

## **RESUMEN DE PRENSA DEL 13 Y 14 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

### **MERCADO HIPOTECARIO**

#### **EL SUPREMO FALLARÁ DE FORMA INMINENTE SOBRE LA DEVOLUCIÓN DEL IRPH HIPOTECARIO**

El Tribunal Supremo fallará de forma inminente sobre si la banca debe devolver a los clientes los intereses pagados de más por tener una hipoteca ligada al Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios (IRPH). La Corte deliberó el asunto a principios de julio, a raíz de la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) del 12 de diciembre de 2024 que avaló la nulidad de la cláusula por falta de información al cliente y abrió la puerta a compensaciones. Para analizar si las entidades comercializaron con transparencia estos préstamos los jueces deben examinar caso por caso, indicó la justicia europea.

Los bancos tienen en torno a un millón de hipotecas IRPH por unos 15.000 millones de euros y la devolución media por cliente es de unos 16.000 euros.

Ángel Sánchez, letrado y socio de Asoban Abogados, señala que el Supremo tiene ante sí la responsabilidad de fijar una doctrina definitiva. “Mientras se aguarda la publicación de su fallo, múltiples juzgados de instancia ya han comenzado a aplicar de forma activa los parámetros de transparencia exigidos por la jurisprudencia europea en favor de los hipotecados”, explica. El experto señala que el silencio del tribunal genera “inseguridad jurídica” ya que miles de procedimientos esperan criterio unificador.

(El Economista. Página 42. 4 medias columnas)

### **MERCADO INMOBILIARIO**

#### **BRUSELAS INTERVENDRÁ EN LA REGULACIÓN DE LOS ALQUILERES DE TEMPORADA**

Europa ha decidido intervenir en el problema de la vivienda, cuyo estratosférico encarecimiento está sometiendo a fuertes tensiones a las grandes concentraciones urbanas del continente. En quince años, tomando como referencia el 2010, los precios de venta han aumentado una media del 57,9% y los alquileres el 27,8%, según datos de Eurostat. “Estamos frente a una crisis que desgarrar el tejido social de Europa”, afirmó la presidenta de la Comisión Europea, Ursula von der Leyen, durante el debate del Estado de la Unión celebrado el pasado miércoles; anunció la próxima aprobación del primer Plan Europeo de Vivienda Asequible.

Además de habilitar fondos europeos para impulsar la construcción de viviendas a precios asequibles –a partir, según fuentes comunitarias, de partidas presupuestarias ya existentes–, Bruselas pretende elaborar una regulación específica básica de los alquileres de temporada, que se han disparado en algunas ciudades como vía para escapar a las reglamentaciones sobre los precios de los alquileres convencionales.

El comisario europeo de Energía y Vivienda, el danés Dan Jørgensen, confirmó que su departamento incluirá esta iniciativa legal sobre alquileres de corto plazo en el Plan de

Vivienda Asequible, que quiere presentar antes de que acabe el año. “La crisis de vivienda que afrontan millones de europeos requiere medidas urgentes, necesitamos que la vivienda sea más asequible, más sostenible y de mejor calidad”, dijo Jørgensen, quien consideró “inaceptable” que los residentes de las ciudades y de algunas zonas turísticas estén siendo “desplazados por los precios”. “Necesitamos devolver nuestras ciudades a nuestros ciudadanos”, concluyó.

La dotación de un fondo europeo específico para vivienda es una reivindicación unánime de las grandes ciudades europeas, que llevan meses presionando a las instituciones comunitarias para que creen un fondo específico de ayuda a las áreas urbanas. Barcelona ha liderado un grupo de una quincena de metrópolis en demanda de un plan de acción europeo.

Los europeos destinan de media el 20% de sus ingresos a la vivienda, aunque este porcentaje enmascara situaciones muy dispares, en función de los países y de los territorios, ya sean zonas urbanas o rurales. En las ciudades, una décima parte de la población debe destinar el 40% de sus ingresos a la vivienda.

(La Vanguardia. Página 54. 4 medias columnas. Sábado 13)

#### EL ÍNDICE DE REFERENCIA DEL ALQUILER DEL INE SUBE AL 2,19%

El Instituto Nacional de Estadística (INE) publicó el viernes el índice de referencia para la actualización anual de los contratos de alquiler, que se situó en el 2,19% interanual en agosto de este año, frente al 2,15% del mes anterior, obteniendo la tasa más alta desde enero de 2025. Así, los contratos de alquiler que vayan a actualizar su renta a partir de este año y que hayan sido firmados desde la entrada en vigor de la Ley de Vivienda, el 25 de mayo de 2023, deberán usar este nuevo índice creado por el INE para revisar su anualidad.

Información publicada el sábado también en *La Razón*.

