

RESUMEN DE PRENSA DEL 12 DE SEPTIEMBRE DE 2025

MERCADO HIPOTECARIO

EL AHORRO EN LA HIPOTECA SE ACERCA A SU FIN

Dos años después del peor momento para los hipotecados europeos, parece que el alivio de tipos más bajos también está llegando a su fin. El Banco Central Europeo (BCE) decidió ayer mantener las tasas oficiales en niveles del 2,15% para las operaciones de financiación, a priori, hasta la reunión de diciembre. Para entonces se espera una bajada más que será la que cierre el ciclo de nueve subidas y otras nueve bajadas que, en todo caso, no regresan al punto inicial cuando los tipos de interés estaban en el 0% hasta septiembre de 2022.

De hecho, de cara a 2026 cada vez son más los analistas que descuentan que el organismo que preside Christine Lagarde retome la senda de subidas y vuelva a elevar el precio del dinero en la Eurozona. La traslación de la política monetaria a los ciudadanos europeos afecta, sobre todo, a los hipotecados a tipo variable, aunque también a quienes estén buscando financiación para comprar una vivienda. El Euríbor, el principal indicador por el que se rigen las entidades para fijar los tipos a los que conceden los préstamos hipotecarios, no ha llegado a caer del 2% y, no solo eso, sino que ha vuelto a subir. Hasta ayer, este indicador se encontraba en el 2,172%, por encima de agosto y nada hace presagiar que vuelta a cotas inferiores donde se encontraba hace tres años teniendo en cuenta que está visualizando nuevas alzas de tipos.

Quien revise su hipoteca los últimos meses del año volverá a lograr cierto ahorro en la cuota, ya que el tipo medio hoy está por debajo del otoño del año pasado. Hace justo un año el Euríbor cotizaba en el 2,936%. «Su tendencia a la baja está dando signos de estabilización y esto también es una mala noticia porque, si no sigue cayendo, los hipotecados no podrán recuperar las pérdidas que arrastran por la subida que este indicador experimentó entre los años 2022 y 2023; o tardarán más tiempo en hacerlo», apunta Simone Colombelli, director de Hipotecas de iAhorro. Según los cálculos de esta consultora, quien tuviera contratada una hipoteca a tipo variable más un diferencial del 0,99% por valor de 150.000 euros, en 2021 comenzó pagando una cuota mensual de unos 448 euros que se incrementó hasta los 800 euros dos años más tarde ante el alza de los tipos de interés, con un Euríbor del 4,15% en septiembre de 2023. Hoy esa misma cuota, tras dos revisiones a la baja en 2024 y 2025, se situaría sobre los 644 euros, aún 196 euros por encima cuatro años después y no tiene visos de volver a donde estaba.

Si se trata de una hipoteca de 300.000 euros con el mismo diferencial, los hipotecados hoy están todavía pagando una cuota mensual 391 euros superior a la de 2021, antes del arranque del nuevo ciclo monetario, cuando se situaba sobre los 900 euros. Hoy esa misma mensualidad roza los 1.300 euros (aunque llegó a ser de 1.600 en el peor momento de los tipos, en 2023). «¿Recuperarán los hipotecados las pérdidas de la subida del Euríbor en algún momento? Para que esto pase, el Euríbor tendría que volver a registrar valores negativos, y no es algo que se prevea a corto/medio plazo», sostiene Colombelli.

La escalada sin precedentes en los tipos de interés en la zona euro motivó que muchos españoles se decidieran por hipotecas a tipo variable ante préstamos fijos que habían disparado sus intereses. En marzo de 2024, según recoge el INE, se tocó un máximo por encima del 4,2% para

este nuevo periodo de política monetaria. Fue entonces cuando las nuevas hipotecas constituidas a tipo variable rebasaron una cuota del 47,5% en el mercado nacional para luego volver a descender, en sintonía con la rebaja de las tasas, hasta niveles inferiores al 30%, con datos a junio.

El abaratamiento de los costes de financiación los últimos dos años está dando algo de oxígeno a las familias españolas ante un problema mayúsculo como es el acceso a la vivienda. «El descenso del Euríbor y la mejora de las condiciones de financiación han devuelto al mercado a un 21% de compradores que habían quedado fuera. Ahora, en muchos casos, resulta más barato comprar que alquilar. Esta situación representa una oportunidad para quienes llevaban tiempo esperando un entorno más propicio», afirma María Matos, directora de Estudios de Fotocasa.

