

RESUMEN DE PRENSA DEL 11 Y 12 DE ENERO DE 2025

MERCADO HIPOTECARIO

EL SALDO HIPOTECARIO DE LA BANCA ACELERA EN PLENA GUERRA DE PRÉSTAMOS

La banca ha firmado un año hipotecario 2024 sobresaliente. La concesión de nuevas hipotecas repuntó un 19,5% hasta los 61.075 millones de euros, en los once primeros meses del año respecto al mismo período de 2023. Un fuerte avance que permite a la banca elevar, poco a poco, el volumen de préstamos para vivienda que generan intereses mes a mes. En noviembre, el saldo vivo hipotecario firmó la séptima subida mensual consecutiva hasta situarse en los 497.211 millones de euros. Un avance que supone la mejor racha de subidas desde julio de 2022. Entonces, el montante de hipotecas vivas cerró una serie de 11 mejoras seguidas, hasta los 516.242 millones de euros, el nivel más alto de la última década.

El repunte de noviembre supone que el saldo vivo ha crecido en 2.225 millones de euros en el cómputo de 2024. De esta forma, y a la espera de los datos de diciembre, esta cifra, clave para el negocio crediticio de la banca, romperá una cadena de dos años consecutivos de descensos. Especialmente pronunciado fue el del 2023, cuando el saldo vivo cayó desde los 510.893 hasta los 494.986 millones de euros, el nivel más bajo en ese momento desde mayo de 2006. En 2024, el saldo vivo tocó fondo en febrero en los 492.824 millones de euros. Por entonces, en plena era de los tipos de interés muy altos y con el euríbor aún en el 3,67%, las familias seguían amortizando sus préstamos hipotecarios a una velocidad mayor de los nuevos que se producían para reducir la letra mensual. Un fenómeno que se fue aplacando poco a poco durante el ejercicio a medida que el índice hipotecario se relajaba.

En septiembre de 2024, el euríbor caía por debajo del nivel del 3%, y el pasado diciembre por debajo del 2,5% por primera vez desde septiembre de 2022. Un cambio de escenario que ha permitido al saldo vivo cambiar definitivamente de dirección. Todo un soplo de aire fresco para la banca, que ve cómo crece el importe de las hipotecas que generan intereses. Para estimular la demanda, la banca ha tenido que hacer un importante esfuerzo en los precios. El tipo medio de las nuevas operaciones TDR (que no incluyen los gastos conexos, tales como las primas por seguros de amortización y las comisiones que compensen costes directos relacionados) bajó en noviembre hasta el 3,04%, el nivel más bajo del año y desde el mes de diciembre de 2022.

Para la banca, es clave mantener un elevado nivel de contratación en los próximos meses, ya que el saldo vivo aún se encuentra lejos de los máximos de la última década. Enero es un mes en el que tradicionalmente el sector reactiva la batalla hipotecaria. Un movimiento cuya intensidad dependerá en gran parte de la evolución en los próximos días del euríbor, que está repuntando en este primer tercio de enero ante la expectativa de menores rebajas de tipos este año por parte del BCE. La media mensual del índice hipotecario cerró el viernes en el 2,517%, por encima del 2,436% del cierre de diciembre. Movimientos que no evitarán que los bancos más agresivos en precio muevan a la baja sus precios durante las próximas semanas para no poner en riesgo la recuperación del negocio hipotecario.

(Expansión. Página 17. 5 medias columnas)

HIPOTECAS MÁS BARATAS EN TODAS LAS MODALIDADES

Los precios de las hipotecas son cada vez más competitivos. Durante todo 2024, y muy especialmente en el segundo semestre, con los tipos de interés bajando en la zona euro, los bancos han mejorado sustancialmente los precios de los préstamos para compra de vivienda. Un proceso que según los expertos continuará en 2025, a medida que el precio del dinero continúe su viaje desde el actual 3% hasta un esperado 2%.

La banca seguirá poniendo el foco en las hipotecas a tipo fijo que, en un escenario de tipos más bajos, permiten al sector asegurar ingresos estables. La previsión es que los mejores precios oficiales sigan bajando hasta dejar atrás el nivel del 3%. De momento, sólo Coinc (del Grupo Bankinter) ha traspasado esta línea con una oferta al 2,93% TAE en el plazo de 25 años. Por detrás, el grupo que forman EVO Banco, Santander, Openbank y Bankinter cuenta con ofertas muy competitivas que se sitúan entre el 3,18% y el 3,30% TAE. Estos precios han convertido al tipo fijo en el más demandado del momento en el mercado hipotecario español, en el que también hay un escaparate comercial atractivo de hipotecas mixtas. Entidades como EVO Banco, Openbank o ING están apostando fuerte por esta modalidad, que es muy flexible a la hora de elegir el plazo de la hipoteca y la duración de los tramos fijo y variable.

A tipo variable, los compradores de vivienda también tienen una oferta muy variada para elegir. En estos momentos, hay tres préstamos con diferenciales sobre el euríbor por debajo del 0,50%. El más agresivo es el de Banco Sabadell, del 0,40%. En esta modalidad es importante el tipo fijo inicial que las entidades cobran normalmente durante los primeros 12 meses. En algunos casos, como el de EVO Banco, se extiende a 24 meses. En estos momentos, se sitúa por debajo del 2% en cada una de las cinco mejores ofertas del mercado.