(El Economista. Página 41. 1 columna)

#### EL ALQUILER EN LOS PISOS COMPARTIDOS SE DISPARA UN 55% EN TRES AÑOS

Si el alquiler está disparado, la renta en un piso compartido sube todavía con más fuerza, impulsada precisamente por la dificultad de acceder a una vivienda completa. Con ello, la renta de una habitación en un piso compartido se dispara un 55,1% en 3 años, de acuerdo con los datos del portal inmobiliario Fotocasa, hasta alcanzar los 510 euros al mes. Una escalada que ha llegado a tal punto que en Barcelona no queda ningún distrito por debajo de los 500 euros y en Madrid apenas se puede acceder a una habitación por este precio en cinco zonas.

El precio del alquiler de una habitación en un piso compartido ha subido con bastante fuerza el último año, pasando de 478 euros por habitación en julio de 2024 a 510 euros el mismo mes de este año, un incremento del 6,8%, de acuerdo con los datos recogidos en el informe *Viviendas compartidas en España en 2025*, publicado por Fotocasa. EL alza es mayor si se tiene en cuenta la evolución desde los 329 euros por habitación de 2022, lo que supone un incremento acumulado del 55,1%. Y los precios son todavía más elevados en algunas de las

ciudades más tensionadas, como Sant Cugat del Vallès (708 euros por habitación), Bilbao (646 euros), Barcelona (643 euros), Madrid (604 euros) o Palma de Mallorca (574 euros).

Aunque la subida de precios es generalizada en toda España, ha sido especialmente intensa en Madrid y Barcelona, lo que ha agotado prácticamente toda la oferta asequible. María Matos, directora de Estudios de Fotocasa, explica que “estamos ante el inicio de una precarización residencial estructural”.

(Expansión. Primera página. Páginas 26 y 27)

### LA PRECARIEDAD Y EL PRECIO DE LA VIVIENDA ALEJAN A LOS TREINTAÑEROS DE MADRID

La Comunidad de Madrid fue en 2023, último dato disponible, la región de la que más personas de entre 25 a 34 años se marcharon, con 31.065, muy por delante de Cataluña, que las cifró en 17.683, según el Instituto Nacional de Estadística (INE). Supone un aumento del 9,6% respecto a 2021.

Las razones, exponen los jóvenes entrevistados en este reportaje, son el precio de la vivienda y la precariedad laboral. Solo el 15,2% de las personas en esta franja de edad vive por su cuenta, según el Observatorio de la Emancipación del Consejo de la Juventud, y el alquiler medio en Madrid ronda los 1.080 euros al mes, lo que obliga a muchos jóvenes a destinar en torno al 92% de su sueldo al pago del alquiler. Para el sociólogo Juan González, del Observatorio de la Juventud en Iberoamérica, Madrid ya no es un destino lleno de oportunidades, sino que se trata de una ciudad que empeora en lo material y en lo social. Además, la oferta habitacional suele ser de mala calidad y, frente a eso, las ciudades medianas o el extranjero se presentan como alternativas reales: “Málaga, Valladolid o Valencia ofrecen más oportunidades culturales y laborales, y fuera de España los salarios pueden ser hasta tres veces superiores, lo que explica que muchos no regresen”, afirma González.

Por otra parte, la capital acoge cada vez a más personas nacidas en el extranjero y a menos de origen español. En 2023, la ciudad registró una pérdida neta de 3.220 personas nacidas en España, ya que los que llegaron del extranjero no compensaron a quienes se marcharon a otros municipios. Por otro lado, el saldo migratorio, es decir, los que se marcharon de entre quienes nacieron fuera del país y más los que llegaron, fue positivo en 86.139 personas extranjeras. “La ciudad está siendo rediseñada para el turismo y no para los millones que la habitan a diario”, concluye uno de los entrevistados, que decidió regresar a la ciudad leonesa de Ponferrada, donde nació.

Reportaje publicado el sábado también en *El País*.

(Cinco Días. Página 26. 4 columnas)

### EL MERCADO SE LLENA DE PISOS BARATOS Y ARRIESGADOS

El encarecimiento de la vivienda no se detiene y contagia a las casas más problemáticas del mercado. Se pone el ejemplo de un piso de cuatro dormitorios en el barrio de Moratalaz, en Madrid. Se piden 210.000 euros. Su anuncio invita a no desaprovechar “esta excelente

oportunidad”. Solo se muestra una fotografía de la fachada y más abajo se comprende que se trata de un piso que no está disponible. “No se puede visitar, ni tasar ni hipotecar. Se tiene que comprar pagando al contado y el comprador asume la tarea de la desocupación”.

