo son a largo plazo. Otra cosa muy distinta ocurre con las familias con rentas medias, que tienen menos poder de negociación y pierden opciones de contratar una hipoteca en plena subida de los precios de las casas. El importe medio de las hipotecas refleja con claridad el esfuerzo creciente que están afrontando las familias para financiar la compra de una vivienda. En noviembre, el importe medio alcanzó los 170.771 euros, un 11,7% más que un año antes y claramente por encima de los 167.080 euros de octubre. En cualquier caso, y en líneas generales, la banca mantiene una oferta muy competitiva de hipotecas que, de momento, compensa una parte significativa de la subida del euríbor y permite mantener la actividad en niveles muy elevados.

(Expansión. Suplemento La Gran Guía de la Vivienda. Páginas 18 y 19)

MERCADO INMOBILIARIO

EL ESTADO OFRECE HASTA OCHO TIPOS DE AYUDAS PARA EL ALQUILER Y EL ACCESO A LA VIVIENDA

La vivienda se ha convertido en uno de los principales quebraderos de cabeza de los españoles y el Gobierno insiste en que es una de sus áreas de actuación prioritarias. Según se subraya en este reportaje lo hace en un único sentido, el relacionado con las ayudas y subvenciones para fomentar la demanda, mediante ayudas directas: hasta ocho están en vigor por parte de la Administración central, mientras faltan avances en aspectos como la liberalización de suelo urbanizable o la reducción de la burocracia para poner en marcha nuevas promociones. La tipología de ayudas para el alquiler y acceso a la propiedad han aumentado en el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030. La mitad se destina a posibles beneficiarios menores de 35 años.

Las mencionadas ocho clases distintas de subvenciones que contempla el Plan que ya está en vigor están dotadas con una financiación de 7.000 millones de euros. La Administración central se hace cargo del 60% y las comunidades autónomas, del 40%. Triplica así la dotación del anterior, el vigente entre 2022 y 2025. El catálogo de ayudas es diverso y comprende apoyos para alquiler, compra y rehabilitación. Hay que reseñar que no son generales, sino que su concesión está sujeta a cumplir ciertos requisitos, lo que significa que no son ayudas para todo aquel ciudadano que desee alquilar o hacerse con la propiedad de una vivienda, aunque sus ingresos sean bajos o no encuentre una oferta adecuada. Pese a estas limitaciones, el Ejecutivo ha buscado otros medios para darles más alcance. Es el caso de la prohibición de desahucios para vulnerables, que el Gobierno intentó sacar adelante esta última semana. Pese a la oposición de Junts y el PP, el Ejecutivo busca vías para salvarla.

En lo que concierne al acceso a la propiedad, el Plan apoya con un máximo de 30.000 euros si se opta a la compra de una vivienda protegida en la que se ha residido de alquiler. Una parte de lo abonado por el arrendamiento se podrá deducir después del precio de la compra.

Aún hay más subvenciones. La destinada al apoyo a la compra para los jóvenes, de más de 10.800 euros, es aquella que se concede a quien adquiera una vivienda en “zonas en riesgo demográfico”. Hay un límite de ingresos y se tiene en cuenta, como en otras ayudas, el número de residentes en el hogar. Tiene la ventaja de que, si se logra, sirve como carta de presentación y se pueden conseguir mejores condiciones crediticias en entidades financieras. El capítulo de apoyos para la población de menos edad acaba con un seguro de impago de rentas para favorecer el acceso al alquiler de inquilinos jóvenes, el conocido como Aval Joven.

El Plan Estatal de Vivienda contempla, asimismo, ayudas para pequeños propietarios. En concreto se computan en este ámbito avales por impagos (hasta 300 millones que el Estado quiere dotar a inicios de 2026), ayudas para la reforma de viviendas vacías y beneficios fiscales en lo que respecta a la deducción en el Impuesto sobre la Renta. La rehabilitación ocupa también un lugar destacado en el Plan Estatal a través de ayudas específicas para viviendas, edificios y entornos urbanos.

(El Economista. Página 10)

CASA47 SACARÁ A CONCURSO LA CONSTRUCCIÓN DE 2.800 PISOS ASEQUIBLES

La ministra de Vivienda y Agenda Urbana, Isabel Rodríguez, anunció el viernes que Casa47, entidad pública que promueve viviendas asequibles destinadas al alquiler, licitará este trimestre la construcción de 2.800 inmuebles nuevos. Una partida que se suma a las 1.600 que ya se sacaron a concurso público en 2025, lo que arroja una proyección total de 4.400 nuevas viviendas, que irán destinadas al alquiler y estarán gestionadas durante todo el proceso por la empresa pública. Teniendo en cuenta los plazos habituales de la construcción en España, y que el concurso público es solo la primera fase del proyecto, la resolución de las obras podría extenderse hasta cuatro años. El anuncio representa, únicamente, el primer paso.

Rodríguez participó el viernes en el Congreso en una sesión extraordinaria de la Comisión de Vivienda a petición propia, para dar cuenta de la acción de su departamento y de las actuaciones de la entidad estatal Casa47. La ministra defendió la fortaleza económica del nuevo ente y los proyectos que está llevando a cabo desde su fundación. “Casa 47 va a licitar la construcción de 2.800 nuevas viviendas en colaboración público-privada. Esta es una empresa que nace con solvencia económica, dispuesta ya con más de 13.000 millones de euros para los próximos años, y que sin duda tiene proyectos muy ambiciosos, transformadores, como es el nuevo barrio de Campamento”, señaló, en referencia al proyecto que se llevará a cabo en el suroeste de Madrid, donde se ha planteado la construcción de 10.700 viviendas.

La ministra también expuso que en esta nueva licitación se van a incluir los suelos con carácter urbano finalista, las ayudas públicas, la financiación y los arrendamientos para que se cobijen dentro de las condiciones de asequibilidad que ha definido el Ejecutivo.