(Expansión. Página 17. 5 medias columnas)

ESPAÑA SE HACE FUERTE EN EL TOP 3 DE PAÍSES EUROPEOS CON LAS HIPOTECAS MÁS BARATAS

Las hipotecas en España son de las más baratas de entre los países de la eurozona. En concreto, son las segundas con menor tipo de interés, según los últimos datos del Banco Central Europeo (BCE) correspondientes a noviembre de 2024. Esto no es algo nuevo sino que supone consolidar una posición adquirida hace meses por la banca española.

Antes del Covid-19, y también durante, las hipotecas en España se ofrecían a tipos de interés por encima de la media de la zona del euro. Los préstamos para vivienda ofertados por la banca se encontraban, a 'grosso modo', en mitad de la tabla de países por precio. Cuando en 2022 el BCE cambió el ciclo de la política monetaria con las subidas de tipos, la posición de la oferta hipotecaria española también evolucionó. A principios de ese año, cuando aún no se había encarecido el precio del dinero pero la intención iba contagiando al mercado, las hipotecas en el país tenían un tipo medio del 1,44%. Ese porcentaje se elevó a casi el 4% en el pico más alto de 2023. El encarecimiento de las hipotecas por parte de la banca española fue muy rápido en el ciclo de subidas de tipos del BCE. Y ahora que la institución monetaria está en una etapa opuesta, de bajadas de tipos, el abaratamiento de estos créditos también está

siendo acelerado hasta colocarse la oferta de las entidades nacionales entre la oferta hipotecaria más asequible de la zona euro.

España acumula siete meses en el top 3 de países con los préstamos para vivienda más baratos de la eurozona. En noviembre alcanzó la segunda posición con el 3,04% de tipo de interés medio, solo mejorado por Malta, en el 1,79%. Mejora, así, al resto de grandes potencias del euro como Alemania, Francia o Italia. Y lo esperado, según fuentes financieras, es que la banca española mantenga en 2025 la oferta hipotecaria entre las más baratas de Europa mientras el ciclo del BCE permanezca en bajada. Nuevos abaratamientos se vislumbran, así, en el horizonte financiero.

Las decisiones del BCE tienen un impacto casi directo sobre el euríbor, referencia para la mayoría de hipotecas variables en España. El euríbor lleva varios meses en caída hasta quedar el pasado diciembre en el 2,43%. Lo esperado es que en 2025 ahonde en esa senda a la baja, aunque este enero ha comenzado el año en el entorno del 2,5%. En cualquier caso, son tipos muy alejados de los vistos en 2023 por encima del 4%.

Desde Agencia Negociadora, señalan que aunque la moderación en el descenso de la curva del euríbor es probable, esto no impedirá que en los próximos seis meses se intensifique la competencia hipotecaria. Porque las entidades financieras siguen teniendo apetito por captar clientes vía hipotecas. Esta empresa, especializada en agrupación de créditos, anticipa un creciente protagonismo de las hipotecas a tipo fijo, con ofertas que podrían situarse en torno al 1,5% en primavera en algunos casos. Ya se están ofreciendo préstamos a un interés por debajo del 3% en entidades especialmente con menos costes fijos, como son las digitales.

Desde el sector financiero también ponen en valor los precios que están ofreciendo los bancos. Fuentes bancarias apuntan a que el de las hipotecas es uno de los mercados más competitivos, lo que explica, más allá del entorno de tipos, que en España los préstamos para vivienda estén entre los que menos cuestan de la zona euro.

(ABC. Páginas 40. Domingo 12)

KUTXABANK PRORROGA EL PAGO DE HASTA 400 EUROS EN 'CASH' POR NÓMINA

La batalla por los nuevos clientes con el gancho de los pagos en efectivo será muy intensa de nuevo en 2025. Kutxabank ha lanzado una campaña que estará vigente hasta al menos el próximo 30 de junio, por la que renueva su oferta de un abono en cuenta en efectivo de 400 euros netos a todos los nuevos clientes que domicilien ingresos de al menos 2.500 euros al mes. El período de permanencia es de 36 meses.

La entidad ofrece a los nuevos clientes ventajas en tarjetas y bonificaciones en hipotecas. La campaña de domiciliación de la nómina o pensión en el banco incluye también la tarjeta Visa Dual gratis, sin comisiones y con transferencias gratuitas. Además, los clientes disfrutarán de ventajas o bonificaciones de hasta 50 puntos básicos en préstamos hipotecarios.

El de Kutxabank es la última de las renovaciones de las ofertas en efectivo de la banca española.

(Expansión. Página 18. 2 medias columnas)

SANTANDER ACELERA LA REDUCCIÓN DE SU OFERTA DE PRODUCTOS

Santander ha dejado de comercializar la gama de productos *Mundo*, dirigida a extranjeros con vivienda en España. El banco lanzó esta propuesta en 2019, cuando una de las claves de su estrategia en España era la segmentación, frente a la estandarización de productos por la que está apostando ahora a nivel global.

La oferta descatalogada giraba en torno a la *Cuenta Mundo* (sin condiciones de vinculación y con una comisión de mantenimiento de 192 euros al año) y la *Hipoteca Mundo*, orientada a la adquisición de una segunda residencia en España, aunque la financiación también podía destinarse a la autoconstrucción de una casa, la realización de reformas o la compra de otros inmuebles.

La gama de productos *Mundo* había perdido atractivo para el banco por canibalizarse con otros productos contratables por no residentes.

(Expansión. Página 18. 3 columnas)

ST: MEDIDAS TRAS LA MULTA DEL BANCO DE ESPAÑA

Sociedad de Tasación (ST) espera implementar en el primer semestre el plan de acción presentado en 2024 para cumplir los requerimientos del Banco de España, que la multó el pasado jueves con 540.000 euros y a seis directivos con 50.500 euros en total por deficiencias en los procedimientos de control.

