

## RESUMEN DE PRENSA DEL 4 DE MAYO DE 2026

### MERCADO INMOBILIARIO

#### JUAN BRAVO, VICESECRETARIO DE HACIENDA, VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS DEL PP: “VAMOS A CONSTRUIR UN MILLÓN DE VIVIENDAS CUANDO LLEGUEMOS AL GOBIERNO”

El vicesecretario de Hacienda, Vivienda e Infraestructuras del PP, Juan Bravo, asegura en esta entrevista que en la primera legislatura de gobierno su partido “iniciará la construcción de un millón de viviendas”. Afirma que una de las grandes causas del problema actual de la vivienda en España es la ausencia de oferta. Y achaca al Gobierno incumplimientos en esta materia, pues traslada el problema a las administraciones territoriales y “no ejecuta nada, todos son anuncios, como los planes estatales o el fondo España Crece”. Además, el PP se propone rebajar el IVA en la compra de casas y fraccionar la carga fiscal al ir pagando la hipoteca para aliviar el acceso.

Bravo subraya que “la vivienda es la primera preocupación de los españoles, según el CIS. Entre las causas figura, en primer lugar, la falta de oferta. En segundo lugar, que el Gobierno no ejecuta, solamente hace anuncios, mucha palabrería, pero en la práctica no se llega a nada. En tercer lugar, que las principales leyes que podrían aportar soluciones no se aprueban. El Gobierno no ha sido capaz de traer una ley del suelo. En cuarto lugar, es necesaria una ley *antiokupas* que dé protección y seguridad a la propiedad privada. Propuesta que, por cierto, el PSOE también llevaba en su programa electoral Y, en quinto lugar, se necesita toda una regulación administrativa y burocrática más simple”.

Preguntado sobre las principales medidas del PP en esta materia, comienza explicando que “faltan 700.000 viviendas, cada año se construyen en torno a 100.000 y harían falta 250.000 por la cantidad de gente que viene. El primer objetivo es construir vivienda de una manera importante. Alberto Núñez Feijóo pretende que, en su legislatura, se inicie la construcción de 1.000.000 de viviendas. El segundo pilar es jurídico. Hace falta una ley del suelo para construir y una ley de protección de la propiedad privada. El tercer pilar lo dividimos en dos partes. Por un lado, agilizar el tema de las trabas administrativas y burocráticas, el procedimiento, los procesos, las licencias. Los silencios no tienen consecuencias, no puede ser, tienen que ser positivos. La gente tiene que saber los tiempos con los que trabaja. Por otro lado, si sabemos que aproximadamente el 30% del valor de la vivienda se debe a los impuestos, reduzcámoslos”. “Proponemos que se rebaje el IVA al comprar una vivienda nueva. Proponemos también una hucha hogar joven, para que la gente pueda ir ahorrando desde los 18 años. Nosotros también planteamos que el impuesto se pueda pagar fraccionado conforme va transcurriendo el pago de la hipoteca. El gran problema de comprar es el desembolso inicial, sobre todo para los jóvenes. Nuestras medidas fiscales pretenden ayudar en el acceso”, asegura.

(El Economista. Primera página. Página 33)

## LOS INGRESOS POR ALQUILER, VENTA DE CASA O INVERSIÓN SUPERAN LOS 100.000 MILLONES

Los ingresos que entran cada año en los hogares españoles suelen venir de fuentes tradicionales como los salarios, las pensiones y las actividades profesionales. Sin embargo, existe una vía que a menudo pasa desapercibida para el gran público, pero que ha cobrado un protagonismo inédito en el último ejercicio. Son las rentas del capital. Este concepto, que engloba beneficios económicos, intereses, dividendos y ganancias obtenidas por la tenencia o venta de activos, ha alcanzado máximos. La estadística publicada recientemente por la Agencia Tributaria, correspondiente a 2025 y todavía provisional, refleja que los contribuyentes ganaron el ejercicio pasado más dinero que nunca a través de esta vía, registrando un alza anual del 14% y superando con holgura la barrera de los 100.000 millones de euros. El tirón de la Bolsa y el calentamiento del mercado inmobiliario, tanto de la compra como del alquiler, explican la mayor parte del alud de dinero.