Hay cientos de inmuebles así, sobre todo en las grandes urbes, y no solo ocupados. También se comercializan pisos con cargas, en subasta, con inquilino o con (nuda propiedad). Estas viviendas, que hace poco eran residuales, ahora copan un volumen significativo de la oferta asequible. Es cierto que se pueden comprar con descuento — unas más que otras—, pero no son gangas, sobre todo si se tiene en cuenta la cantidad de problemas que van a dar. Dada la nueva realidad del mercado, en enero Idealista incluyó nuevos filtros en su motor de búsqueda: nuda propiedad, alquilada, con inquilinos, ocupada ilegalmente y disponible. El pasado marzo hizo el cálculo: el 2,6% del total eran viviendas que no podían ser usadas de forma inmediata. Hay 315 anuncios en Barcelona y 335 en Madrid.

También Fotocasa los ha contabilizado. A partir de 2021 empezaron a ganar terreno y en 2022, con el repunte de precios, rondaban el 21%. Hoy, “el 35% de las viviendas en oferta de menos de 200.000 euros tienen restricciones y ya se han consolidado como una de las vías de acceso al tramo bajo del mercado, en un contexto en el que la vivienda convencional se ha encarecido un 38% desde 2021”, señalan en el portal. En Madrid suponen el 37% y en Barcelona el 34% (aquí los precios son inferiores y hay más pisos que rondan los 50.000 euros). La Federación Nacional de Asociaciones Inmobiliarias (FAI) constata la proliferación de estas viviendas. “Hace años eran una de cada 20 y ahora pueden ser una de cada cinco por zona. El primer tercio de las propiedades ofertadas son estas, activos complejos”, dice su presidente, José María Alfaro.

Quien compra son inversores, pequeños ahorradores que buscan rentabilidad inmediata o plusvalías a largo plazo. O empresas que adquieren los activos que tienen descuentos muy agresivos. Los despachos de abogados aconsejan analizar cada parámetro de la transacción para no perder tiempo, dinero y, sobre todo, la cordura.

(El País. Suplemento Negocios. Página 11. Domingo 14)

### CONSTRUCCIÓN Y PRECIOS ALTOS: AMISTADES PELIGROSAS

La construcción residencial empieza a reaccionar con una cierta firmeza a la situación de escasez, comenta en esta tribuna Raymond Torres, director de Coyuntura de Funcas, quien señala al respecto que no hay “nada que celebrar, ya que estamos aún lejos de poder paliar la crisis de vivienda. Conviene, por tanto, esforzarse por leer correctamente los indicadores para discernir las condiciones de una recuperación sostenible y, por supuesto, evitar falsas pistas”.

“De momento parece que los diferentes eslabones de la cadena productiva que sustentan el sector se están alineando. Resurge la oferta de suelo construible, que sigue siendo uno de los principales cuellos de botella tras años de estancamiento. El número de visados de obra nueva ha crecido un 7,6% en lo que va de año, algo que tras el 17% del pasado ejercicio aporta un impulso notable. Y el número de viviendas iniciadas, el condicionante más visible de la remontada, se ha incrementado un 11%, sumándose al 23,4% del año pasado. No es descartable que la oferta se acerque al número de hogares nuevamente constituidos”.

“Además, el mercado se sostiene sin necesidad de relajar los criterios de concesión de los préstamos hipotecarios. De ahí que la morosidad se mantenga en cotas reducidas. Por otra parte, ante la escasez de oferta, cualquier incentivo a la demanda, como un hipotético recorte de la fiscalidad inmobiliaria, o incluso un descenso adicional del euríbor, se trasladará en buena medida a los precios, sin que se resuelva el déficit de conjunto”.

“Para afianzar el incipiente ciclo de inversión residencial, es importante, además de seguir liberando suelo construible y aportar seguridad jurídica (factores limitativos ya bastante bien diagnosticados), priorizar la vivienda asequible. No se trata solo de una cuestión con enorme repercusión social, ya que la inversión en este segmento del mercado también puede ayudar a contener la burbuja de expectativas de precios que se ha desatado en el mercado libre”.

(El País. Suplemento Negocios. Página 16. 2 columnas. Domingo 14)

### DESMITIFICANDO LA INVERSIÓN EN VIVIENDA: ¿ES TAN RENTABLE COMO PARECE?

Reportaje en el que se plantea la desmitificación de la inversión en vivienda. Saber si realmente es tan rentable como parece. La conclusión es que sí lo es, aunque hay alternativas que lo son mucho más y no tienen los mismos riesgos que supone ser propietario de un inmueble. No solo por la ocupación ilegal, sino circunstancias más comunes como reparaciones, un posible incendio o inundación, el deterioro físico del edificio o la inversión del tiempo o dinero que se necesita para alquilarlo o para atender a los inquilinos, entre otros.

