

## RESUMEN DE PRENSA DEL 15 DE ENERO DE 2025

### MERCADO HIPOTECARIO

#### EL EURÍBOR DA SÍNTOMAS DE FATIGA Y PONE EN PELIGRO SU RACHA DE NUEVE MESES CAYENDO

El cambio de año no le ha sentado nada bien al euríbor. Enero apenas ha llegado a su ecuador, y hay tiempo para un vuelco, pero la tendencia en las primeras sesiones del nuevo curso no trae buenas noticias para los hipotecados: la media del indicador al que se referencian la mayoría de los préstamos variables en España se mueve en niveles superiores a los de diciembre, lo que amenaza con romper la racha de nueve meses de caídas, iniciada el pasado mes de abril. Aun así, la comparación con un año atrás seguirá reduciendo las cuotas de los hipotecados a tipo variable a los que les toque revisión próximamente.

Detrás del retroceso hay varios motivos. La zona euro acumula tres meses de inflación al alza, lo que eleva la presión sobre el Banco Central Europeo (BCE) para que modere las bajadas de los tipos de interés. Los precios del petróleo y el gas natural están repuntando, aunque todavía no se mueven en niveles alarmantes. También empuja en esa dirección el cambio de rumbo que empieza a esbozarse en la Reserva Federal (Fed): los mercados descuentan dos recortes de los tipos en 2025, menos de los previstos hace unos meses, ante el temor a que la imposición de aranceles por parte de Donald Trump haga repuntar la inflación. Fráncfort, aunque proclama su independencia, no es del todo ajeno a lo que haga la Fed. Un desacople excesivo de las políticas monetarias de ambos bloques –la Fed hacia el inmovilismo, y el BCE manteniendo los recortes– es inflacionista para Europa, al debilitar el euro, en mínimos de dos años frente al dólar, con el que ya roza la paridad, y encarecer así las importaciones de los productos que se pagan en moneda estadounidense, como la energía. La deuda también ha reaccionado con un repunte de la rentabilidad.

En ese escenario algo más incierto para las bajadas de los tipos en la zona euro, la desescalada del euríbor se ha frenado. Tras romper la barrera del 2,5% en diciembre, el porcentaje ha vuelto a situarse por encima de ese umbral en tasa diaria, concretamente en el 2,612% ayer. Todo hace indicar, por tanto, que la media de enero, por ahora en el 2,534%, será superior al 2,436% de diciembre, cuando ya se constató una moderación en la velocidad a la que venía cayendo. De las nueve sesiones que lleva el euríbor en este primer mes del año, ha aumentado en seis, ha descendido en dos y se ha mantenido intacto en otra. La evolución de enero, sin embargo, no altera por ahora las expectativas a largo plazo, que continúan siendo favorables para 2025, un año en el que los hipotecados a tipo variable deberían de seguir viendo cómo se reduce la cuota que pagan, y en el que quienes pidan financiación para comprar una vivienda encontrarán, salvo sorpresa, intereses más bajos que en el ejercicio pasado.

Se incluye un gráfico sobre la evolución de euríbor a 12 meses con datos de la [AHE](#).

Artículo también en *El País*.

(Cinco Días. Página 13)

## LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS AUMENTA UN 14,2% EN NOVIEMBRE

En noviembre, se registraron 54.453 operaciones sobre viviendas, lo que representa un aumento del 14,2% respecto al mismo mes del año anterior. Así se desprende de los datos publicados ayer por los Registradores, que destacan que “continuó la recuperación del mercado inmobiliario español por tercer mes consecutivo, aunque las subidas se moderaron significativamente”.

Después del verano, las bajadas de tipos de interés acometidas por el Banco Central Europeo (BCE) mejoraron las condiciones de financiación e impulsaron el mercado inmobiliario español. Los mayores incrementos en las compraventas se registraron en septiembre y octubre, con alzas interanuales del 40,4% y el 47,7%, respectivamente. En noviembre, con un 14,2%, la subida se moderó, aunque mantiene la tendencia positiva de la segunda mitad del ejercicio. Hay que recordar que en el primer semestre de 2024 hasta en cuatro meses las operaciones descendieron respecto al año anterior.