El organismo dependiente del Ministerio de Hacienda desagrega las rentas del capital en tres grandes pilares. El primero es el capital mobiliario, donde se incluyen, entre otros, los intereses de cuentas bancarias y depósitos, los seguros o los rendimientos de los bonos. Este grupo generó a los contribuyentes ingresos por valor de 31.500 millones, un ligero aumento anual del 2%, pero suficiente para marcar su propio récord. El segundo son las rentas inmobiliarias, principalmente por el alquiler de viviendas. En este caso, los contribuyentes obtuvieron unas ganancias de casi 35.000 millones, un sólido incremento del 8% que se explica por el calentamiento del mercado de vivienda. El gran repunte del año, sin embargo, lo ha dado la tercera partida, que engloba a las ganancias patrimoniales. Estos beneficios surgen cuando se vende, dona o intercambian bienes (como una vivienda o acciones) por un valor superior al que se pagó en el momento de la compra. En total, los contribuyentes se anotaron ganancias patrimoniales de 41.600 millones de euros, una subida del 32% que deja una cantidad casi idéntica a la que se registró en el año 2006, tiempo de burbuja inmobiliaria en España.

Este salto por encima de los 100.000 millones no responde a un único factor. Para Jorge Onrubia, profesor titular de Hacienda Pública de la Universidad Complutense de Madrid e investigador asociado de Fedea, el motor principal no es tanto un aumento de la renta recurrente, como los dividendos mensuales, sino la “materialización de ganancias acumuladas”. Onrubia pone el foco en un ciclo propicio para las plusvalías, impulsado por el excelente comportamiento de la Bolsa entre 2023 y 2025 y la continua revalorización inmobiliaria.

(El País. Página 30)

## LA BRECHA DE RIQUEZA ENTRE JÓVENES Y MAYORES SE DISPARA

La riqueza de las familias se ha duplicado en los últimos 20 años en España, pero este crecimiento no ha sido equilibrado ni equitativo, ya que la brecha generacional patrimonial se ha disparado y ha llegado a su máximo en 2022, con una diferencia de 340.000 euros entre las generaciones más jóvenes y las de los mayores a partir de 65 años, repuntando un 3% en 2024, último año con datos completos del Banco de España, que se han revelado en el informe *Evolución de la riqueza de las familias en España (2002-2022)*, publicado por el Instituto

Santalucía y basado en los microdatos de la Encuesta Financiera de las Familias del supervisor bancario. En concreto, las personas de entre 65 y 74 años acumulan de media más de 425.000 euros en depósitos, inversiones y patrimonio inmobiliario, frente a unos 83.000 euros en los menores de 35. El análisis constata que la riqueza ha tenido un crecimiento constante, pero advierte de un creciente aumento de la desigualdad, especialmente entre las generaciones primeras de la cadena y las últimas.

El informe constata que la riqueza neta de los hogares españoles aumentó un 80,9% entre 2002 y 2022, pero esta se ha visto impulsada principalmente por el valor de la vivienda, envuelta en una crisis inmobiliaria que ha disparado el precio de los inmuebles y ha sacudido al alza el mercado del alquiler, hasta límites récord, a lo que hay que sumar el crecimiento de los activos financieros tras la pandemia. Un crecimiento que solo se vio interrumpido por la crisis financiera de 2008, el estallido del mercado de 2014 y la pandemia en 2020, que no impactó en todos los hogares por igual. Así, mientras que las personas de entre 65 y 74 años concentraban en 2022 los mayores niveles de patrimonio, los menores de 35 años contaban con niveles de patrimonio mucho más bajos, a lo que hay que añadir que “su capacidad de acceso a la vivienda se ha reducido drásticamente en los últimos años”, apunta el informe, haciendo casi imposible su capacidad de compra.

El estudio refleja que la tasa de propiedad entre los menores de 35 años ha caído exponencialmente desde 2008, “consolidando una barrera estructural para la acumulación de riqueza desde edades tempranas”. De este modo, la riqueza mediana de los menores de 35 años se ha reducido un 76,7% en los últimos 18 años, reflejando tanto las dificultades para acceder a la vivienda como una menor capacidad

El estudio advierte de que el modelo patrimonial español está “fuertemente basado en la vivienda”, que representa más del 80% de los activos. Esto ha favorecido especialmente a las generaciones que accedieron al mercado inmobiliario en condiciones más favorables, lo que agudiza aún más el desequilibrio generacional, ya que las generaciones más jóvenes afrontan mayores barreras estructurales, como el encarecimiento de la vivienda o la precariedad laboral, lo que limita su capacidad de ahorro. “Esta evolución apunta a un modelo cada vez más desigual, con implicaciones relevantes para la equidad intergeneracional y el diseño de políticas públicas en materia de vivienda, ahorro y redistribución”, señala el informe.

(La Razón. Páginas 20 y 21)

### DEL ALQUILER PÚBLICO AL DESAHUCIO POR LA SEGURIDAD SOCIAL

La Tesorería General de la Seguridad Social (TGSS) reclama inmuebles de los inquilinos que en su día formaron parte de la extinta Sociedad Pública del Alquiler (SPA), la medida estrella de vivienda del Gobierno de José Luis Rodríguez Zapatero para dinamizar el mercado del alquiler.