(Expansión. Página 18. Breve)

MERCADO INMOBILIARIO

LA VIVIENDA SE ENCARECE EN ESPAÑA EL DOBLE QUE EN EL RESTO DE EUROPA

El precio de la vivienda avanza en España a un ritmo muy superior al que lo hace en el resto de Europa. Según los últimos datos de Eurostat, en el tercer trimestre de 2024 los precios subieron un 2,8% en España en tasa intertrimestral, frente al 1,4% que lo hicieron en el resto de la Unión Europea (UE) y la eurozona.

En comparación con el tercer trimestre del año anterior, la subida del precio de la vivienda en España fue del 8,3%, la mayor desde el primer trimestre de 2022 y muy por encima de los promedios para la UE y la eurozona. En concreto, el alza de los precios de las casas en la UE respecto al mismo trimestre del 2024 se aceleró al 3,8% interanual desde el 3%, su mayor

incremento en dos años; mientras que para la eurozona el aumento fue del 2,6%, la mayor subida desde finales de 2022.

Según los datos más recientes de Eurostat recogidos por el Parlamento Europeo, entre 2015 y 2023 los precios se incrementaron de media un 48,1%. España (47,7%) se mantuvo ligeramente por debajo de esa media. Sin embargo, países como Hungría (172,5%), Lituania (114,2%) o Portugal (105,8%) la superaron ampliamente. En las grandes economías, el comportamiento fue dispar. Mientras que en Alemania han crecido casi igual que en España (48,8%), en Francia han avanzado un 31,3% y en Italia un 8,3%.

Las principales razones detrás de la subida del precio de la vivienda son, según el Parlamento Europeo, el aumento de los costos de construcción y de las tasas hipotecarias, el descenso en la construcción que limitó la oferta y el aumento en la compra de propiedades como inversión.

(La Razón. Página 26. 3 medias columnas. Sábado 11)

MADRID Y BARCELONA, ENTRE LAS CIUDADES DEL MUNDO DONDE MÁS CUESTA PAGAR EL ALQUILER

Madrid y Barcelona tienen en común la escalada sin precedentes que han protagonizado sus mercados de alquiler en los últimos años. Sólo en 2024, el precio en la capital se disparó un 15,3% y en la Ciudad Condal, un 13,9%. Estas intensas subidas llevaron a las rentas a cerrar en máximos, convirtiendo a Barcelona en la capital española más cara para alquilar una vivienda, con 23,4 euros/m², seguida por Madrid (20,7 euros/m²), según los últimos datos de Idealista.

Esta espiral ha llevado a ambas a colocarse entre las ciudades del mundo donde el pago del alquiler supone un esfuerzo excesivo (destinando más del 30% de los ingresos medios, límite óptimo marcado por el consenso de expertos). Así, en Barcelona la renta se lleva 47,2% de los ingresos medios, requiriendo más parte de los recursos de los hogares que otras ciudades como la irlandesa Dublín (43,3%), la china Shanghái (42,1%), la italiana Milán (42,1%) y la estadounidense Miami (41,7%), señala un reciente informe de la gestora alemana DWS. A cierta distancia se coloca Madrid, donde el alquiler consume el 38,8% de los ingresos, un nivel similar al de otras urbes europeas como Berlín (38,8%) y Varsovia (38,9%). Valencia también destaca en el ranking, con una tasa del 37,1%, pero todavía se sitúa en la parte de la tabla en la que el esfuerzo se considera neutral, de acuerdo con el estudio de DWS. De esta forma, la situación del arrendamiento en la ciudad del Turia se asemeja al de otras capitales europeas como Roma (36%), Copenhague (37,1%), Ginebra (37,7%) y Praga (37,8%).

Con estas tasas de esfuerzo, el informe considera que las dos principales ciudades españolas, Madrid y Barcelona, se encuentran en la zona roja del ranking global y, además, sus perspectivas para los próximos meses son poco halagüeñas. “Hasta que la oferta no se adapte a la demanda, es muy probable que se produzca un deterioro gradual (tendencia al alza) de la tasa de esfuerzo del alquiler en los mercados europeos, incluidos Madrid y Barcelona”, apunta Martin Lippmann, jefe de Real Estate Research para Europa de DWS. Este experto considera que “es muy posible que se produzcan ligeros saltos en la clasificación y que Madrid y, sobre

todo, Barcelona se mantengan dentro del territorio tensionado (rojo), pero no que alcance a mercados muy ajustados como el de Nueva York”.

Para este año, el consenso de expertos consultado por *Expansión* espera que los precios del alquiler suban un 9% de media en España y que lo hagan a un mayor ritmo en puntos más dinámicos como es el caso de los mercados madrileño y barcelonés. “No tenemos ningún dato ni tendencia que nos haga pensar que el precio puede estabilizarse y mucho menos bajar. El déficit de vivienda en alquiler es tan enorme que la tensión en los precios seguirá empujándolos hacia arriba. Esto ha provocado, además, que la competencia entre familias por una misma vivienda se haya cuadruplicado”, defiende Francisco Iñareta, portavoz de Idealista.

Para tomarle el pulso al mercado inmobiliario a nivel mundial, el informe de DWS analiza la tasa de esfuerzo para hacer frente al alquiler en 75 mercados. El estudio explica que la problemática de acceso a la vivienda, aunque se suele analizar en el ámbito nacional, se repite en muchos puntos del planeta. Además, destaca el auge que ha tenido el alquiler, en un contexto marcado por un acceso restringido a la financiación y un mayor deseo de flexibilidad tras la pandemia. Esta tendencia, a su vez, ha reducido la oferta disponible de vivienda para arrendar, presionando los precios y afectando a la asequibilidad en muchos lugares.