(El Mundo. Página 30)

AYUSO AMPLÍA A 50 AÑOS LA EDAD PARA PEDIR AVALES HIPOTECARIOS

Madrid tendrá un nuevo Plan de Choque para la Vivienda 2026/2027. La presidenta regional, Isabel Díaz Ayuso, presentó ayer durante su intervención en la primera jornada del Debate sobre el Estado de la Región un total de 50 medidas que el Ejecutivo comenzará a implementar en los próximos meses. De ellas, quince están destinadas a facilitar la compra de la primera vivienda, incrementar el número de pisos de alquiler asequible y reducir los plazos para la construcción de nuevos inmuebles en suelo disponible.

Una de las principales novedades que incluirá esta batería de medidas será la ampliación hasta los 50 años del programa Mi Primera Vivienda, que ofrece avales del 100% de la hipoteca a los compradores tanto de obra nueva como de segunda mano. Hasta ahora, la normativa vigente establecía esta edad en 40 años y solo podían adquirirse inmuebles de segunda mano.

Con esta ampliación, el Ejecutivo regional busca apoyar a los madrileños en el proceso de compra de su primer hogar y aumenta el número de potenciales beneficiarios después de reforzar este programa en julio de 2024. En aquel momento se modificaron los requisitos iniciales con el propósito de “adaptarlo a la realidad social y económica” y se determinó que las familias numerosas, monoparentales, y cualquier persona por nacimiento o adopción, podría acogerse a esta iniciativa sin restricciones de edad.

Por otro lado, para fomentar la emancipación de menores de 35 años, la Comunidad de Madrid sumará al Plan Vive Solución Joven 1.000 inmuebles más, hasta alcanzar los 5.500, gracias a la incorporación de municipios como Alcalá de Henares, Villanueva de la Cañada o el refuerzo de los proyectados en la capital, con nuevas promociones en la zona de Aravaca.

De esta forma, el Plan Vive aumentará su oferta total de alquiler a precios asequibles con 14.000 pisos en más de una veintena de localidades, de los que ya se han entregado cerca de 5.000.

Otro de los aspectos que incluye este proyecto es la protección de propietarios e inquilinos, para lo que el Gobierno de Ayuso incrementará los incentivos del Plan Alquiler con el fin de premiar a los dueños que decidan sacar sus viviendas al mercado.

Además, se estrenará el Plan Comparte intergeneracional para que personas mayores compartan vivienda con jóvenes y de esta forma facilitar el alojamiento a los que más dificultades encuentran actualmente en el mercado. También se otorgarán sellos de calidad a todas las casas que se acojan a esta medida, lo que acreditará el cumplimiento de los “máximos estándares de seguridad”.

Otro de los platos fuertes será la aprobación de una nueva Ley del Ordenación del Territorio, Urbanismo y Suelo, que ampliará el número de hogares a precio asequible con un tiempo más reducido de tramitación.

(El Economista. Página 37)

MERCADO INMOBILIARIO

LAR Y ELIX LANZAN VIVIA, UNA GESTORA DE PISOS EN ALQUILER CON 5.000 VIVIENDAS

Grupo Lar y Elix han creado VIVIA, un nuevo operador de alquiler residencial en España, que arranca con un portfolio de 5.000 viviendas en las principales capitales del país. Dirigida por Daniel Toribio, la gestora se centra en arrendamientos de media y larga estancia y trabajará con inversores institucionales y *family offices*. El plan de expansión prioriza Madrid y Barcelona, seguido de Valencia y Málaga, y más adelante ciudades como Alicante, Murcia, Sevilla, Zaragoza y Bilbao. VIVIA busca diferenciarse por la eficiencia operativa, estabilidad de ingresos y profesionalización del sector, integrando también soluciones de *flex living*.