El precio del alquiler está en máximos históricos, lo que quiere decir que ha sobrepasado al del boom inmobiliario antes de que pinchara. El precio de compraventa en España está a menos de un 10% de tocar también su techo; que la firma de hipotecas llegó en agosto a niveles no vistos en 14 años y que el ritmo al que se construyen nuevas viviendas está en el máximo apogeo desde que pinchara la burbuja en 2008. Por aquel entonces, cuando todo se vino abajo, el parque total de viviendas superaba los 24,5 millones para una población de 45 millones de personas. Hoy el número de inmuebles construidos ha crecido en 2,7 millones frente a una población que roza los 49 millones, cuatro más, lo que explica, parcialmente, el alza de los precios, ante una mayor demanda que oferta, unido al turismo (también en máximos) y al éxodo hacia las grandes ciudades para trabajar. Para hacerse una idea, en 2024 el número de viviendas libres iniciadas fue de 112.220 y ha ido mejorando progresivamente tras el susto de 2008. Aun así, es menos de la mitad de las construidas ese año y una sexta parte de las iniciadas en los años previos, entre 2004 y 2006.

Alquilar hoy una casa en España es un 14% más caro que hace un año. Se paga, de media, 14,38 euros por metro cuadrado, lo que implica una renta mensual de 1.438 euros para un piso de 100 m<sup>2</sup>. Si se en lugar de arrendar se comprara, esa misma vivienda cuesta hoy un 8,4% más, hasta pagar 2.389 euros por metro cuadrado, con datos a cierre de 2024. Un drama social, es bien conocido, teniendo en cuenta que no está correlacionado con la subida de los salarios reales, descontada la inflación. Con datos de la OCDE, en los últimos 30 años el poder adquisitivo de los españoles no ha aumentado ni un 3%.

¿Qué rentabilidad real está dando la vivienda? Con datos de Fotocasa, la rentabilidad de alquilar una vivienda en España es del 6,1% hoy en día. La media histórica desde la burbuja inmobiliaria llega al 5,4%. Ahora bien, esta es la media. Hay comunidades donde el alquiler de un piso les renta casi un 8%.

El Banco de España ofrece otro dato adicional y es la rentabilidad de la vivienda, donde se incluye el alquiler y la variación del precio. En el primer trimestre del año llegó al 15,4% y lleva instalado en el doble dígito desde 2024. Estos son los datos estancos. Si se contextualizan podría decirse que comprar una vivienda para alquilar es una buena opción. ¿La mejor? Sin duda, no. Si se compara el 5,4% de rentabilidad del alquiler desde 2007 con el resto de los activos financieros para un inversor conservador es una muy buena alternativa, pero, a medida que se asume más riesgo, los retornos son mucho más elevados.

(Actualidad Económica. Revista económica de El Mundo. Semana del 14 al 20 de Septiembre)

#### UNICAJA CREA UN HOLDING INVERSOR DE 180 MILLONES PARA VIVIENDA

La Fundación Bancaria Unicaja ha creado el holding inversor Fundatia, que prevé gestionar un patrimonio de 180 millones este año y llegar a los 350 millones en 2028, promoverá viviendas sociales e invertirá en empresas no cotizadas y en cartera de renta fija y variable. La sociedad inversora contará con dos sociedades inmobiliarias, una promotora denominada LiveUpp y otra arrendadora- El proyecto de la promotora se enmarca en un contexto de dificultad de acceso a la vivienda y de escasez de viviendas sociales en Andalucía. Su objetivo es invertir en promoción y alquiler de VPO.

(ABC. Suplemento Empresa. Página 11. 2 columnas. Domingo 14)

#### BLACKSTONE SOPESA VENDER VIVIENDAS POR 1.200 MILLONES

Blackstone sopesa la venta de una cartera de viviendas en alquiler en España. La gestora de activos alternativos ha contratado a JLL y Eastdil Secured para que le asesoren sobre una posible venta de activos inmobiliarios por valor de unos 1.200 millones de euros. Las propiedades a la venta están gestionadas por Fidere Patrimonio Socimi, una empresa en la que Blackstone invirtió por primera vez en 2013. Las fuentes consultadas apuntan a que la gestora estadounidense de capital riesgo tiene previsto mantener la propiedad de la plataforma de gestión.

La gestora ha llevado a cabo otros acuerdos en España. Por ejemplo, Santander anunció en 2017 el acuerdo de venta del 51% del proyecto Quasar a Blackstone. Se trataba de la cartera de inmuebles, créditos dudosos procedentes del sector inmobiliario y otros activos relacionados con la actividad inmobiliaria procedentes del Banco Popular, una de las mayores operaciones de la historia inmobiliaria española.