El documento alerta de la tendencia alcista que están protagonizando los precios en muchas ciudades. “El aumento pronunciado de los alquileres puede beneficiar a los propietarios a corto plazo, pero, en un periodo sostenido, un mercado que se vuelve inasequible podría enfrentar mayor volatilidad en los ingresos –con inquilinos menos capaces de absorber choques económicos y personales–, así como intervenciones gubernamentales, que han sido cada vez más comunes en los últimos años”, explica.

(Expansión. Primera página. Páginas 22 y 23)

LA TORMENTA PERFECTA DEL ALQUILER IMPOSIBLE SE CEBA EN GRACIA

Pasa en el conjunto de Barcelona, pero en el barrio de Gracia es un fenómeno mucho más acusado. Apenas hay carteles colgados en los balcones anunciando pisos en venta, mucho menos en alquiler. “Es normal, ya no es necesario. Un piso en oferta apenas dura unas horas colgado en la web, y en nuestro caso ni eso. Cuando un piso queda libre ya conocemos a quién le puede interesar”, comenta Sebastián ‘Toti’ Esteban, más de 25 años al frente de InmoGracia, una pequeña agencia de carácter familiar que trabaja desde el corazón del barrio, algo así como una ‘rara avis’ en un mercado dominado por las franquicias de las grandes inmobiliarias y las agencias ‘on line’. Repasa la transformación dramática de un mercado, el del alquiler, que “se ha puesto imposible”, algo general en las grandes ciudades pero mucho más visible en un barrio de gran tirón como el de Gracia. Es céntrico, aún conserva carácter y sabor, tiene ambiente y un comercio atractivo, un imán que seduce a muchos extranjeros con rentas altas que buscan autenticidad. Para el público local es imposible competir con ellos, se explica en este amplio reportaje.

(ABC. Páginas 18 y 19. Domingo 12)

LAS 'GOLDEN VISA' BATEN RÉCORDS EN BARCELONA EN EL 2024

Entre enero y noviembre del 2024, se concedieron 314 permisos de residencia a extranjeros por la compra de viviendas de más de 500.000 euros en Catalunya, prácticamente todos en Barcelona. Una cifra récord al menos desde 2020, después de que, en abril, el Gobierno de anunciara que pondría fin a las llamadas *golden visa*. Estos visados de oro para residentes extranjeros que inviertan en vivienda, empresas u otros bienes se empezaron a conceder en el 2013 con el Gobierno de Rajoy. El 3 de abril de 2025 marcará su fin en el Estado, según dispone la ley Orgánica 1/2025 publicada en el *BOE* la semana pasada, después de que el Congreso y el Senado aprobaran a finales de año la suspensión de esta figura. El modelo vincula el permiso de residencia a grandes inversiones inmobiliarias o de otro tipo en territorio español.

(La Vanguardia. Página 79. 1 columna. Domingo 12)

EL PP PLANTEA LIBERALIZAR SUELO Y SIMPLIFICAR TRÁMITES Y LICENCIAS PARA ABARATAR LA VIVIENDA

Alberto Núñez Feijóo avanza en su estrategia de impulsar un Gobierno paralelo desde las 11 comunidades donde gobierna el Partido Popular (PP). Y en el inicio de 2025 ha escogido la vivienda, problema clave para los ciudadanos y de amplia competencia autonómica, para lanzarse en un plan común junto con sus barones. El líder del PP y todos los presidentes autonómicos se han encerrado este fin de semana en Colunga (Asturias), en un cónclave del que saldrán con un documento conjunto de medidas para trasladarlas luego a sus territorios: más construcción de vivienda, liberalización de suelo, persecución de la *okupación* y unidad de mercado en la concesión de licencias de distinta índole son algunas de las iniciativas que han acordado. Algunas pretenden aplicarse a través de su aprobación en los Parlamentos regionales. Otras tendrían que pasar por las Cortes Generales, donde intentarán buscar el apoyo de Junts y del PNV.

La Declaración de Asturias se dará a conocer el domingo. La dirección nacional del PP llegó a la reunión del fin de semana con un texto de varios puntos prácticamente consensuado, donde se incorporan nuevas propuestas y se replican otras ya esbozadas en los últimos meses.

Ante el aumento de los precios de compra y alquiler de vivienda, el Partido Popular se ha fijado en uno de los problemas de su incremento, el de la falta de oferta. La respuesta de Feijóo y de los presidentes del PP es promover expansivamente la construcción de nuevas viviendas para la compra y el alquiler, bajo el planteamiento de que así se reducirán los precios e impulsar una oferta "asequible". La receta del PP se centra en "facilitar" que se construyan viviendas nuevas a través de la "simplificación administrativa" y la liberalización de suelo, además de incentivar por "diferentes vías" la salida al mercado de inmuebles ya construidos, con la vista puesta sobre todo en normas "antiokupación".

Con la cumbre de Asturias, el PP trata de acaparar el foco a escasas horas de que el presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, intervenga el lunes en un gran foro titulado *Vivienda, quinto pilar del estado de bienestar*, en el que se prevén nuevos anuncios por parte de La Moncloa. Génova carga las tintas contra el Ejecutivo, afirmando que en seis años no han conseguido bajar el

precio —sino que siga subiendo, sostienen—. “El Gobierno ha fallado. Su modelo no ha funcionado y hay que ver si el nuestro es mejor”, indican en el PP. Pero algunas de las políticas impulsadas por el Gobierno de Sánchez no han podido aplicarse porque requieren de la traslación de los Ejecutivos autonómicos — responsables de la competencia en vivienda—, como la declaración de zona tensionada. Los presidentes autonómicos del PP se resisten a dicha fórmula, pues están en contra de cualquier norma que suponga “el intervencionismo” en la compra y alquiler de vivienda. Además de rechazar el nuevo índice del alquiler que limita las subidas a partir de este año.