Los contratos de alquiler firmados por Casa47 podrán tener una duración de hasta 75 años, y el precio se fijará de acuerdo con criterios de asequibilidad: tendrá un tope por comunidades autónomas, de forma que ningún alquiler pueda sobrepasar el 30% de la renta mediana del territorio. La primera convocatoria de 171 pisos asequibles y listos para entrar a vivir se lanzó en diciembre, con 67 casas en Valencia, 37 en Mieres y 67 en Vigo. Este anuncio de la responsable de Vivienda es el primero de una serie de licitaciones que se irán lanzando cada trimestre, y que se irán publicando en el portal habilitado específicamente para ello.

Rodríguez, que indicó que se destinarán 100 millones para comprar patrimonio privado y convertirlo en público y asequible, sacó pecho por el volumen de construcción en los últimos años. “Partíamos de la nada”, defendió. La ministra celebró que entre 2024 y 2025 se duplicara “el ritmo de inicio y finalización de obras de vivienda protegida con respecto al año 2018”. “En estos años hemos calificado como protegidas 102.511 viviendas, frente a las 53.754 de las tres legislaturas de Mariano Rajoy”, recordó la ministra.

De la comparecencia de la ministra de Vivienda en el Congreso también informan el sábado *El Economista*, *La Vanguardia* y *El Mundo*.

(Cinco Días. Página 29. 3 columnas)

LA GRAN GUÍA DE LA VIVIENDA

Este fin de semana, el diario *Expansión* publica el amplio suplemento *La Gran Guía de la Vivienda*, en el que se analiza en qué momento se encuentra el mercado inmobiliario, si mantendrá el dinamismo de los últimos años, si seguirán subiendo los precios y los alquileres o se avecina un punto de inflexión, así como si una vez agotadas las rebajas de tipos es buen momento para invertir en vivienda. Analiza la evolución de precios de compra y de alquiler en los distintos distritos de las grandes ciudades y los precios en todas las capitales de provincia, aporta información para contratar las mejores hipotecas del mercado y completa el análisis un trabajo sobre los cambios en la fiscalidad de la vivienda. A continuación, se reseñan los artículos que se incluyen en las 20 páginas que componen el suplemento:

MADRID SE DISPARA CASI UN 21% Y ALCANZA MÁXIMOS HISTÓRICOS El mercado de la vivienda madrileño deja atrás un 2025 de récord. El precio aumentó de media un 20,9% interanual en el cuarto trimestre (frente al 19,5% previo), según Tinsa by Accumin. Esta escalada la convierte en la capital en la que más se revalorizó el inmobiliario por delante de Valencia (17,5%), Palma de Mallorca (15,3%), Murcia (14,9%), Alicante (14,7%), Santander (14,3%) y Granada (14,1%). Además, los precios se dispararon en Madrid más del doble que en Barcelona (8,3%), otro polo de empleo destacado y la segunda capital más importante del país. De esta forma, el metro cuadrado se sitúa ya en la capital de España en los 4.883 euros y marca un nuevo máximo histórico –este nivel se encuentra ya un 21% por encima del nivel registrado durante la burbuja, en 2007–. Doce distritos superan ya los máximos de la burbuja. En estos momentos, adquirir un piso de 90 m² cuesta de media 439.470 euros. Con estas cifras, Madrid se consolida como la urbe más cara para comprar un inmueble.

BARCELONA ACELERA UN 8,3% CON NOU BARRIS Y HORTA-GUINARDÓ AL FRENTE El precio de la vivienda en Barcelona aceleró a finales de 2025. El metro cuadrado se elevó durante el último trimestre un 8,3% en comparación con el mismo periodo de 2024, hasta los 4.270 euros. Esta evolución supone nuevo repunte del mercado, después de que el aumento interanual en el tercer trimestre de 2025 fuera del 7,4%, según cifras de Tinsa by Accumin. El valor de la vivienda en la capital catalana se situó al cierre del ejercicio solo un 1,5% por debajo de los máximos alcanzados antes de la crisis inmobiliaria de 2008. Barcelona se consolida como la tercera capital de provincia española con los precios más altos, solo superada por Madrid y San Sebastián. Son las tres únicas capitales con el metro por encima de 4.000 euros. Las constantes subidas de los precios se deben a la elevada demanda y a la escasa oferta, particularmente de vivienda nueva, en la ciudad. La falta de suelo disponible y la reserva del 30% a viviendas de protección oficial en nuevas promociones y grandes rehabilitaciones han supuesto un freno al desarrollo de nuevos proyectos. De los diez distritos de la ciudad, en el cuarto trimestre de 2025 Nou Barris lideró los incrementos de precios, con un aumento del 12,6%, siendo el único que creció a doble dígito. Le siguió Horta-Guinardó (+9,4%), y Sant Andreu (+9,1%).

En el resto de las capitales catalanas, Lleida y Tarragona lideran las subidas con un aumento interanual del 8,9%. Aun así, siguen siendo las dos capitales catalanas con los precios más bajos: 1.384 euros por m² y 1.775 euros/m² respectivamente, menos de la mitad que Barcelona. Girona presentó los crecimientos más moderados, del 7,6%, hasta 2.293 euros/m².

EL ALQUILER SE MODERA EN MADRID Después de una etapa de alzas sostenidas, los precios del alquiler en Madrid parecen haber entrado en una etapa de cierta moderación, después de caer un 2% interanual en enero, hasta los 21,59 euros por metro cuadrado. Así, alquilar un piso de 80 metros en la ciudad cuesta de media 1.727,20 euros. La tensión podría haber tocado techo en la capital durante 2025, a juzgar por los últimos datos del portal inmobiliario Fotocasa, si bien el mercado madrileño presenta ciertas particularidades que ya comienzan a extenderse al conjunto del país. Ante lo elevado de los precios en los distritos más céntricos, fruto de la cada vez más reducida oferta de vivienda en alquiler, la demanda está trasladándose a las zonas periféricas. Prueba de ellos es que los cinco distritos donde más creció el precio de los arrendamientos en enero respecto al mismo mes del año pasado se encuentran fuera de la M-30. El análisis indica también que, por primera vez en muchos meses, el precio de los alquileres cae en más distritos de Madrid que en los que crece. Los precios caen en 12 distritos de la capital, que sigue siendo la segunda ciudad más cara para alquilar.