Los créditos concedidos para la adquisición de inmuebles repitieron un patrón similar al de las compraventas. En noviembre, se registraron 38.675, un 17,2% más que un año antes. Con estas cifras, el mercado hipotecario mantuvo el tono positivo del segundo semestre, pero con un avance mucho más comedido. En septiembre y octubre la concesión de créditos se disparó un 31,8% y un 62,4%, respectivamente, tras el giro en la política fiscal del BCE y el arranque de la guerra hipotecaria por parte de las entidades. Aun así, en noviembre todas las comunidades autónomas, excepto Castilla-La Mancha (-13,3%), protagonizaron subidas. La Rioja (101,4%), Aragón (61,2%) y Asturias (46,9%) tuvieron los mayores aumentos. En cuanto al número absoluto, Andalucía (7.173), Cataluña (6.853) y Madrid (6.593) superaron las 6.000 hipotecas sobre viviendas.

Los datos manifiestan que, de momento, existe una gran demanda de vivienda. La incógnita es el comportamiento futuro de las compraventas e hipotecas en un escenario en el que la oferta es cada vez menor. Lo que sí parece claro es que esta situación va a seguir presionando los precios al alza. En diciembre, la vivienda nueva y usada se encareció un 5,5% respecto al mismo periodo de 2023, según el índice IMIE General y Grandes Mercados de Tinsa by Acummin.

(Expansión. Página 2. Media página)

## EVO BANCO BAJA SUS HIPOTECAS A PRECIOS DE 2022 Y LANZA UNA VARIABLE

EVO Banco da una vuelta de tuerca a su oferta hipotecaria recuperando precios del año 2022, antes de que el BCE iniciase la subida de tipos. La entidad digital que Bankinter proyecta integrar para optimizar sinergias y la oferta conjunta a clientes ofrece préstamos con precios entre el 2,92% y 3,46% TAE, en función de la modalidad del préstamo y del grado de bonificación del cliente por vinculación.

EVO incorpora una hipoteca variable con un tipo del 1,50% TIN el primer año y del euríbor más un diferencial del 0,48% para los restantes (3,27% TAE). Para acceder al precio requiere domiciliar ingresos y contratar seguros de vida y hogar. Sin dicha vinculación, la TAE sube al

3,46%. En paralelo abarata la hipoteca fija en 25 puntos básicos, hasta el 2,45% TIN (2,93% TAE) o 2,85% TIN, en función de si se suscriben los productos exigidos para la bonificación. Los préstamos mixtos los baja entre 20 y 30 puntos básicos, desde el 3,03% TAE en un préstamo con los tres primeros años fijos y desde el 2,92% con cinco años a fijo.

Información también en *Expansión*.

(El Economista. Página 11. Media columna)

## MERCADO INMOBILIARIO

### LAS PROPUESTAS EN VIVIENDA DE PSOE Y PP: BUENAS INTENCIONES SIN PRESUPUESTO

Las propuestas para paliar la crisis residencial que PSOE y PP han presentado han levantado una pizca de optimismo en el sector inmobiliario y los economistas. “Por fin se han puesto de acuerdo en algo”, coinciden los consultados. El acceso a la vivienda es un problema de primera magnitud en España, y los dos grandes partidos lo identifican como tal. De ahí que promotores, propietarios, inquilinos y analistas reclamen un gran pacto de Estado con unas pocas medidas imprescindibles que resistan la polvareda política y los cambios de gobierno.

“Necesitamos un gran consenso político; si los dos partidos aceptan que hay un problema con la vivienda entre el colectivo de jóvenes y en las rentas bajas, se ha de llegar a acuerdos perdurables; porque este déficit, sobre todo de alquiler asequible, no se arregla sin medidas que no duren al menos una generación”, señala el catedrático Josep Oliver, que analiza el mercado inmobiliario desde hace años. “Ambos aportan medidas positivas, aunque falta la concreción; pero valoramos que identifiquen la necesidad de aprobar una nueva ley del suelo”, señala Òscar Gorgues, gerente de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona. El presidente de Apcespaña, Xavier Vilajoana, también pone en valor este punto que ha vuelto a colocar sobre la mesa el PP. La que presentó el PSOE en su momento, similar a la que quiso impulsar el gobierno de Mariano Rajoy, parecía concitar un consenso suficiente, pero la trifulca partidista la dejó en el tintero. Ahora, señalan desde el sector habitacional, urge actualizar la normativa para movilizar suelo y terrenos de una forma más ágil. Es necesario, insisten, para acortar los plazos de edificación y simplificarlos.