El texto que suscriban en Colunga, eso sí, tendrá luego un camino incierto por delante. Al margen de las cuestiones que puedan aprobarse directamente en los Parlamentos regionales, el resto de medidas se incluirán en el gran plan de vivienda de Feijóo desarrollado a través de cuatro leyes, como una norma específica de del suelo. Pero en ningún caso será automático, pues necesita el apoyo de otros grupos políticos para ser un hecho.

En la edición del domingo, *ABC* informa que entre las medidas que se abordaron en la jornada del sábado está ampliar hasta los 40 años los avales para la hipoteca de primera vivienda y también la creación de oficinas de atención a las víctimas de la ocupación. Propuestas ambas que ya funcionan en diferentes autonomías de los populares y que tratarán de extender al resto. Y en la edición del sábado publica una entrevista a Paloma Martín, vicesecretaria de Desarrollo Sostenible del PP, quien habla de las medidas que se concretarán en el manifiesto para unificar las políticas de todas las autonomías gobernadas por el PP en materia de vivienda.

De la reunión del PP en Asturias informan también el sábado *La Razón* y el domingo *La Vanguardia* y *El Mundo*. En este último periódico se recogen unas declaraciones de Paloma Martín en la que explica: “Construir masivamente, liberar suelo y menos burocracia” es la ‘fórmula’ para conseguir inundar el mercado de vivienda asequible y bajar así los precios. La vicesecretaria general de Desarrollo Sostenible del PP es quien ha capitaneado el plan integral de vivienda que están ultimando los *populares* y que es quien ha pilotado las principales medidas del pacto que van a firmar los barones y Núñez Feijóo.

(El País. Página 18. 3 columnas. Sábado 11)

LA BATALLA POLÍTICA POR LA VIVIENDA

“La vivienda se ha convertido en la principal batalla política en este comienzo de año, y parece que la pugna continuará toda la legislatura. Socialistas y populares se han lanzado a anunciar medidas urgentes con el objetivo común de sacar al mercado el mayor número posible de viviendas asequibles, aunque la hoja de ruta de unos y otros recoja diferencias y no pocas similitudes. Y los demás grupos mirando desde el tendido 7 del Congreso. Vaya panorama”, comenta en esta tribuna Pedro Fernández Alén, presidente de la Confederación Nacional de la Construcción (CNC). Considera que “nos encontramos ante un complejo problema que no admite soluciones simples y debemos tener presente que nadie llega al paraíso con los ojos secos. Por eso, desde la patronal de la construcción, CNC, valoramos positivamente las propuestas emanadas de las comunidades autónomas, quienes poseen las competencias

directas en materia de vivienda, para mitigar las consecuencias de esta problemática. Y no solo eso, sino que proponemos algunas medidas adicionales para aliviar desde ya mismo el impacto sobre las familias”.

(Cinco Días. Página 38)

LAS CASAS DE LUJO SE VENDEN COMO SI LAS REGALASEN: “ES UNA LOCURA”

La urbanización UNO, en primera línea de playa en Marbella (Málaga; 150.725 habitantes), está compuesta por medio centenar de apartamentos y villas. Tienen un precio que llega a los 10 millones de euros, pero ya no queda nada libre. Está todo vendido incluso antes de que se haya levantado el complejo. A pocos metros, la mitad de las 92 viviendas promovidas por Sierra Blanca y diseñadas por Dolce&Gabbana están también agotadas, con precios entre 4 y 15 millones, a pesar de que apenas se ha iniciado el movimiento de tierras donde serán construidas. “Es una locura”, afirma Javier Nieto, fundador y consejero delegado de Pure Living Properties, sobre la increíble efervescencia del mercado inmobiliario más exclusivo. Y la Costa del Sol no es ninguna excepción: también está disparado en zonas como Baleares, Madrid o Cataluña. “Ha sido un año trepidante”, confirma Jordi Carbonell, director de Engel & Völkers Barcelona, que se refiere a un 2024 en el que la facturación por ventas de la compañía ha crecido un 37%.

En este reportaje se subraya cómo en plena crisis de acceso a la vivienda, el lujo ni se inmuta. Si la venta de pisos —y, sobre todo, sus precios— no para de crecer en buena parte del país, la situación es más extrema entre las casas cuyo valor se cuenta por millones. Lo reflejan numerosos estudios del sector, como el Informe del mercado inmobiliario 2024 elaborado por la agencia Lucas Fox. El documento indica que la oferta del mercado *premium* —considerado como el de viviendas con precios que superan los 2,5 millones— ha crecido un 7% en el último año en España, con Málaga y Mallorca aglutinando el 57% del total, seguidas por Madrid (9%) y Barcelona e Ibiza (7%). Y es una tendencia que seguirá. En sus previsiones para 2025, la consultora Knight Frank asegura que tanto en Madrid como en Marbella los precios del mercado *prime* crecerán un 5% más durante 2025 —cifra que los sitúa a la cabeza de toda Europa, solo por debajo de Estocolmo (Suecia) con un 6%— debido a la alta demanda internacional en ambos destinos, que también se deja notar en zonas como la Costa Brava o Alicante.