(El Economista. Página 25)

LA SOCIMI DE PISOS BARATOS DE ALQUILER SEGURO AMPLÍA SU CAPITAL SOCIAL

ASAM la socimi de Alquiler Seguro, ha aumentado su capital en 1.352.180 euros gracias la emisión de 135.218 nuevas acciones y ya alcanza un capital social total de 5 millones de euros. Las nuevas acciones, con un valor nominal de 10 euros y una prima de emisión de 1,11 euros, han sido incorporadas en el día de hoy al mercado de valores BME Scaleup, dirigido a empresas de alto crecimiento y modelo de negocio probado en fase de desarrollo temprano.

ASAM apuesta por un modelo de inversión en vivienda asequible enfocado en la compra y en la gestión de inmuebles en disperso destinados al alquiler de larga duración. Actualmente, la compañía cuenta con una cartera valorada en algo más de 8,8 millones de euros compuesta por 54 viviendas y varios anejos.

(El Economista. Página 25)

FINANZAS

EL BCE VUELVE A DEJAR LOS TIPOS DE INTERÉS EN PAUSA Y CONFIRMA EL CAMBIO DE CICLO

El Banco Central Europeo decidió por unanimidad mantener los tipos de interés en el 2%, considerando que la etapa de desinflación ha terminado. Su presidenta, Christine Lagarde, afirmó que la inflación se encuentra cerca del objetivo (2,1%) y que la economía muestra signos positivos: el desempleo está en mínimos históricos (6,2%) y el crecimiento, aunque moderado, mejora.

El BCE inicia ahora una etapa menos predecible, sin una dirección clara, abierta tanto a subidas como bajadas leves de tipos, pero sin giros drásticos. A corto plazo, se espera que se mantenga la pausa en los cambios, al menos hasta la próxima reunión de octubre.

El contexto económico ha mejorado tras la reducción de la incertidumbre comercial entre EE.UU. y la UE. Los riesgos, como la situación política de Francia o la tensión con Rusia, aún persisten, aunque con menor intensidad.

El BCE ha revisado al alza sus previsiones de crecimiento para 2025 (1,2%) y 2026 (1%), y ha ajustado ligeramente las previsiones de inflación. Los mercados ya anticipaban que no habría cambios en los tipos, algo que el BCE ha confirmado con su decisión.

Informa también La Razón, El Economista, ABC, Cinco Días, El Mundo, Expansión.

(El País. Página 27)

MÁS DE 10 PAÍSES, ESPAÑA INCLUIDA, SUBEN SUS IMPUESTOS ESPECÍFICOS PARA LA BANCA

El informe anual sobre reformas fiscales de la OCDE revela que España figura entre los países que en 2024 aumentaron o crearon impuestos específicos a las entidades financieras, un gravamen que en su caso, aprobado en 2022 con carácter temporal, se ha convertido en permanente. El estudio, que analiza la política fiscal en 86 jurisdicciones, señala que la tendencia a reducir el Impuesto de Sociedades se ha frenado, con solo tres países aplicando rebajas mínimas, frente a varios que lo incrementaron, como República Checa, Islandia, Eslovenia, Eslovaquia y Lituania. Además, destaca que cada vez más gobiernos recurren a subidas en las cotizaciones sociales para financiar el gasto vinculado al envejecimiento de la población, aunque siguen impulsando beneficios fiscales para inversiones en I+D, transición verde y sectores estratégicos. El informe también resalta casos como Ucrania, que aplica un 25% permanente al IS de bancos y un 50% a ingresos extraordinarios, o Israel, que mantiene un 6% temporal sobre los grandes bancos hasta 2025.

En España, el tributo se aprobó en el 2022 y solamente duraría dos años, pero ahora es permanente.

(El Economista. Página 38)

EL TJUE OBLIGA AL SANTANDER A RESARCIR A LOS INVERSORES DEL POPULAR QUE DENUNCIARON ANTES DE SU CAÍDA

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) avala que Banco Santander indemnice a antiguos inversores del Banco Popular que demandaron antes del 7 de junio de 2017, fecha de la resolución de la entidad. En fallos anteriores se había establecido que accionistas y bonistas que perdieron toda su inversión tras la intervención no podían reclamar compensaciones. Sin embargo, el TJUE distingue ahora que, si las demandas se interpusieron antes de la caída, el Popular debía haber provisionado fondos para esos litigios. El tribunal subraya que estos riesgos forman parte de la contabilidad de cualquier banco cotizado y que, al adquirir el Popular, el Santander asumió también esa carga. Además, negar el curso de estas demandas supondría una vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva.