(Expansión. Página 10. 2 columnas)

## LIBEEN COMPRA LA CASA QUE QUIERES Y LUEGO TE LA VENDE

Reportaje sobre Libeen, *start-up* que permite convertir el alquiler en el camino hacia la propiedad mediante un acuerdo entre cada cliente y la compañía. Medio centenar de familias se han decidido por este modelo de negocio, lo que permitirá a la empresa facturar un millón de euros durante 2025.

El sistema es similar al del alquiler con opción de compra. El cliente elige la vivienda que quiere adquirir, Libeen analiza su situación financiera, le asesora y se encarga de todo el proceso. Luego adquiere la propiedad por ellos y les exige el 5% de la entrada. También establece una renta mensual por el inmueble. De ella, el 30% se destina a ahorro. Luego, en un periodo de entre tres y siete años, el inquilino da el paso a solicitar la hipoteca y se desvincula del programa para convertirse en propietario. “Todas las personas con las que hemos realizado este proceso se han quedado sus pisos y, además, han obtenido muy buenas condiciones hipotecarias”, según subrayan los fundadores de la *start-up*.

(El País. Suplemento Negocios. Página 20. 2 columnas. Domingo 14)

## FINANZAS

### FASE FINAL DE LA OPA BBVA-SABADELL

El consejo de administración de Sabadell ha rechazado “por unanimidad” la opa hostil de BBVA. El órgano de gobierno de la entidad catalana ha recomendado a sus accionistas no acudir a la oferta pública en curso.

Todos los miembros del consejo rechazan la oferta en sus actuales términos, si bien el empresario mexicano David Martínez, uno de los principales inversores de Sabadell con una participación del 3,86%, considera que “la estrategia planteada por BBVA es acertada para las dos instituciones” por la necesidad de consolidación en la banca europea, pero el precio ofrecido es insuficiente

Los administradores de Sabadell, como han venido reiterando, rechazan la operación por considerar que infravalora el banco. BBVA ofrece una acción nueva por 5,5483 títulos de Sabadell más un componente en efectivo de 70 céntimos brutos, lo que actualmente implica una prima negativa cercana al 10%.

“El consejo considera que la contraprestación es insuficiente, está lejos del valor fundamental de Banco Sabadell y carece de una prima de control sobre dicho valor. Por lo demás, la contraprestación es más desfavorable que la ofrecida por BBVA en su propuesta unilateral de fusión de 30 de abril de 2024”, afirma. Sabadell estima que “la valoración fundamental de Sabadell se encuentra entre un 24% y un 37% por encima del valor de la oferta, antes de incluir una prima de control”, añade.

Josep Oliu, presidente de Sabadell, se mostró el viernes tranquilo y convencido de que la opa fracasará. Según afirmó, la posibilidad de una mejora del precio de la opa existe, pero “debería

ser muy sustancial” para que el consejo “reconsiderere” su rechazo a la opa. La cúpula deja la puerta abierta a lo que pueda suceder en el futuro. “Es obvio que esta operación tiene un precio. Todas lo tienen, pero la otra parte debe tener ganas de ofrecerlo y capacidad para hacerlo”, afirmó ayer. Sabadell exige el pago de una prima de control de entre el 20% y el 40%. “Es lo normal en una opa de estas características”, señaló el banquero.

Sabadell también ve incierta la capacidad de BBVA de obtener sinergias en los próximos años y considera que hay riesgo de pérdida de ingresos. “Estos elementos, junto a la falta de certeza sobre la ejecución de la pretendida fusión, llevan a este consejo de administración a considerar que la operación destruiría valor para los accionistas de Sabadell que se convirtiesen en accionistas de BBVA”. Se comenta asimismo que Sabadell ve riesgo de que el BBVA choque con los vetos del Gobierno si fuerza las sinergias

Sabadell alerta del impacto que tendría en el capital de BBVA el lanzamiento de una eventual segunda opa en efectivo, en caso de que superara el 30%, pero quedará por debajo del 50% del capital de Sabadell y renunciará a la condición de aceptación mínima de la mayoría de los derechos de voto.

Según Sabadell, si BBVA se viera obligado a realizar una oferta pública en efectivo a un precio equitativo, “previsiblemente debería ampliar capital por un importe muy significativo”, lo que “expondría a los accionistas de Banco Sabadell que hubieran aceptado la oferta y canjeado sus acciones por las de BBVA al riesgo de caída del precio de su acción”. La segunda opa podría tener que dirigirse a un máximo del 70% del capital de Sabadell, lo que a valor de mercado actual representa en torno a 11.500 millones.