BARCELONA: MÁS REGULACIÓN DEL ALQUILER La vivienda se dispara como principal problema de los barceloneses. Concentró el 32,8% de las respuestas en el último barómetro del ayuntamiento, hecho público el pasado diciembre. La difusión de este dato coincidió con cambios normativos, ante la apuesta firme de los poderes públicos por el control de precios. A finales de 2025, el tope que se aplica a los alquileres se extendió al arrendamiento de habitaciones y a los contratos de temporada. Esta semana, el Parlament exigió al Govern desplegar “de forma inmediata” el régimen sancionador que contempla la ley catalana de vivienda. “Las medidas que se están aplicando agravan la crisis”, afirma el profesor de la Universitat de Barcelona (UB) Gonzalo Bernardos. El control de precios arrancó en Cataluña y en la actualidad se aplica en Barcelona y 270 localidades más. Juntas, estas “zonas tensionadas” agrupan a siete millones de personas, el 90% de la población de la comunidad.

Según Fotocasa, el alquiler medio en la ciudad se sitúa en los 23,12 euros/m², un 1,2% menos que hace un trimestre, pero un 1,4% más que hace un año. Esta estabilización se debe, según Alquiler Seguro, a la adaptación del mercado a una nueva realidad, ya que “los inquilinos ya destinan casi el 40% de sus ingresos netos a la renta mensual, un umbral que imposibilita seguir asumiendo incrementos de precio al ritmo de años anteriores”. Con el tope en las mensualidades, el stock disponible en la provincia se ha reducido en más de 11.500 viviendas.

VALENCIA SUBE UN 17,5% Y CONSTRUIRÁ EN SUELO EDUCATIVO La ciudad de Valencia no es la capital más cara para adquirir una vivienda, pero sus precios se están encareciendo de forma paralela al resto de España. En el último año, el precio del metro cuadrado ha subido de media un 17,5% y se sitúa en 2.639 euros. La situación de escasez de oferta y de suelo disponible es similar a la del resto del territorio español. En esta tesitura, el Ayuntamiento de Valencia acaba de anunciar que va a ampliar la vivienda dotacional empleando suelo que se estaba previsto para centros educativos pero que no ha llegado a utilizarse en los 35 años que tiene el Plan General de Ordenación Urbana

SAN PABLO ACELERA Y LIDERA LA ESCALADA EN SEVILLA El mercado de la vivienda en Sevilla capital mantiene su fortaleza al cierre del cuarto trimestre de 2025, con un incremento interanual del 12,4% y un precio medio de 2.466 euros por metro cuadrado. El conjunto de los distritos confirma la continuidad del ciclo expansivo de trimestres anteriores, en un contexto

marcado por el atractivo de la capital andaluza como destino residencial e inversor. Según Tinsa, el mayor repunte se registra en San Pablo-Santa Justa, donde los precios avanzan un 17% en tasa interanual, hasta alcanzar los 2.369 euros por metro cuadrado.

BILBAO SUBE SIN ESTRIDENCIA EMPUJADO POR BASURTO Y ZORROZA. Los precios de la vivienda en Bilbao crecen en el último año, aunque de manera contenida en comparación con otras capitales. Según datos de enero, en 12 meses subieron un 6% empujados por el dinamismo de barrios como Basurto y Zorroza. Este distrito lidera las alzas y roza el 17%.

A CORUÑA, EL PASEO MARÍTIMO DISPARA PRECIOS EN MONTE ALTO Y ZALAETA El paseo marítimo que conecta los cantones con la playa de Riazor, pasando a orilla del mar por la Torre de Hércules, sigue espoleando los precios en una zona premium de la capital coruñesa. Según datos de Fotocasa del mes de diciembre, el alza interanual contabilizada por esa plataforma del 41,5%, sitúa el precio del metro cuadrado en los 4.574 euros, la cota más alta en la comunidad. En general, todos los distritos de A Coruña –entre las capitales españolas que superan los precios máximos históricos– aumentan con fuerza.

En Galicia, el precio medio de la vivienda ha superado el 11% de subida, para situarse en los 1.444 euros el metro cuadrado. Las provincias de Ourense y Lugo, con baja población, compensan los incrementos de A Coruña, Santiago (11,6%); Pontevedra (12,6%) y Vigo (9,5%).

LOS PRECIOS CRECEN EN TODOS LOS DISTRITOS DE MÁLAGA El mercado residencial de Málaga continúa mostrando una notable fortaleza y consolida su atractivo para compradores nacionales e internacionales. Al cierre del cuarto trimestre de 2025, el precio medio de la vivienda en la capital se situó en 2.819 euros por metro cuadrado, un incremento interanual del 11,3%, según datos de Tinsa. La tendencia alcista se mantiene en todos los distritos, con subidas especialmente intensas en varias zonas en expansión.

LAS FUENTES Y DELICIAS LIDERAN EL MERCADO ZARAGOZANO Los precios del inmobiliario zaragozano siguen subiendo con fuerza, al calor del crecimiento demográfico y a pesar del incremento de las nuevas promociones y la relativa disponibilidad de suelo finalista. De acuerdo con las cifras de Tinsa by Accumin, los precios de una vivienda de segunda mano en Zaragoza subieron un 11,4% en el cuarto trimestre de 2025 respecto al mismo periodo del año anterior, pero esta subida fue mucho más intensa en algunos distritos, como Las Fuentes o Delicias, mientras que los barrios rurales norte y del oeste quedaron algo descolgados.