(El Economista. Página 19)

LA FUNDACIÓN UNICAJA CREA UN 'HOLDING' PARA INVERTIR EN VIVIENDA

La Fundación Unicaja ha creado Fundatia, un holding inversor con el que busca modernizar la gestión de su patrimonio, diversificar sus fuentes de ingresos y reforzar su papel en el desarrollo económico y social de Andalucía. Esta nueva estructura arranca en 2025 con 180 millones de euros bajo gestión y aspira a alcanzar los 350 millones en 2028.

Fundatia operará en tres ámbitos principales: la inversión en empresas andaluzas no cotizadas y consolidadas, la gestión de la cartera de renta fija y variable de la fundación, y la promoción y alquiler de vivienda social. Para este último objetivo se pondrá en marcha LiveUpp, una sociedad destinada a construir viviendas de protección oficial en suelos públicos y destinarlas posteriormente al alquiler a largo plazo. Actualmente, la principal participación de la Fundación Unicaja es en Unicaja Banco, donde posee el 31,2% del capital y cuatro representantes en su consejo de administración. Sin embargo, esta participación no será gestionada por Fundatia, al igual que tampoco lo serán el club Baloncesto Málaga ni Fundalogy, la sociedad destinada al impulso de startups.

Según su presidente, José Manuel Domínguez, Fundatia busca fortalecer el tejido empresarial andaluz, complementar los ingresos que ya recibe la fundación vía dividendos de Unicaja Banco, y contribuir a paliar el déficit de vivienda. Además, esta nueva estructura pretende proteger la independencia de la fundación frente a posibles operaciones corporativas en el sector financiero.

El modelo de Fundatia se inspira en el de la Fundación La Caixa y su holding Critería Caixa, que gestiona más de 37.000 millones en activos y financia su obra social a través de los dividendos de grandes participaciones empresariales. De forma similar, la Fundación Unicaja pretende unir rentabilidad financiera y proyección social.

Informa también El Economista, Cinco Días, Expansión.

(El País. Página 30)

SANTANDER REDOBLA LA APUESTA POR LA IA APLICADA A LAS FINANZAS

Menos de un año después de su primera entrada en el capital, Santander, a través de su fondo tecnológico Mouro Capital, ha vuelto a invertir en la *fintech* latinoamericana Colektia, especializada en el uso de inteligencia artificial para el cobro de deudas y la recuperación crediticia. La compañía ha cerrado una ronda de financiación de nueve millones de euros, liderada por el fondo del banco, que dará a su socio general, Manuel Silva, un asiento en el consejo de administración. Colektia opera en México, Chile, Perú y Colombia y apunta a un mercado valorado en más de 3.500 millones de dólares, con el objetivo de redefinir la industria con soluciones de IA centradas en eficiencia y experiencia del cliente.

Otra compañía tecnológica participada por Santander, el *neobanco* mexicano Klar, ha adquirido a su competidor Bineo, lanzado por Banorte, gracias a la inyección de 190 millones de dólares recibida este verano por parte del banco español y otros inversores. La operación permitirá a Klar acelerar la obtención de una licencia bancaria en México, ya que Bineo cuenta con la autorización regulatoria que la *fintech* aún no ha conseguido, lo que agilizará su consolidación en el mercado financiero mexicano.

(Expansión. Página 13)

BBVA Y SABADELL MIMAN LOS DEPÓSITOS PARA RETENER CLIENTES

BBVA y Sabadell están cuidando al máximo su trato a los clientes en la recta final de la opa y los depósitos son una pieza clave para evitar una fuga y mantener alta su satisfacción. Ninguno de los dos ha sido inmune al recorte de los tipos del Banco Central Europeo (BCE), pero ambos han minimizado todo lo posible su traslado a la remuneración. Lo han hecho mucho más que los otros dos grandes bancos españoles. Santander y CaixaBank han sido drásticos a la hora de repercutir el movimiento del precio oficial del dinero. El BCE hizo dos recortes de 25 puntos básicos cada uno en el segundo trimestre del año y han obrado en consonancia.