Casi 20 años después el casero de esos pisos es la TGSS que según se informa en este amplio artículo ha enviado una carta de desalojo. Miguel, uno de los afectados, explica. “No es que no quisiéramos devolverles el piso, es que no podemos porque no tenemos en este momento una alternativa”. “O compramos el piso a casi 700.000 euros o nos tenemos que ir. Incluso está por

encima del rango de precios de mercado en la zona”, asegura. Se trata de una vivienda de tres habitaciones donde vive con su pareja, y por la que paga una renta de más de 900 euros mensuales, que ha estado sujeta a las subidas anuales del IPC. “Hemos calculado que llevamos pagados más de 180.000 euros en todos estos años”, asegura, aunque su contrato finalizó el pasado 31 de enero. «Nos ha pillado en un momento muy complicado”, cuenta Miguel. Además de su despido, su pareja está estudiando oposiciones, “con lo cual no tenemos ingresos y es difícil alquilar un piso o mucho menos comprarlo”. Por esto, aprovechando la última medida en materia de vivienda aprobada a finales de marzo –y que finalmente cayó en el Congreso la semana pasada–, solicitó la prórroga por dos años más. No tuvo éxito.

“Es frustrante que ellos estén sacando adelante legislación que obliga a los propietarios a extender los contratos y que en nuestro caso no apliquen el decreto”, acusa Miguel. De hecho, el Ministerio de Consumo presionó con una carta a 541 inmobiliarias y fondos de inversión que gestionan más de 50 propiedades para exigirles que cumplan con la norma.

La justificación de Seguridad Social para no renovar estos contratos y que traslada en la negativa enviada a los vecinos es que, al extinguirse la SPA en 2012, las viviendas pasaron a manos de TGSS y el contrato suscrito originalmente se encuentra terminado. En su lugar, un nuevo contrato pasó a regirse por el Código Civil bajo la figura de la “tácita reconducción”, en lugar de estar sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), por lo que deja a los inquilinos sin las protecciones de esta legislación.

(El Mundo. Primera página. Páginas 2 y 3)

#### MERLIN VENDERÁ OFICINAS EN MADRID PARA RESIDENCIAL

Merlin quiere reciclar parte de su cartera de oficinas para darles mejor uso y, de paso, hacer caja. La socimi venderá por unos 150 millones de euros algunos de sus activos en Madrid para que los futuros propietarios los conviertan en viviendas o en *flex living* (apartamentos de media o corta duración). En concreto, la compañía ha firmado, o mantiene negociaciones avanzadas, para la venta de 33.000 metros cuadrados en activos de oficinas que se destinarán al desarrollo de viviendas y de otros 8.000 metros cuadrados en los que se construirán *coliving* o apartamentos flexibles.

En conjunto, aproximadamente el 7% del stock de oficinas de Merlin en Madrid se reconvertirá a otros usos en 2026-2027. Desde la empresa explican que existen actualmente 27,5 millones de metros cuadrados ocupados por oficinas en Madrid. De estos, unos 3 millones de metros cuadrados se usan como oficinas, pero su uso era residencial. La necesidad de más oferta de vivienda está impulsando que estos inquilinos se muden a edificios de oficinas modernos, permitiendo que esos espacios vuelvan a su uso original. A estos se suman 2,1 millones de metros cuadrados que ocupan las administraciones. Del resto, 17,8 millones de metros cuadrados, se calcula que cerca de 1,5 millones de metros cuadrados serían más rentables con uso residencial.

Información también en *El Economista*.

(Expansión. Página 10. 2 columnas. Artículo editorial en La Llave, página 2)

### BLACK HORSE INVIERTE 63 MILLONES EN LUJO INMOBILIARIO

En momentos de crisis, el sector del lujo tiende a resistir algo mejor, mientras otros sufren más el embate. Esta fórmula parece repetirse ahora en el caso del inmobiliario. La plataforma de inversión privada Black Horse invertirá 93 millones de euros este año en nuevas promociones de alto standing en España y Andorra, después de destinar 63 millones a lo largo del 2025. Coincidiendo con el frenazo del frenesí inversor en otras capitales del lujo inmobiliario como Dubái, la gestora ha visto una oportunidad en la Costa del Sol, donde hace poco lanzó el complejo residencial Nacaré, que se oferta a partir de los 2,5 millones de euros por apartamento. A diferencia de otras promociones, esta también incluye servicios exclusivos para los propietarios, como un gimnasio, salón de belleza, spa o conserjería, que se gestionan de manera interna a través de otra empresa. “Son proyectos con mucho más margen para los inversores, con rentabilidades de hasta un 30% más”, explica el consejero delegado de la firma catalana, Francesc Bascompte. Por ahora ya cuenta con más suelo en Marbella y Estepona para desarrollar otros proyectos en esta línea.