20 CAPITALAS CRECEN A DOBLE DÍGITO La magnitud de la crisis de oferta que vive el mercado residencial español se hace evidente en el aumento de los precios experimentado en el conjunto del país, que ascendió al 14,6% entre diciembre de 2024 y el mismo mes del año pasado, según las últimas cifras de Tinsa by Accumin. El alza es especialmente acusada en 20 capitales de provincia, donde los precios crecen a doble dígito, con Madrid, San Sebastián, Barcelona, Palma de Mallorca y Bilbao como máximos exponentes en términos absolutos, con precios superiores a los 3.000 euros por metro cuadrado. Los incrementos de precios podrían continuar siendo la tónica dominante para el mercado de compraventa durante el presente ejercicio, teniendo en cuenta el cada vez mayor desajuste entre la oferta –con ligeros incrementos en los permisos de obra nueva, aún insuficientes– y una cada vez mayor demanda

por el aumento de los hogares, fruto de la llegada de inmigrantes y la paulatina reducción del tamaño medio de estos. Tanto es así, que el Banco de España cifra en 700.000 el número de viviendas que hacían falta en el país para cubrir toda la demanda a cierre de 2025, una cifra que podría incrementarse hasta rozar el millón de unidades este mismo año.

Y en alquiler, según los datos de Fotocasa, a cierre de enero el precio medio subió un 7,1% en el conjunto de España respecto al mismo mes del año pasado, dos décimas por encima del dato de diciembre. Por capitales, los mayores incrementos se dieron en Guadalajara (42,7%), Lleida (20,9%), Palencia (20,6%) y Toledo (19,9%). Estas cifras constatan la traslación de la tensión de los arrendamientos fuera de las grandes urbes, si bien en muchos casos las ciudades donde más crecen los precios son las más cercanas a Madrid o Barcelona.

LA RENTABILIDAD DEL ALQUILER, EN EL 6,7% La vivienda es un activo que siempre brilla con luz propia en el mapa de la inversión, gracias a que combina una rentabilidad relativamente sólida y elevada con ciertas garantías de revalorización a medio y largo plazo. Sin embargo, en los últimos años compite con el buen comportamiento de la Bolsa y otros activos. Además, la rentabilidad de la inversión en vivienda se ha ido moderando a lo largo del año, pasando del 7,3% anual bruto al inicio del año al 6,7% en el cuarto trimestre, de acuerdo con los últimos datos de Idealista. Sin embargo, esto no se debe a un descenso de los alquileres, sino a que los precios han subido con bastante más intensidad impulsados por la rebaja de los tipos de interés. De hecho, este activo ofrece muy buenas perspectivas a largo plazo, tanto en lo que respecta al precio como a las rentas que genera, si bien el potencial avance de estas ya empieza a chocar con el poder adquisitivo de las familias. Además, existe una gran diferencia entre los distintos municipios y tipos de inmuebles, lo que permite generar un retorno extra si se conoce el mercado local.

LA VIVIENDA EN COSTA SUBE UN 12,1% La vivienda en costa es uno de los productos estrella en el mercado inmobiliario, dado a que a las tensiones entre la oferta y la demanda generadas por la escasez de obra nueva y el crecimiento demográfico, especialmente intenso en las zonas turísticas, por el teletrabajo, los jubilados y los nuevos empleados para dar servicio a los dos grupos anteriores, hay que sumar la demanda de inmuebles para inversión, con el objetivo de ponerlas en arrendamiento el mercado habitual o en el turístico. Con ello, una segunda residencia en costa sube un 12,1% en 2025, de acuerdo con los últimos datos de Tinsa by Accumin. Sin embargo, estas cifras no son nada homogéneas: los inmuebles en las costas de Málaga se disparan a un ritmo del 14,3% mientras que los de Vizcaya apenas suben un 0,7%. Y las diferencias son mucho mayores por municipios dentro de cada provincia, con alzas que llegan a superar el 50% en determinadas localidades.

LA FISCALIDAD DE LA VIVIENDA Análisis firmado por Antonio Sánchez Recio y Miguel Moreta Martínez, del Equipo de Fiscalidad Inmobiliaria de PwC Tax & Legal

HIPOTECAS CADA VEZ MÁS CARAS, PERO AÚN MUY ATRACTIVAS (Ver apartado Mercado Hipotecario)

EL ALQUILER ROZA LOS 900 EUROS EN LA PERIFERIA DE LAS GRANDES CIUDADES

El mercado del alquiler y de compraventa empieza a estabilizarse en algunos de los grandes núcleos urbanos mientras se acelera en provincias limítrofes bien conectadas. En estas zonas el coste de arrendar se acerca ya a los 900 euros. Los expertos apuntan a que esta tendencia se debe a que la demanda empieza a desplazarse ante la incapacidad de asumir el coste de la vivienda en las capitales.

Como ejemplo de ello, la Comunidad de Madrid registró a cierre de 2025 una ligera caída de los arrendamientos del 1,4% en comparación interanual, mientras repuntaron a doble dígito autonomías como Castilla-La Mancha (+19,8%), Canarias (+12,8%) o Cataluña (11,5%), según los datos que maneja Fotocasa. En el caso de los precios de venta, estos crecieron hasta el doble dígito en el cuarto trimestre del pasado ejercicio en los municipios periféricos tanto de la capital como de la provincia de Barcelona, según un estudio de la tasadora Tinsa by Accumin.

“El coste de la vivienda está creciendo mucho más que las rentas medias. Eso está provocando que la demanda se desplace a los anillos periféricos. Es un movimiento silencioso, pero que ya se está empezando a notar”, concluye José María Alfaro, presidente de la Federación Nacional de Asociaciones Inmobiliarias.

El precio medio del alquiler finalizó en 2025 en los 1.184 euros, con un incremento anual del 5,9%, según los datos del Observatorio del Alquiler de la Fundación Alquiler Seguro. Este dato confirma una desaceleración respecto al 11,3% de crecimiento registrado en 2024. “Los inquilinos ya destinan el 40% de sus ingresos netos a la renta mensual, un umbral que imposibilita seguir asumiendo los mismos aumentos de precio al ritmo de años anteriores”, apunta el último informe de la Fundación Alquiler Seguro.

Mientras en los grandes núcleos se estabilizan los precios, las subidas agresivas se trasladan progresivamente a provincias con costes históricamente más bajos, como Ciudad Real (+13,9%), Zamora (+10,2%), Asturias (+9,6%) y Zaragoza (+9,5%), que lideran los incrementos.