(El País. Suplemento Negocios. Página 10. Domingo 12)

RÉCORD DE VENTAS DE VIVIENDAS DE LUJO EN MADRID

Impulsado por una demanda global de productos y servicios exclusivos, el mercado del lujo ha experimentado un auge significativo en los últimos años. En este contexto, España no ha sido la excepción. En 2024 ha reforzado su posición como uno de los destinos más codiciados para la inversión en el mercado inmobiliario de alto standing, atrayendo tanto a compradores nacionales como internacionales. Madrid, Barcelona la Costa del Sol y la Costa Brava se han convertido en epicentros de la inversión, siendo especialmente activo el mercado en la capital de España. Así, el pasado año, el volumen de ventas en el mercado inmobiliario de lujo en

Madrid experimentó un incremento del 30% en comparación con el ejercicio anterior, según Barnes. Este aumento refleja, a juicio de esta inmobiliaria especializada en el segmento de alto standing, “la consolidación del sector, impulsado por la alta demanda de propiedades exclusivas en la capital española, que la ha situado como uno de los principales mercados de lujo en Europa”. Además, el alquiler de propiedades de lujo en Madrid también ha alcanzado cifras históricas según Barnes, con una mensualidad récord de 25.000 euros.

La Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, pone fin a las *golden visa* a partir del próximo 3 de abril, por lo que los expertos prevén un primer trimestre activo en lo que a la venta de inmuebles de lujo se refiere.

(La Razón. Suplemento Dinero & Negocios. Página 7. Meda página. Domingo 12)

LOS FONDOS HACEN CAJA CON LA VENTA DE VIVIENDAS EN ALQUILER POR 900 MILLONES

A partir del año 2020, el negocio de *build to rent* (BTR), proyectos planteados desde su diseño y construcción para destinar a viviendas de alquiler, empezó a despegar en España permitiendo generar una oferta nueva de producto residencial en renta con gestión profesional, algo hasta entonces muy residual. Algunos de los inversores institucionales que han invertido desde entonces en este tipo de activos aprovechan ahora la recuperación del ciclo inmobiliario, con mayor liquidez en el mercado y un menor coste de la deuda, para desinvertir en promociones de alquiler en explotación –*private rented sector* (PRS)– o en desarrollos que se encuentran ya en sus fases finales de construcción, logrando así sus objetivos de rentabilidad y dando el relevo a un capital de más largo plazo que busca menos riesgo en sus inversiones.

En este reportaje se detalla que gestoras de inversión como DWS, Nuveen, Greystar, Q Living, Hines, Patrizia o AXA IM han traspasado en las últimas semanas, o tienen procesos en marcha, para la venta de unas 3.300 viviendas valoradas en 900 millones.

(Expansión. Páginas 3 y 4. Artículo editorial en La Llave en página 2)

LA FINANCIERA DE CVC APOYA A CINVEN EN LA COMPRA DE IDEALISTA POR 2.900 MILLONES

El negocio global de gestión de crédito de CVC, CVC Credit, ha proporcionado al fondo Cinven facilidades de deuda en la adquisición de una participación mayoritaria en la plataforma inmobiliaria Idealista, informó el viernes en un comunicado. De esta manera, más de medio año después de la compra, ambos gigantes del capital riesgo se desmarcan con este anuncio, que viene a reforzar la compra.

El director general de CVC Credit, Moris Nachmias, comentó que “Idealista es la plataforma líder de anuncios clasificados inmobiliarios en línea en el sur de Europa, que abarca tanto mercados grandes como mercados en crecimiento”. “Bajo la dirección de Cinven, Idealista ahora buscará acelerar la digitalización de la experiencia del consumidor y los flujos de trabajo de los agentes inmobiliarios. CVC Credit se complace en apoyar este proceso en los próximos años”, añadió.

Hasta ahora, lo que había trascendido es que Cinven había solicitado créditos por 415 millones de euros para ejecutar esta compra. Se trata de un volumen de apalancamiento bajo para lo que suele ser habitual en las operaciones de *private equity*, que suelen hacer las adquisiciones con grandes volúmenes de deuda, teniendo en cuenta que la compra fue de casi 3.000 millones de euros. Estos 415 millones procedían de un sindicato bancario donde Santander y CaixaBank lideraron la financiación como *bookrunners*, aunque en dicho crédito también participaron BBVA, Société Générale, ING, BNP Paribas, Crédit Agricole, UniCredit, Sabadell, Mizuho, MUFG y Bank of Ireland. A este sindicato de bancos comerciales se sumaría ahora la financiera de CVC.

(Cinco Días. Página 9. 4 columnas)

LOS ALGORITMOS BUSCAN SU ESPACIO EN EL MERCADO INMOBILIARIO

El impacto de la inteligencia artificial (IA) en el ámbito inmobiliario es menor que en otros sectores. Así lo evidencian distintos estudios de la consultora CBRE. El 28% de las empresas inmobiliarias est n utilizando IA. Eso quiere decir que hay un 72% que todavía no lo est n haciendo. Aunque las proyecciones prev en que su uso se doble en el sector en los próximos dos años, ahora mismo está por debajo de otras áreas, donde las grandes corporaciones se apoyan en esta tecnología en un 35%.

En cuanto a comercialización y alquileres, Pedro Sánchez, director de Digital & Technology (D&T) en Iberia de CBRE asegura que “los chatbots y asistentes ya se estaban utilizando hace tiempo, pero ahora con la voz en ‘real time’ se está produciendo un salto cualitativo”. La IA se extiende por todo el sector, no solo en lo referido a la compraventa. En el mundo de la inversión, en las transacciones de activos, se est n desarrollando modelos específicos para detectar oportunidades de negocio, como BloombergGPT.