*La Vanguardia*, en la edición del domingo, publica una entrevista con Oliu, quien se muestra confiado en que los accionistas del Sabadell entierren la opa hostil el BBVA. Justo después de que el consejo de administración del banco catalán aprobara un informe contrario a la oferta, el presidente explica los motivos.

El gobernador del Banco de España, José Luis Escrivá, dijo el viernes que la opa de BBVA por Banco Sabadell “está durando mucho más” de lo que le gustaría a su institución “por distintas razones” y que están interesados en que el proceso termine “lo antes posible”.

Por su parte, BBVA mantuvo el viernes el primer encuentro con accionistas de Sabadell para fomentar la aceptación de la opa en curso. BBVA reiteró que sería “un buen socio” para los inversores de Sabadell, lo que ilustró con la previsión contenida en el nuevo plan estratégico de la entidad presidida por Carlos Torres. Esta hoja de ruta prevé la generación de un beneficio de 48.000 millones de euros en los próximos cuatro años. “Supone una media de 12.000 millones por año. Esto es un portaviones”, señaló Alberto Calvo, director de Relación con Accionistas de BBVA. La entidad remarcó que la “oferta es muy atractiva” para los inversores de Sabadell, que, según los cálculos de BBVA, en el grupo combinado podrían participar de un beneficio por acción (BPA) un 25% superior al que obtendrían si Sabadell siguiera en solitario.

El sábado, varios diarios (*Expansión, Cinco Días, El País, ABC y El Mundo*) publican amplias entrevistas con Carlos Torres, presidente del BBVA, quien asegura que “la oferta es

extraordinaria. La unión de dos bancos que se encuentran en su mejor momento y que son tan complementarios, tiene una lógica incontestable y supondría una combinación que beneficiaría no solo a los accionistas de ambas entidades, sino también a sus clientes, sus empleados y a la sociedad en su conjunto. Lo importante ahora es que se pronuncien los accionistas, que son los dueños de la entidad”. “La oferta sobre Sabadell es muy atractiva y no hay razón para cambiarla”. El banco se muestra convencido de que la opa saldrá adelante sin necesidad de una mejora económica y asegura que es la mejor valoración en una década.

Torres considera que la opa presentada para controlar Sabadell no es hostil, sino que desde el principio ha nacido como una “aproximación amistosa”. Por esta razón, asegura que piensa contar con consejeros y ejecutivos de la entidad en sus planes de futuro.

Por otra parte, se comenta que BBVA no contempla participar en otras potenciales operaciones de consolidación bancaria si la opa de Sabadell no sale adelante. Según el presidente, estudiarán cualquier oportunidad, pero tiene una senda marcada para seguir en solitario. “En definitiva, que no necesitamos hacer ninguna operación. Nos encantaría que saliera esta, porque tiene todo el sentido. Pero si al final ocurre que los accionistas de Sabadell deciden que no aceptan nuestra oferta, seguimos nuestro camino, que es un camino muy potente”.

*El Economista* publica un amplio artículo firmado por el director del diario, Amador G. Ayora, quien expone que “Torres se juega a una sola carta el éxito de la opa del BBVA esta semana. Y en la edición domingo, *El País* publica el artículo “El relato épico del BBVA sobre la opa” firmado por el periodista Xavier Vidal-Folch, quien comenta que BBVA ha redoblado su presencia mediática para lograr su triunfo. “Lo hace sobre todo a través de comparencias siamesas de su presidente, Carlos Torres, basándose en un relato épico del futuro, a la vez fuerte y vulnerable. La idea fuerza es la apelación a una entidad más poderosa, competitiva, rentable y capaz de intensificar su financiación a la clientela, algo que sería inalcanzable para un Sabadell en solitario”.

#### BANCOS EN EL FOCO EN PLENA OLA DE MOVIMIENTOS EN EL SECTOR

Santander es el mayor banco de la zona euro por capitalización bursátil, con un valor de 126.153 millones, y HSBC, el mayor de Europa con 201.000 millones. Contrasta con los 717.000 millones del gigante americano JPMorgan.

Europa necesita entidades más grandes, fuertes y rentables. Por eso, entidades como BBVA, UniCredit y Monte dei Paschi se han lanzado a comprar bancos en el sector.

Unos resultados récord, una atractiva remuneración al accionista y los movimientos corporativos en el sector han espoleado las cotizaciones de los bancos europeos este año. En Europa, el sector suma en Bolsa un 45%, de media, mientras que los españoles superan el 79% de escalada. Société Générale y Commerzbank lideran las alzas en Europa, con subidas de más del 106%, a la vez que Santander supera el 90% y destaca en España.

El sector aún ofrece atractivo para invertir, en una semana en la que el Banco Central Europeo (BCE) ha dejado claro que está cómodo con los tipos en el 2% actual. Su atractiva valoración, su perfil defensivo, con generosa remuneración al accionista (con dividendos y recompra de acciones) y su capacidad de generar ingresos juegan a su favor, según firmas como Berenberg. Además, el sector está agitado por los movimientos corporativos.