“A cierre de 2025 estamos empezando a detectar un cambio de tendencia en el mercado del alquiler tras varios años de encarecimiento ininterrumpido. La subida interanual de diciembre es la más moderada de todo el año y, por segunda vez en ocho meses, el precio del alquiler abandona las tasas de dos dígitos”, explica María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa. A pesar de estos datos de final de año, Matos señala que aún no se puede afirmar que se esté produciendo un “cambio de ciclo claro” en el mercado, pero sí un primer indicio de estabilización que indica que el arrendamiento avanza a dos velocidades. “Las autonomías con un mayor dinamismo económico y una presión de la demanda más elevada comienzan a desacelerar su crecimiento. En paralelo, las regiones tradicionalmente menos tensionadas siguen experimentando aumentos intensos, lo que refleja un desplazamiento parcial de la presión de la demanda hacia nuevos territorios”, asegura Matos.

(El Economista. Primera página. Página 45)

MADRID. LOS PRECIOS TAMBIÉN SE DISPARAN EN EL SURESTE

Los desarrollos urbanísticos del sureste de Madrid, que se iban a convertir en la gran bolsa de pisos asequibles de la capital, tampoco se libran de la escalada de precios que vive la ciudad. Estos cinco barrios de los distritos de Vicálvaro y Villa de Vallecas -El Cañaveral, Valdecarros, Los Berrocales, Los Ahijones y Los Cerros- eran la esperanza para miles de parejas que buscan un hogar en una capital, con un grave problema de escasez de casas. En total, estas zonas sumarán 120.000 viviendas en los próximos años y tendrán más vecinos que las ciudades de Ávila, Segovia y Salamanca juntas.

La idea era que estos nuevos desarrollos supusiesen un impacto real en el mercado inmobiliario y que, al sacar a la venta un gran número de pisos, se moderasen los precios. Pero la realidad es que los importes de estas residencias también se han disparado, con incrementos de entre el 8,6% y el 12% por metro cuadrado durante 2025, según un informe del Foro Consultores Inmobiliarios que analiza la vivienda libre. En el estudio no está incluido Los Cerros porque todavía no ha comenzado la comercialización, aunque se pondrá en marcha en breve, una vez aprobado el proyecto de reparcelación por parte del Ayuntamiento.

Para hacerse una idea de la subida de precios basta con tomar como ejemplo de El Cañaveral. Cuando arrancó este proyecto en 2015, el precio medio por metro cuadrado era de 1.265 euros, mientras que en enero de este año ya alcanza los 4.112 euros, lo que supone un incremento acumulado del 225%. La situación se repite en Los Berrocales, que empezó a construirse en 2023, años más tarde que El Cañaveral. Si los primeros pisos que salieron a la venta costaban 2.886 euros el metro cuadrado, ahora ya superan los 4.000 euros. Y en Los Ahijones las casas valían 3.087 euros el metro en 2023 y ahora se sitúan por encima de los 4.200 euros. El último proyecto en el mercado es el de Valdecarros, cuyos bloques ya han arrancado con un precio de partida bastante alto, que supera los 3.900 euros. De esta forma, comprar hoy una vivienda en cualquiera de los desarrollos rebasa los 400.000 euros, nada que ver con los precios que se esperaban conseguir en estas zonas del sur de la ciudad.

(El Mundo. Suplemento Gran Madrid. Página 3. 3 columnas, Sábado 31 de enero)

¿ESTÁ EL MERCADO INMOBILIARIO A LAS PUERTAS DE UNA NUEVA BURBUJA?

El fuerte encarecimiento de la vivienda en España en los últimos años ha reabierto el debate sobre si el mercado residencial se encuentra ante una nueva burbuja inmobiliaria. Sin embargo, el consenso entre los expertos y los últimos informes sectoriales apunta a un escenario distinto al vivido en los años previos a la crisis financiera. Hay precios elevados y un mercado muy tensionado, pero sin los desequilibrios estructurales que caracterizan una burbuja clásica.

“Si entendemos burbuja inmobiliaria como una subida descontrolada, anormal y muy por encima de su valor real, impulsada por la especulación, no se está produciendo”, sostiene Jorge Ginés, director general de la patronal madrileña de los promotores, Asprima. Explica que faltan tres de los ingredientes que históricamente han alimentado las burbujas inmobiliarias: el endeudamiento masivo, la sobrevaloración generalizada de los activos y una elevada rotación

especulativa de la vivienda. A diferencia del ciclo expansivo previo a 2008, Ginés subraya que no existe un problema de crédito. “No hay sobreendeudamiento. Los bancos no conceden hipotecas a perfiles que no puedan pagar ni financian por encima del valor del bien. En general, se está financiando como mucho el 80%”, explica. En paralelo, el valor de los inmuebles, aunque en ascenso, “está siendo proporcional, salvo en zonas muy concretas”. La clave del actual encarecimiento reside, según el directivo, en un profundo desequilibrio entre oferta y demanda.

Rubén Cózar, director general de Foro Consultores Inmobiliarios, coincide en descartar una burbuja en sentido estricto, aunque advierte de una sobrevaloración en determinados mercados. “No hay sobreproducción ni un problema de crédito, pero sí una sobrevaloración de precios debido a la falta de oferta y la elevada demanda. Vivimos un mercado sobrecalentado, aunque no en todas las zonas. Es una España a dos velocidades”, resume. La escasez de vivienda se concentra en grandes ciudades y áreas costeras, donde la presión sobre los precios es mayor. A ello se suma, según Cózar, una transformación estructural del sector. “El inmobiliario se analiza cada vez más desde el punto de vista de la rentabilidad y ha dejado de ser puramente residencial. Al tener un mayor componente financiero, se ha olvidado en parte de hacer vivienda asequible”, afirma. Este cambio coincide con más de una década de escasa producción tras la crisis de 2008, un endurecimiento de la burocracia urbanística y un suelo finalista limitado, factores que han reducido la capacidad de respuesta del sector a la demanda real.

Pese a los elevados precios, las operaciones siguen cerrándose, lo que está ampliando la brecha entre quienes pueden acceder a una vivienda y quienes quedan excluidos del mercado.