La música suena bien a falta de plasmarla en una partitura; por eso entre los profesionales del inmobiliario y en la academia ha sorprendido también que ninguna de las dos baterías de propuestas venga acompañada con un compromiso económico. “Hacer política de vivienda es caro, se necesita mucho dinero; por eso echamos en falta que ni el PSOE ni el PP marquen un mínimo de la inversión pública que estarían dispuestos a movilizar, qué porcentaje de los presupuestos generales del Estado”, subraya Carles Sala, portavoz de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (API) de Catalunya. Es necesaria una mayor seguridad jurídica, destacan desde el sector. José García Montalvo, catedrático de Economía de la UPF, observa en este sentido coincidencias entre socialistas y populares, con medidas dirigidas a asegurar el cobro de los alquileres en caso de impago. Las ventajas fiscales que aportan ambos partidos han sido, asimismo, bien recibidas. Ahora bien, Montalvo ve algún problema con la medida estrella del PP: la reducción del impuesto de transmisión patrimonial del 10% al 4% para los jóvenes. Si bien podría ser un estímulo en una situación de equilibrio entre oferta y demanda, “aplicarla

ahora, con el déficit de vivienda que arrastramos, podría producir un incremento de los precios”, sostiene.

Dudas genera también la empresa pública que defiende el PSOE. “No produce más oferta y no parece el modelo más eficiente”, sostienen desde el sector. Tampoco ven muy relevante el incremento de hasta el 100% del gravamen fiscal que deben pagar los ciudadanos extracomunitarios que no residan en España cuando compren una casa. Son pocos y enfocados al mercado del gran lujo.

*Expansión* publica el artículo de opinión “PSOE y PP: menos relato y más viviendas, por favor”, firmado por José Miguel Moreno, economista y coordinador de España Mejor. Y *El País* Nacho Álvarez profesor titular de Economía Aplicada en la UAM, valora en el texto “Bien orientado, poco ambicioso” las medidas del plan anunciado por el Gobierno.

(La Vanguardia. Página 43)

#### EL PP RECHAZA UN PACTO DE VIVIENDA PERO APOYA LA ÚLTIMA REFORMA DE PENSIONES

A pesar de que PP y PSOE comparten el diagnóstico económico de que el problema de la vivienda en España es fundamentalmente la falta de oferta ante la creciente demanda, el presidente del PP, Alberto Núñez Feijóo cerró ayer la puerta a un pacto de Estado sobre la materia si los socialistas no retiran su proposición de ley para limitar la acusación popular. Sí se mostró conforme a apoyar en el Congreso la aprobación del decreto ley para reformar el sistema de pensiones, informan los diarios consultados.

El PP considera que los anuncios de Sánchez en su “enésimo plan de vivienda” son una serie de “propuestas recicladas”, con “medidas fracasadas” y que en muchas ocasiones son competencia de las comunidades autónomas. Además, cinco de las doce medidas anunciadas por el Gobierno tienen que ser refrendadas por las Cortes, “y ya alguno de sus socios ha mostrado su discrepancia”, señalan fuentes de Génova, que acusan a Sánchez de “buscar solo el titular”.

(La Vanguardia. Página 44. 4 columnas)

#### EL ESTADO ASUMIRÁ UNA FACTURA DE 4.000 MILLONES POR LAS VIVIENDAS QUE SAREB TRASPASARÁ A LA NUEVA EMPRESA PÚBLICA

El Estado tendrá que asumir la factura de 40.000 viviendas de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb), entidad pública en un 51%, que Pedro Sánchez, presidente del Gobierno, anunció el lunes que pasarán a la nueva Empresa Pública de Vivienda. Ese coste lo asumirán las arcas públicas, bien comprando a precio de mercado esas casas a Sareb o mediante el repago de la deuda que la sociedad no haya podido amortizar con ese traspaso, ya que ese tipo de activos hasta ahora se ha ido comercializando entre inversores y familias. Ahora, formarán parte del parque público de vivienda para ser alquilado o vendido. La cifra de estos activos puede alcanzar alrededor de 4.000 millones de euros, teniendo en cuenta que cada piso de Sareb se vende por un importe medio de 100.000

euros. Aunque la cantidad previsiblemente será mayor si finalmente el Ministerio de Vivienda también decide quedarse con la promotora Árqura y con los suelos de la entidad.