En España, a lo largo de las próximas semanas los accionistas de Sabadell pueden aceptar la oferta de compra de BBVA, pero los analistas creen que debe mejorar la oferta. En Europa, Monte dei Paschi ha logrado el 62,3% del capital de Mediobanca y UniCredit ha reforzado su presencia en bancos griegos a la vez que apuesta por el alemán Commerzbank.

BBVA está entre los valores favoritos de firmas como Citi, Bank of America y GVC Gaesco Valores. La calidad de su franquicia y sus sólidas cuotas de mercado en México, Turquía y España (con o sin fusiones y adquisiciones), juegan a su favor.

Entre los bancos españoles, más allá de la opa, Santander se erige como el valor más recomendado por las firmas de inversión. Cuenta con cerca del 70% de consejos de compra y ofrece un potencial de revalorización del 12%, hasta los 9,50 euros, según Morgan Stanley.

Otros movimientos corporativos en bancos europeos es el protagonizado por Banca Monte dei Paschi di Siena, que se ha convertido en el tercer mayor banco en Italia tras la compra del 62,3% de Mediobanca por 16.000 millones. Compite con Intesa Sanpaolo y UniCredit y supone una transformación del sistema financiero italiano.

Para JPMorgan, los bancos italianos son los más atractivos para invertir. Considera que ofrecen mayor potencial de revalorización, más rentabilidad y mayor distribución de capital.

Otras entidades financieras que están en las quinielas de movimientos corporativos son el francés Société Générale y ABN Amro. Société Générale suma más del 110% en Bolsa este año, pero aún tiene un recorrido adicional del 8%, hasta los 62 euros, según el consenso. Jefferies fija su precio objetivo en 70 euros. Los analistas consideran que cotiza “barato” respecto al sector, con un descuento sobre el valor en libros del 27%), porque podría encajar como parte de consolidaciones transfronterizas o fusiones domésticas.

En el caso de ABN Amro, se considera que puede ser un objetivo “asequible” para entidades que busquen expansión en Países Bajos o internacional, ya que su capitalización bursátil ronda los 21.400 millones y cotiza a un precio/valor contable de 0,9 veces.

Los bancos se consideran una inversión clave por su atractiva valoración, perfil defensivo y su capacidad para generar ingresos. El sector ha superado al mercado desde finales de 2020, según Berenberg. Aún hay valores atractivos por su potencial, dividendo y recomendaciones: Santander, BNP Paribas y BPER, entre otros.

Los bancos españoles suben un 79%, de media, este año, impulsados por unos beneficios récord, atractiva rentabilidad por dividendo y un entorno de tipos estable. Santander lidera las alzas de los bancos españoles en lo que va de año, con más del 90%, seguido por Unicaja, con

un 86%. Pero a estos precios, los analistas son más positivos con el banco presidido por Ana Botín. Unicaja es el que menos respaldo tiene. Sabadell se anota un 80% desde enero y detrás está BBVA, con un 71%, a la espera del desenlace de su oferta hostil que apuntalaría su posición como segundo mayor banco por activos de España. CaixaBank y Bankinter destacan por su negocio nacional y suscitan opiniones encontradas entre los analistas.

(Expansión. Suplemento Del Inversor. Portada. Páginas 2 a 4)

#### JOSÉ MANUEL CAMPA DIMITE DE LA AUTORIDAD BANCARIA EUROPEA

José Manuel Campa anunció el viernes su dimisión de su actual cargo como presidente de la Autoridad Bancaria Europea (EBA). La renuncia será efectiva el próximo 31 de enero y llega más de tres años antes de que venza su cargo, previsto para mayo del 2029. Por el momento, se desconocen los motivos de su dimisión, aunque se aluden a razones de carácter personal. Información también en *Cinco Días*, *El Economista*, *El País*, *ABC* y *La Vanguardia*.

(Expansión. Página 22. 2 columnas)

#### EL OPTIMISMO DEL BCE DILUYE LAS OPCIONES DE RECORTES DE TIPOS ANTES DE 2026

La reunión del Banco Central Europeo (BCE) de esta semana dejó un aroma de cambio de ciclo. Las previsiones de crecimiento mejoraron, las de inflación apenas se movieron. Mientras en París se preguntan cómo volver a hacer gobernable la segunda economía del euro, en Fráncfort la sensación es de control: la inflación en el 2,1%, los tipos de interés en el 2%, y un próximo encuentro, el de Florencia el 29 y 30 de octubre, propicio para cumplir con el trámite de volver a mantener el precio del dinero sin cambios por unanimidad, y salir cuanto antes a dar un paseo por la ciudad.