Para los expertos, parte de la responsabilidad recae en la actuación de las administraciones públicas. “Las medidas políticas suelen ser cortoplacistas y olvidan que el proceso inmobiliario requiere años”.

(El Economista. Página 46)

VANESA GELADO, “NINGUNA ADMINISTRACIÓN VA A RESOLVER LA FALTA DE VIVIENDA SIN AYUDA PRIVADA Y MADRID LO HA ENTENDIDO”

El gestor de inversiones inmobiliarias líder a nivel mundial Hines posee y gestiona activos por valor de 91.800 millones de dólares por todo el mundo, con aproximadamente 2.000 millones de euros en España, tras la adquisición de Grupo Lar. Está en todos los segmentos: *living*, logística, oficinas, hoteles o *retail*, con huella en Madrid, Barcelona y Valencia. Vanessa Gelado responsable de los mercados de España, Portugal, Italia y Grecia, explica en esta amplia entrevista que la crisis de oferta que atraviesa España no se soluciona con medidas restrictivas como la Ley de Vivienda, que frenan la inversión, y pide sacar el debate de la polarización política. Sólo así, colaborando entre lo público y lo privado, se encontrará la solución, dice.

“Llevo en Hines desde 2019. Llegué para relanzar la plataforma, ya que, tras la gran crisis financiera, se había tenido que reestructurar y adecuar muchísimo”, explica. Y continúa: “cuando tienes una digestión muy pesada en tu propia cartera, a veces te cuesta ver los brotes

verdes. Y eso nos pasaba a nosotros en España en 2015 o 2016. Se habían empezado a hacer algunas cosas de nuevo, pero con mucha cautela. La idea era relanzar la plataforma para poder hacer cualquier producto y no solo invertir en Madrid y Barcelona. En 2019 estuvimos mirando muchísimas oportunidades en vivienda, en alquiler, porque era nuestro foco. Conseguimos hacer una inversión en Madrid, en Valdebebas, que vendimos el año pasado. A partir de ahí, el sector empieza a comprimir muchísimo. Las rentabilidades empiezan a caer en 2022, cuando ya explota un poco todo y vuelven a subir los tipos. Logramos muchísimas medallas de plata, de las que luego nos hemos alegrado porque hubiéramos tenido, yo creo, un gran problema cuando descomprime todo y se revierte. Pero empezamos a ver determinadas cosas a nivel regulación que, a nosotros, en el comité nos hacían la vida muy difícil”. Se refiere a “cambios de reglas de juego a mitad de partido, falta de visibilidad, incertidumbre. En el mundo de la inversión, todo lo que sea incertidumbre se traslada a más tiempo o más coste. Al final te encarece la inversión y le tienes que pedir más retorno porque tiene más riesgo”.

Han vuelto al alquiler en 2025: otra inversión de gestión de alquiler en Madrid. “Con la Comunidad de Madrid nos sentimos relativamente cómodos de que las reglas de juego son las que son. Es una comunidad que ha entendido que, o le acompaña el sector privado, o es muy difícil que resuelva el problema”. “En muchas otras ubicaciones que se han declarado municipios tensionados, es muy difícil. Desde el inicio de la guerra entre Rusia y Ucrania, con ese crecimiento tan fuerte de la inflación, el coste de la promoción ha subido muchísimo. Si eso no se puede repercutir, pues es que no se puede, yo no lo consigo”.

(Actualidad Económica, revista económica de El Mundo, Portada y páginas 14 a 19. Del 1 al 6 de febrero)

¿HAY CASAS POR MENOS DE 20.000 EUROS? SÍ, LAS MODULARES

El precio, la rapidez en los plazos y la flexibilidad apuntalan la popularidad de las casas modulares. Por 19.500 euros se puede adquirir una vivienda unifamiliar de módulos de 37 metros cuadrados. Incluso por menos. Por esto, hay quien ha visto en estas casas producidas en fábricas un granito de arena para apaciguar la crisis de acceso a la vivienda, tanto en España como en otros países europeos y en Estados Unidos-

David Carbonell, fundador de Solutions House, empresa de construcción de casas modulares con sede en Alicante, dice registrar un crecimiento sostenido de la demanda, con un mayor número de consultas y proyectos en estudio cada año. “Notamos que muchas personas llegan tras haber comparado precios, plazos y condiciones con la vivienda tradicional, y encuentran en este modelo una solución real y viable”.

El sector de casas prefabricadas considera que el aumento de la demanda responde al encarecimiento de la vivienda tradicional, que ha dejado fuera del mercado a muchas familias y jóvenes. Eva Sabater, directora general de Alucasa, especializada en la fabricación de casas móviles, traslada otro motivo: “Cada vez más personas priorizan viviendas prácticas, eficientes y adaptadas a sus necesidades reales, frente a modelos más rígidos o a largo plazo”. En su lista de pedidos observan un aumento relevante de la demanda de particulares, que hasta hace unos pocos años era residual. Aun así, el motor de sus ventas sigue siendo el profesional —

campings, complejos turísticos o inversores—, explican en esta empresa familiar alicantina. Su producto, dice Sabater, “no pretende sustituir a la vivienda tradicional, porque es muy distinto, pero sí aportar una solución complementaria y flexible ante las dificultades actuales de acceso a la vivienda”.

(El País. Suplemento Negocios. Página 12. Domingo 1 de febrero)

INMOCAIXA CIERRA LA COMPRA MÁS CARA EN BARCELONA DE UN EDIFICIO DE OFICINAS

Operación de calado en el mercado inmobiliario de oficinas. Inmocaixa, la filial inmobiliaria de Critería Caixa, anunció el viernes la compra en Barcelona del Edificio Estel, que actualmente alberga la sede del hub global del laboratorio farmacéutico Astrazeneca, a Bain Capital y Freo Group, en la que ha sido denominada la “operación de mayor importe” en el mercado de oficinas para un solo inmueble. Fuentes cercanas a la transacción concretaron que la venta se ha cerrado en 385 millones de euros.