Sánchez analiza los retos en torno a la IA en la compraventa de viviendas: “Las herramientas de localización de activos van a ayudar a generar mayores oportunidades de inversión. El análisis predictivo lo consideramos bastante crítico dado que podemos anticipar fluctuaciones de mercado y proporcionar una base sólida para las decisiones de inversión. Todos los datos servirán para poder asesorar mejor al comprador sobre el retorno que pueda tener su inversión”. Otra posibilidad de la IA es la detección automatizada de oportunidades para reubicación de usos, comenta: “Estamos viendo una tendencia de reconversión, por ejemplo, de oficinas a residencial. Los simuladores permiten calibrar el potencial de cada edificio”.

Para Jesús López Mayoral, CTO de Gilmar, “solo estamos viendo la punta del iceberg, ya que se est n generando cambios profundos en el sector inmobiliario”. “La IA permitirá valoraciones más rápidas, precisas y transparentes, gracias a sistemas de *pricing* dinámico y análisis predictivo del mercado. También facilitará una mayor inclusión financiera, al considerar patrones alternativos para evaluar la solvencia, como el historial de pagos de alquiler, facturas de servicios o ingresos recurrentes, más allá del historial bancario tradicional”.

Los agentes inmobiliarios pueden respirar tranquilos, porque los expertos no prev en que la IA les sustituya, sino que les ayude a ser más eficientes. En este horizonte gana terreno la formación, aclara López Mayoral: “Gracias a la automatización de ciertas tareas repetitivas,

nuestros agentes pueden centrarse en lo que realmente importa: ofrecer un asesoramiento personalizado y construir relaciones de confianza con los clientes. La IA les permite gestionar un mayor volumen de solicitudes en menos tiempo y con resultados más ajustados a las necesidades específicas”.

(ABC. Suplemento Empresas. Páginas 8 y 9. Domingo 12)

FINANZAS

BBVA-SABADELL: GUERRA DE GUERRILLAS PARA UNA OPA QUE SE VISLUMBRA CADA DÍA MÁS AJUSTADA

La decisión de BBVA de modificar el porcentaje de aceptación mínima de la opa sobre Sabadell del 50,01% inicial a más de la mitad de los derechos de voto efectivos, sin tener en cuenta el número de acciones propias (autocartera) que tenga la entidad catalana, ha removido el tablero de la operación en el arranque de año. En la práctica, supone rebajar el porcentaje al 49,3% teniendo en cuenta el número de títulos propios que Sabadell tiene en la actualidad, y busca minimizar el impacto de sus futuros planes de recompra. En este análisis se explica que es un pequeño ajuste de carácter técnico pero que deja claro que ambas entidades harán todo lo que puedan por arañar votos que terminen de decantar la balanza a su favor.

En la práctica, si BBVA no hubiera tomado esta decisión y Sabadell hubiera anunciado en los próximos meses un programa de recompra de acciones de hasta 500 millones –tiene suspendido uno de 250 millones desde mayo del año pasado–, esto habría provocado que se redujeran las acciones con derecho a voto en unos 250 millones de títulos a los precios actuales, por lo que automáticamente se habría elevado el nivel de aceptación efectiva al 53%, según estimaciones de la consultora Autonomous. Entonces, ¿por qué ha esperado hasta ahora BBVA para modificar el porcentaje de aceptación? Los expertos de RBC llegan a apuntar en un informe que “en nuestra opinión, parece que hubo una redacción descuidada por parte de los abogados del banco”, mientras que en JB Capital estiman que la modificación tendrá poco impacto en la consecución de la opa. Desde el entorno de la entidad de origen vasco se explicó el jueves que la modificación se ha realizado por cuestiones técnicas surgidas en el marco de las conversaciones entre BBVA y la CNMV y en línea con la normativa vigente.

Fuentes cercanas al supervisor aclaran que dentro de las conversaciones sobre el folleto de la opa, BBVA consultó a la CNMV si la interpretación que hacía del artículo 31 de la ley de opas –referente a la modificación de las características de la oferta–, esto es, sobre si no incluir las acciones en autocartera en los derechos de voto efectivos de la operación era una mejora de la opa y así se lo confirmó el regulador, informando que si, así lo pretendían hacer, tenían que comunicar al mercado su decisión por tratarse de información relevante. Así lo hizo BBVA el jueves.

¿Acerca esta modificación el éxito de la opa? Los expertos de Alantra consideran que el cambio realizado por BBVA de aceptación mínima “es justo” y que, con ello, “el éxito de la oferta dependería tanto de los inversores minoristas como de los institucionales, y no del consejo de administración de Sabadell”. De igual forma, estiman que la entidad oferente tendrá margen

para “endulzar su oferta para compensar a los accionistas de Sabadell por las recompras de acciones ejecutadas antes de la opa”. En este sentido, BBVA ha asegurado que si la opa prospera amortizará las acciones propias de Sabadell, lo que supondría, según Kepler, abaratar “el coste de la opa y permitir a BBVA ofrecer un pago adicional en efectivo al final del periodo de aceptación”. En RBC apuntan, por su parte, que BBVA “ha aclarado que la enmienda no es un reflejo de lo ajustada que creen que podría ser una votación”, de ahí que mantengan que la operación saldrá adelante a lo largo del primer semestre con un incremento del 10% del precio. De ser así, aún quedarían fichas por desvelar en el tablero de juego mientras la prima ofrecida por BBVA se ha ido reduciendo desde el 30% inicial al entorno del 2%.

Artículo también en *El País* del sábado.