(La Vanguardia. Página 63. 3 columnas)

### ATRAPADOS EN UNA PROMOCIÓN FANTASMA

Alcossebre es una pedanía costera que se asoma al Mediterráneo en el norte de Castellón, entre calas, pinares y urbanizaciones de baja altura. Pertenece al municipio de Alcalà de Xivert, y aunque apenas roza los 2.000 habitantes censados, en julio y agosto la población se multiplica. Es un destino clásico del veraneo valenciano. Tener casa aquí es, para muchos, una forma de asegurarse un refugio o una jubilación junto al mar.

Una casa junto al Mediterráneo, comprada sobre plano y pensada para una vida más tranquila, es una aspiración compartida por un centenar de compradores afectados por la promotora Porta Mediterrània Homes, según calculan clientes y los despachos que han asumido las reclamaciones. Todos adelantaron importantes cantidades de dinero para adquirir casas que no se han terminado en los plazos establecidos. Cuando quisieron recuperar lo pagado, relatan las fuentes, se toparon con una empresa que no tenía patrimonio suficiente para responder. El conflicto ha acabado en los juzgados, donde una cuestión clave se ha convertido en la tabla de salvación de muchos compradores: la responsabilidad de los bancos que recibieron esos anticipos sin comprobar que estaban protegidos por los avales que exige la ley. Un abogado se un particular afectado le advirtió de que la ley obliga a que cada euro entregado a cuenta esté protegido por un aval o un seguro. En su contrato de compraventa constaba que esa garantía existía, pero nunca se materializó. Tras reclamarla sin éxito y enviar dos burofaxes solicitando una copia, suspendió los siguientes pagos y exigió la devolución de su dinero. En noviembre de 2025, un Juzgado de Primera Instancia de Castellón condenó a Cajamar — una de las entidades en las que la promotora abrió cuentas para recibir los pagos— a devolver 115.466 euros adelantados por otro comprador por no ejercer su deber legal de vigilancia. Esa sentencia, pese a ser recurrida por el banco, ha abierto la puerta a nuevas demandas y cambió el horizonte de muchos afectados.

(El País. Página 31. 4 columnas)

## FINANZAS

### SANTANDER Y BBVA LUCHAN POR SER EL BANCO EUROPEO MÁS RENTABLE EN 2028

La pelea por ser el banco más rentable y eficiente de Europa en 2028 se juega entre cuatro entidades y dos de ellas son españolas. Santander y BBVA están en lo alto de la pugna y sus únicos competidores en la cima son Intesa Sanpaolo y UniCredit.

Todos los grandes bancos han revelado ya sus planes estratégicos a tres o más años y las perspectivas son optimistas. El sector ve crecimiento, una morosidad contenida y un entorno de actividad que favorece el negocio incluso con las incertidumbres bélicas como telón de fondo. Lo que cambia son los números en los que cada banco concreta su escenario. Para ABN Amro, por ejemplo, la traducción es una expectativa de rentabilidad sobre capital tangible (Rote) superior al 12% para 2028, mientras que BNP Paribas y Deutsche Bank la sitúa por encima del 13%, según la recopilación que ha hecho Barclays con los planes estratégicos de las principales entidades europeas.

Santander, BBVA, Intesa Sanpaolo y UniCredit están a años luz de esos niveles. El ganador es Intesa, que ha prometido un Rote del 27%, con la salvedad de que su compromiso es para 2029 y no ha proporcionado datos para 2028. Los otros tres bancos sí lo han hecho y están todos en un puño. UniCredit dice que su rentabilidad a tres años vista superará el 23%, mientras que BBVA habla del 22%, pero como media de un periodo cuyo punto de partida (el 19,3% en 2025) está muy por debajo de esa cifra, así que el Rote estanco en 2028 tendrá que ser superior al 22% para que el promedio cumpla su promesa. Santander tampoco se ha cerrado ninguna puerta. El mínimo es el 20% y a partir de ahí hay recorrido al alza, porque su previsión es superar ese porcentaje dentro de tres años.

No hay ningún otro gran banco europeo que aspire a esas cifras. El I británico NatWest es el que está más cerca, con más de un 18% para 2028, mientras que su compatriota HSBC cree que su Rote sobrepasará el 17% ese ejercicio.

Tampoco hay competencia en la previsión de ratio de eficiencia, que mide la relación entre los ingresos y los gastos necesarios para obtenerlos. Es mejor cuanto más baja y otra vez los mismos cuatro bancos pugnan por encabezar las cifras de 2028.

(Expansión. Primera página. Página 13. 5 columnas)