La adquisición del Edificio Estel se produce en un contexto de fuerte dinamismo para la inversión inmobiliaria en Cataluña. Según datos de CBRE, que ha sido el asesor de InmoCaixa, la comunidad autónoma cerró 2025 con 3.472 millones invertidos, un 41% más que el año anterior y su tercer mejor registro histórico. Del importe total, 770 millones, un 22% del total, correspondió al segmento de oficinas, con un crecimiento del 73% interanual. “

(Cinco Días. Página 12. Media página)

FINANZAS

CAIXABANK GANA UN RÉCORD DE 5.891 MILLONES Y SE DISPARA EN BOLSA UN 6,75%

CaixaBank cerró 2025 con un beneficio histórico de 5.891 millones de euros, un 1,8% más en términos interanuales, espoleado por el fuerte dinamismo comercial en un contexto marcado por la estabilización de los tipos de interés. “Ha sido un año fantástico que muestra lo que está por venir”, señaló el consejero delegado de la entidad, Gonzalo Gortázar, el viernes durante la presentación de las cuentas anuales, de la que informan todos los diarios.

CaixaBank cerró el primero de los tres ejercicios que conforman su plan estratégico cumpliendo con todos los objetivos financieros y mejor posicionado a nivel comercial. Por ello, la dirección ha revisado al alza prácticamente la totalidad de las metas financieras incluidas en la hoja de ruta hasta 2027.

La robustez de la cuenta de resultados, unida a las buenas previsiones de negocio de cara a los dos próximos años y la mejora del 15% del dividendo anunciada fueron la gasolina de CaixaBank en Bolsa. El banco fue el viernes el mejor valor del Ibex 35, con una subida del 6,75%, su mayor alza desde el 10 de noviembre de 2020, cuando se disparó un 10%. La cotización cerró en el 11,16 euros, récord (ajustado por dividendo y otras operaciones). Alcanza un valor en Bolsa de 78.358 millones de euros.

Los inversores creen que hay visos claros de crecimiento y los analistas aseguran que la entidad tiene mimbres para mejorar sus ratios después de batir en 2025 todas las previsiones asociadas a ingresos por intereses, comisiones y costes.

El margen de interés volvió a ser el motor de la cuenta de resultados pese a experimentar una caída del 3,9%, hasta 10.671 millones.

La dirección está convencida de que el margen de interés virará al alza el próximo curso apoyado en “tres palancas clave”: los mayores volúmenes de negocio; la evolución de la curva de tipos oficiales (que ya ha tocado suelo), y por “cuestiones técnicas propias de CaixaBank”, como inversiones en distintos instrumentos devenidos de Bankia que “aún están rindiendo a tipos muy bajos y creemos que pueden aportar en un futuro”, indicó Matthias Bulach, director financiero del banco.

Las comisiones y los ingresos por servicios (gestión patrimonial, seguros de protección y comisiones bancarias) compensaron la caída del margen de interés y crecieron un 5,4%, hasta 5.266 millones. Los ingresos rozaron los 16.300 millones, un 2,5% más.

La eficiencia se incrementó casi un punto porcentual, hasta 39,4%, por los mayores costes asociados, principalmente, a la inversión en tecnología y a la mayor contratación de personal. CaixaBank se ha comprometido a invertir más de 5.000 millones en el periodo 2025-2027.

Por su parte, la rentabilidad sobre fondos tangibles (Rote) cedió 60 puntos básicos, hasta 17,5%, mientras que la ratio de capital de máxima calidad CET1 –mide la solvencia– se elevó desde el 12,2% hasta el 12,6%. Ambas ratios cerraron el ejercicio por encima de las guías fijadas en la estrategia.

Gortázar recalcó la buena marcha de todos los negocios y subrayó que el banco ha ganado cuota en todos los segmentos en los que está presente, incluido el hipotecario. La cartera total de crédito engordó en 24.671 millones, un 7% más, hasta 376.182 millones. El crédito al consumo fue el único que creció a doble dígito (+12,4%), hasta 2.560 millones. La financiación a empresas rozó los 12.400 millones, un 7,6% más. Por su parte, los préstamos para vivienda se incrementaron un 6,5%, hasta 8.484 millones.

(Expansión. Primera página. Página 19)

KUTXABANK CONCLUYE LA FUSIÓN CON CAJASUR CON SU INTEGRACIÓN TECNOLÓGICA EN EL GRUPO

Kutxabank espera concluir su fusión con Cajasur de forma inminente, ya que en dos semanas culminará la última fase del proceso, su integración tecnológica. Con ella, los clientes del banco andaluz se incorporarán en la plataforma tecnológica global del grupo, en la que Kutxabank ha previsto inversiones que superan los 620 millones de euros para el periodo 2025-2027, con el objetivo de estar totalmente integrados en el grupo financiero vasco el próximo 14 de febrero.

(El Economista. Página 42. 3 medias columnas)

LA BANCA LLEVA AL IBEX A MÁXIMOS, EL DÓLAR RESPIRA Y EL ORO SE DESPLOMA

Después de meses de especulaciones, el presidente de Estados Unidos, Donald Trump, despejó la incógnita: Kevin Warsh es el candidato propuesto para presidir la Fed en sustitución de Jerome Powell. Un nombramiento que debe pasar por el Senado, pero cuyo perfil supone un alivio para el mercado en un momento en el que la independencia del banco central se había convertido en una de las principales preocupaciones de los inversores. Las tensiones aumentaron este mes después de que Powell revelara estar siendo objeto de una investigación penal, un proceso que generó inquietud incluso dentro del partido republicano.

Warsh es partidario de bajar los tipos de interés, “La experiencia previa en el proceso de toma de decisiones y su énfasis anterior en la necesidad de estabilidad de precios sugieren que no seguirá las órdenes de Trump”, afirman los analistas de ING.