Santander paga un tipo medio del 0,59% en sus depósitos en España a cierre del segundo trimestre del año, según sus cuentas oficiales. Es un quinto menos que el 0,75% del primero. CaixaBank ha hecho un movimiento casi idéntico, aunque desde una posición más alta. Ha pasado del 0,83% al 0,66%. La retribución que da BBVA a los depósitos en España se queda entre las dos cotas de sus rivales. Es solo un poco más generoso que Santander y algo menos que CaixaBank. La diferencia es que el banco protagonista de la opa bancaria del siglo se ha contenido mucho más que sus competidores a la hora de dar malas noticias a los clientes.

La rebaja de BBVA ha sido testimonial, lejos de lo que han bajado los tipos. Paga ahora un 0,6% de media, frente al 0,66% del primer trimestre.

Más tímido todavía ha sido el tajo de Sabadell. El banco ha dejado de publicar el tipo medio de los depósitos en España desde que comenzó la opa para evitar comparaciones y continuar con la estrategia de dar a BBVA la mínima información posible, pero no le queda más remedio que revelar los intereses que abona el grupo. Eso significa que sus datos incluyen los de TSB, la filial británica que opera en un mercado más competitivo donde los depósitos se pagan mejor. La

consecuencia es que sus cifras son más elevadas que las de BBVA, Santander y CaixaBank, que solo se refieren a España.

Pero lo relevante es el movimiento del segundo trimestre. Sabadell estaba en el 1,12% y ahora se encuentra en el 1,10%. Es prácticamente lo mismo cuando el BCE ha recortado los tipos 50 puntos básicos en esos tres meses.

(Expansión. Portada. Página 11)

FONDOS QUE SUMAN MÁS DEL 10% DEL SABADELL SE QUEDAN FUERA DE LA OPA

La opa del BBVA sobre el Banco Sabadell depende en gran medida de la decisión de los grandes fondos de inversión presentes en su capital, aunque buena parte de ellos son indexados y no pueden acudir mientras el banco siga en los índices de referencia. Entre estos destaca BlackRock, primer accionista con un 7% del capital a través de 107 vehículos, la mayoría pasivos, que solo venderían si Sabadell fuera excluido del Ibex. A su lado figuran otros inversores condicionados por índices, como el fondo soberano de Noruega (2,3%), y accionistas contrarios a la operación, como Zurich (casi un 5%), socio histórico en seguros, o el propio consejo del Sabadell, que posee un 4,1% y rechaza la opa bajo el liderazgo de Josep Oliu. BBVA necesita convencer al menos al 50% del capital, pero su margen real se limita a los minoritarios y a fondos activos no sujetos a índices, en un escenario en el que Sabadell defiende su independencia y promete a los accionistas un dividendo extraordinario de 2.500 millones en 2026 tras la venta de TSB.

Informa también El País.

(Cinco Días. Portada. Página 3, donde también se incluye el artículo *La opa sobre el Sabadell, en su fase definitiva: calendario, posibles mejoras y escenarios*)

BBVA BAJARÍA UN 13% LA DEPENDENCIA DE EMERGENTES SI COMPRA SABADELL

Según Barclays Research, la eventual compra de Banco Sabadell por parte de BBVA reforzaría el peso de su negocio en España y reduciría su dependencia de mercados emergentes. Con la opa, el mercado español pasaría a aportar el 42% del beneficio atribuido frente al 34% de 2024, mientras que México bajaría del 50% al 44% y Turquía y Sudamérica del 6% al 5%. Los analistas ven lógica estratégica en la operación, ya que incrementaría la exposición a mercados desarrollados, mejoraría la escala, la eficiencia y la presencia en pymes, además de optimizar el coste de capital. Sin embargo, consideran incierta la aceptación de la opa porque el Sabadell cotiza un 9% por encima y es improbable que los minoristas acepten una oferta inferior al precio de mercado sin el respaldo de su consejo. Tras la integración, BBVA alcanzaría en España una cuota de préstamos del 22%, con una cartera más equilibrada entre minoristas (47%), pymes (26%) y banca corporativa (13%).

(El Economista. Página 19)