Por su parte *El Economista* comenta en el artículo “Los analistas no ven decisivo el ajuste de BBVA y esperan que mejore la opa a Sabadell” que “la partida de ajedrez entre BBVA y Sabadell sigue. Y el mercado se queda expectante, poniendo bajo la lupa las fichas de cada jugador”. El último movimiento técnico puesto en marcha el pasado jueves por el banco vasco, que rebajó del 50,01% al 49,27% el umbral mínimo de aceptación de la opa para hacerse con Sabadell, no sería determinante para el éxito de la operación, coinciden varias casas de análisis. Algunas sí dudan del motivo por el que la decisión de no contabilizar la autocartera en este cálculo no se puso desde el principio, aunque BBVA dejó claro que surge tras las conversaciones con la CNMV esta modificación. Aún a la espera del pronunciamiento de Competencia, algunos analistas están convencidos de que la operación solo saldrá adelante si mejora el precio.

Y en su edición del sábado, *La Vanguardia* explica que grandes bancos han impulsado en los últimos años la compra de acciones propias como fórmula para mejorar la retribución al accionista. Es, se indica, una práctica extendida que cobra ahora notoriedad porque el BBVA ha decidido excluir la autocartera del Sabadell del umbral para el éxito de su opa.

Asimismo *Cinco Días* informa que en la última versión del folleto registrada ante la Comisión de Valores y Bolsa de Estados Unidos (SEC), BBVA aseguraba que la operación no se completaría en caso de no alcanzarse la cota del 50,01% del capital, de modo que la entidad que preside Carlos Torres tendrá que rectificar esa afirmación y adecuarla a lo comunicado a la CNMV.

(Cinco Días. Primera página. Páginas 4 y 5)

BBVA CAE EN BOLSA TRAS REFORMULAR LA OFERTA

Las acciones de BBVA retrocedieron un 0,58% en Bolsa al cierre de la sesión del viernes, con una cotización de 9,94 euros por título, tras reducir el día anterior el mínimo de aceptación de la opa sobre Sabadell para excluir la autocartera. Por ello, la oferta ya no está sujeta a conseguir el 50,01% del capital de la entidad catalana, sino que debe ser aceptada por “más de la mitad de los derechos de voto efectivos”, dificultando así las defensas de Sabadell. Este, por su parte, finalizó la jornada bursátil con una subida del 0,45%, con un valor por acción de 2,02 euros.

(Cinco Días. Página 4. 1 columna)

FITCH ELEVA UN ESCALÓN EL RÁTING DE SABADELL, HASTA 'BBB+'

Sabadell está recibiendo el respaldo de las agencias de rating, que llevan meses premiando la mejora de sus ratios financieras. Fitch elevó el viernes en un escalón el rating de Sabadell como emisor a largo plazo, de *BBB* a *BBB+*. La perspectiva es estable. Se trata de la segunda vez en menos de un año que Sabadell recibe una mejora del rating por parte de Fitch.

Según explica la agencia, la subida de la nota de Sabadell obedece a un fortalecimiento de la calidad de su balance, de su rentabilidad y de su capitalización. También al mejor perfil de riesgo del conjunto de la banca española. La firma resalta su consolidada posición de negocio, especialmente en el segmento de pymes, y su sólida rentabilidad.

Sobre la opa, Fitch afirma que su desenlace es “incierto”, porque el camino de las autorizaciones regulatorias no será fácil. Si sale adelante la opa, el rating de Sabadell podría subir de nuevo porque el perfil crediticio del banco mejoraría al formar parte de un grupo mayor.

(Expansión. Página 17. 1 columna)

CAIXABANK Y SABADELL EMPUJAN LA BANCA CON ALZAS SEMANALES DEL 8%

El sector bancario aúpa al Ibex el 0,59% en la semana para que encadene tres en positivo, en las que se ha anotado el 2,21%. El Ibex 35 Bancos se ha revalorizado el 5,92% en los últimos cinco días. CaixaBank ha liderado las alzas de los bancos y del Ibex 35 desde el lunes, con una revalorización del 8,46% al estimar los inversores un cambio de escenario en la política monetaria del Banco Central Europeo (BCE).

El mercado estima que el BCE realizará este año, a lo sumo, dos recortes de los tipos de interés por el temor a un incremento de la inflación ante los previsibles aranceles a nivel global de Estados Unidos. Los recortes se llevarían a cabo en la segunda parte del año, por lo que la banca se seguiría beneficiando de unos costes de financiación más elevados. Los inversores han tomado posiciones en la banca más doméstica, que además es la que mayor exposición hipotecaria tiene. Banco Sabadell ha sumado el 8,29% desde el lunes; BBVA, el 6,63%; Bankinter, el 6,61%; Unicaja, el 4,47%, y Banco Santander, el 3,86%. Con todo, el Ibex 35 suma el 1,09%, con CaixaBank, que se anota el 7,79%; Banco Sabadell, el 7,51%, y Bankinter, el 5,58%, como los tres mejores valores del año. De vuelta a la sesión del viernes, los títulos de BBVA reaccionaron con una caída del 0,58% y los de Banco Sabadell con un alza del 0,45% a la decisión de BBVA de modificar la opa. La prima para los accionistas de Sabadell se situó ayer en el 0,95%, una de las más bajas desde el 29 de abril del año pasado, cuando se conoció la oferta.

El resto de indicadores europeos también acaba en positivo la semana. El Ftse Mib avanzó el 2,82%; El Cac 40, el 2,04%; el Dax, el 1,55%, y el Ftse 100, el 0,3%. El mejor índice este año es el Ftse Mib de Milán, que suma el 2,64%, apoyado también por el sector bancario.

(Expansión. Página 20 3. medias columnas)