El dólar recuperó terreno frente al euro, con un avance cercano al 0,8%, para situarse por debajo de las 1,19 unidades, tras haber llegado a ceder más de un 3% hasta los mínimos del pasado martes. Las Bolsas europeas avanzaron en torno al 1%, mientras la española subió un 1,66% y se acerca de nuevo a los 18.000 puntos. El nombramiento de Warsh tuvo un impacto prácticamente nulo en Wall Street, que aumentó las pérdidas de la apertura lastrada por la corrección de las tecnológicas. La renta variable miró de soslayo las turbulencias geopolíticas, y el viernes también puso el foco en otro sitio. Al mismo tiempo, los metales preciosos, grandes beneficiarios del reciente episodio de incertidumbre, registraron fuertes caídas. Las perspectivas de recortes de tipos menos agresivos y de una mayor independencia del banco central favorecieron la venta de oro. El metal precioso caía un 8,7%, su peor sesión desde 2013, perdiendo los 5.000 dólares. Si bien el oro es visto como refugio en las crisis, los analistas recuerdan que es también un activo de los más volátiles.

Si la Bolsa española sube con más fuerza que otros mercados, no es por una mayor sensibilidad a la Fed, sino por el impulso de la banca tras los resultados de CaixaBank. Las ganancias que registró el índice el viernes tuvieron un protagonista claro: el sector financiero. Después de comunicar de nuevo cifras récord, CaixaBank se disparó un 6,75%, la mayor subida desde julio de 2022, y arrastró al resto del sector. A las subidas superiores al 2% de Unicaja y BBVA, se sumó el ascenso del 3,93% de Sabadell y las ganancias cercanas al 1,5% del Santander y Bankinter.

La banca sigue desafiando las previsiones que apuntaban a un ejercicio de consolidación, y el interés inversor por el sector se mantiene firme. Este impulso permite al selectivo español avanzar un 1,9% en la semana y cerrar el primer mes de 2026 con una subida del 3,3%. El Ibex mantiene así su liderazgo entre las Bolsas europeas, un puesto que ya conquistó en 2025. Desde que en octubre superó los máximos de 2007, el índice ha continuado escalando posiciones y se sitúa ya al filo de los 18.000 puntos.

(Cinco Días. Primera página. Página 17)

CUANDO ESPAÑA PARECE LUXEMBURGO: EL ESPEJO DEFORMANTE DEL IBEX. LA BOLSA ESPAÑOLA SIGUE SIN REFLEJAR LA REALIDAD ECONÓMICA NACIONAL POR EL GRAN PESO QUE TIENEN LOS BANCOS Y LAS ENERGÉTICAS

Durante décadas, en el imaginario popular la Bolsa española ha funcionado como el gran espejo de la economía: cuando sube, se habla de confianza; cuando cae, de deterioro. El Ibex es el indicador al que miran gobiernos, inversores y analistas para tomarle el pulso al país. Sin embargo, basta detenerse un momento en la actividad de los 35 valores que componen el índice para que surja una pregunta básica: ¿hasta qué punto ese reflejo se parece realmente a España?, se plantea en este artículo.

Se expone que el índice que lideró la revalorización europea en 2025 con un alza del 45% no es una fotografía neutral de la economía, sino una imagen parcial —no por casualidad se le llama selectivo— diseñada para reflejar el desempeño de grandes corporaciones, no el de la economía real. El resultado no muestra a España tal y como trabaja y vive, sino que dibuja a un hipotético país pequeño, muy rico en renta per capita y con las finanzas como eje central. Y es que el Ibex no se parece a España: se parece a Luxemburgo.

“El Ibex 35 es un reflejo naturalmente incompleto de la estructura productiva española. No lo es por error, sino por construcción”, explica Francisco Rodríguez, director de Estudios Financieros de Funcas. El índice recoge a las mayores empresas cotizadas, lo que introduce “un sesgo estructural hacia sectores intensivos en capital, altamente regulados o con fuerte presencia internacional, como la banca, la energía o las grandes utilities [servicios públicos]”.

Desde el gestor de los mercados españoles, BME, recuerdan que la metodología del índice no busca representar la economía en su conjunto. “La selección de componentes del Ibex 35 no guarda criterios específicos de diversificación sectorial”, explican. La consecuencia directa de este diseño es una disociación entre la economía bursátil y la economía real. “Se produce una sobrerrepresentación bursátil de sectores cuyo peso en el PIB y, sobre todo, en el empleo es relativamente menor”, señala Rodríguez, y al mismo tiempo “una infrarrepresentación clara de actividades clave de la economía real española, como el turismo, los servicios no financieros, el comercio o gran parte de la industria manufacturera”.

La banca es probablemente el ejemplo más evidente del sesgo. Los grandes grupos financieros concentran en torno a un tercio del peso del índice, una proporción muy superior a su aportación a la economía real. Según la Contabilidad Nacional del INE, las actividades financieras y de seguros generan apenas el 5% del PIB y una fracción aún menor del empleo. El desfase es elocuente: la banca pesa en el Ibex seis o siete veces más de lo que pesa en la economía, un desfase que responde a su capacidad de generar beneficios recurrentes y dividendos, pero no a su huella productiva. Vista desde el selectivo, España aparece como una economía intensamente financiera.

(El País. Suplemento Negocios. Página 10. Domingo 1 de febrero)

LAS REUNIONES DE BCE Y BOE MARCARÁN EL RITMO DE LA PRÓXIMA SEMANA

La primera semana de febrero destaca principalmente por las decisiones del Banco Central Europeo (BCE) y del Banco de Inglaterra (BoE) sobre los tipos de interés, los informes de empleo estadounidenses y los PMI, tanto del país norteamericano como de varios países europeos.

Especialmente subrayadas en rojo, el jueves tendrán lugar las reuniones del BCE y del BoE, encuentros en los que no se esperan sobresaltos. “No debería sorprender que el BCE mantenga la tasa de depósito en el 2%. Tampoco es probable que cambie su comunicación en materia de política monetaria, especialmente porque, en el actual entorno de incertidumbre política, la dependencia de los datos sigue siendo el principio rector clave”, aclaran desde el departamento de estudios de DWS. En estas dos citas de estrategia monetaria lo importante será el tono y los mensajes que quieran lanzarse, tras la decisión de la Reserva Federal de mantener los tipos de interés sin cambios el pasado miércoles. Tampoco se esperan cambios en los tipos de interés del BoE.

(El Economista. Suplemento Ecobolsa. Página 3. Media página)