Las dos pausas consecutivas en los tipos adoptadas por Christine Lagarde y los suyos, algo que no sucedía desde mayo de 2024, demuestran que los números les cuadran. Y ven más riesgo en tocar lo que funciona que en no hacerlo. El listón para volver a pulsar el botón de los recortes ha subido tras la firma del tratado comercial entre Bruselas y Washington, lesivo para los intereses de muchas empresas europeas por esos aranceles del 15%, sí, pero que evita el mal mayor. Por lo pronto, esquiva el escenario demoledor de un círculo vicioso de represalias europeas y contraataques de la Casa Blanca, un riesgo que hace solo unos meses era real.

Menos claras están las cosas de cara a la siguiente reunión de política monetaria, a celebrar en Fráncfort el 17 y 18 de diciembre. El gobernador del Banco de Lituania, Gediminas Simkus, no descarta que este año Santa Claus venga con tijeras, por citar la gráfica expresión con la que abrió la puerta a un descenso de tipos justo antes de cerrar 2025. Y otros colegas, como su homólogo del Banco de Francia, François Villeroy de Galhau, o Martin Kazacs, de Letonia, se han manifestado en términos similares.

Pero su opinión, por ahora, parece minoritaria. Como también lo son las firmas de análisis que auguran rebajas antes de acabar el curso. Los mercados discrepan de esa visión, y descuentan ya que no habrá más recortes de tipos este 2025.

Las divisiones en el seno del banco son evidentes. La alemana Isabel Schnabel, miembro del comité ejecutivo del BCE, lanzó en una reciente entrevista una profecía que hoy todavía suena algo extemporánea. “El momento en que los bancos centrales de todo el mundo vuelvan a subir los tipos de interés podría llegar antes de lo que muchos creen”, dijo.

(Cinco Días. Página 19. Media página)

#### LAS BOLSAS AGUARDAN CON CAUTELA A LA FED

La del viernes fue para las bolsas una sesión de trámite tanto a uno como al otro lado del Atlántico. Los inversores ya fijan sus miradas en el calendario de la siguiente semana y aguardan con cautela la próxima reunión de la Reserva Federal, en la que está más que descontado que el organismo recortará los tipos de interés 25 puntos, hasta el 4%-4,25%.

En Europa, el jueves el Banco Central Europeo (BCE) mantuvo los tipos en el 2% y declaró tener la inflación controlada, anticipando que el suelo de las tasas de interés está cada vez más próximo o, tal vez, se ha alcanzado ya.

El Ibex 35 registró el viernes el peor comportamiento del mercado europeo, empujado a la baja por las pérdidas que sufrían algunos de sus pesos pesados con signos de cansancio como Inditex y Santander, del 0,94% y 0,60% respectivamente. No obstante, la caída, que llegó a ser del 0,77%, finalmente se moderó hasta el 0,09%. El selectivo cerró la semana en los 15.308 puntos, tras hacerse con una subida en los últimos cinco días del 3,08%, volviendo a registrar uno de los mejores comportamientos de toda Europa.

Por su parte, en *El Economista* se informa ampliamente que la Reserva Federal se encuentra en este momento en un punto crítico, y lo que haga en los próximos meses va a ser determinante para que el banco central mantenga su credibilidad ante los mercados mundiales. El organismo se ha encontrado ante un dilema importante, derivado de su mandato doble: a diferencia de otros bancos centrales, como el europeo, la Fed no sólo tiene entre sus responsabilidades conseguir que la inflación se mantenga en el entorno del 2%, ya que también debe lograr mantener el máximo nivel de empleo sostenible en Estados Unidos.

(Expansión. Página 23)

#### HACIENDA INGRESA 1.000 MILLONES MÁS CON LA REFORMA FISCAL DE DICIEMBRE QUE INCLUYÓ LA NUEVA TASA BANCARIA

La Agencia Tributaria ingresó 1.000 millones de euros extra hasta el 31 de julio gracias a la reforma fiscal aprobada a finales de diciembre que incluía el nuevo impuesto a multinacionales, a la banca, así como gravámenes al tabaco y los límites a las empresas para deducir pérdidas. Aunque el impuesto a los grandes grupos no se recaudará hasta 2026, el fisco ya ha empezado a ver los resultados de la reforma en julio, mes en el que se liquidó el Impuesto de Sociedades del ejercicio 2024, y en el que las entidades financieras hicieron el primer pago de su específico tributo (el segundo se realiza este septiembre).

El informe de recaudación de la Agencia Tributaria del mes de julio refleja que las entidades financieras pagaron 566 millones de euros por su gravamen.

(El Economista. Página 42. Media página)