Sareb se fundó en 2012. Para su creación se endeudó con bonos avalados por el Tesoro por 50.000 millones, gracias a los que adquirió activos por un montante equivalente, de 50.000 millones, abonados a las cajas de ahorros con problemas por el estallido de la burbuja inmobiliaria de 2008. El mandato de esta sociedad consiste en liquidar estos activos en 15 años (hasta 2027) a la vez que se va amortizando deuda con esos traspasos. A esta entidad, conocida como el *banco malo*, le quedan por devolver alrededor de 29.000 millones en dos años. Desde 2022, Sareb se considera empresa pública, ya que está controlada en un 51% por el FROB (el fondo de rescate dependiente del Ministerio de Economía). Pero el 49% del capital se mantiene en manos de entidades privadas, como Banco Santander, CaixaBank o Sabadell.

Hasta ahora, la entidad ha ido vendiendo viviendas (también otros activos como hoteles o edificios de oficinas) principalmente en el mercado a inversores y familias, por lo que ha sido el sector privado el que ha puesto esos recursos que sirven a Sareb para amortizar deuda. Con el anuncio de Sánchez, el modelo cambia. Ahora será el sector público el que asuma esa factura, si bien la deuda de Sareb, en cualquier caso, está igualmente avalada por el Tesoro, con lo cual el riesgo es igualmente público. Los Ministerios de Economía y de Vivienda buscan un plan para que Sareb siga siendo económicamente viable.

Información en *El País*. *El Mundo* también aborda el papel del *banco malo* en el nuevo plan de vivienda

(Cinco Días. Primera página. Página 19)

### EL CASTIGO FISCAL POR COMPRA DE VIVIENDA AFECTA ANTE TODO A BRITÁNICOS, RUSOS Y LATINOAMERICANOS

Una de las medidas más novedosas del plan de vivienda que el presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, anunció el lunes es la limitación de las compras de casas por parte de extranjeros no residentes procedentes de fuera de la Unión Europea. La iniciativa, avanzó el presidente, se instrumentalizará mediante un castigo fiscal, por hasta el 100% del valor del inmueble, que desincentive estas operaciones. El Ejecutivo argumenta que los no residentes acaparan cada año el equivalente a más de la mitad de las viviendas que se construyen. Británicos, rusos y latinoamericanos serán tres de los colectivos más afectados por la medida, dado su peso en la adquisición de inmuebles residenciales, especialmente a lo largo de la costa española.

“Esta es una medida inédita en la historia de nuestro país pero que ya se está aplicando en otras economías y democracias, por ejemplo en Dinamarca o Canadá. Consideramos que es adecuada y muy necesaria en la coyuntura actual de emergencia habitacional en nuestro país”, defendió Sánchez. Desde el Gobierno explican que la fórmula concreta de aplicación de la medida está todavía pendiente de definir, pero que la legislación europea y la jurisprudencia existente impiden discriminar a los extranjeros comunitarios. Tampoco parecía sencillo prohibir toda compra por parte de extranjeros de fuera de la UE no residentes en España, por lo que se ha optado por desincentivar sus operaciones mediante la fiscalidad. En este marco, el Gobierno baraja intensificar para ellos la carga del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales

(ITP), y en particular su modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO). Aunque se trata de un impuesto estatal, que habitualmente grava al 10% la compraventa de viviendas de segunda mano, su gestión está cedida a las comunidades autónomas que, de hecho, ya vienen modificando su aplicación en cada territorio con tipos que caen al 6% en regiones como Madrid y potentes bonificaciones. Por tanto, advierte Rubén Gimeno, secretario técnico del Registro de Asesores Fiscales del Consejo de Economía, las autonomías del PP podrían torpedear esta vía de penalización de las compraventas de no residentes aprovechando sus capacidades normativas. Conscientes de ello, fuentes del Gobierno admiten que en paralelo se está estudiando la aplicación de un impuesto especial.

El objetivo de fondo es limitar este tipo de operaciones encareciéndolas. “Solo en 2023, los no residentes compraron en España alrededor de 27.000 casas o pisos. Lo hicieron no para vivir en ellas, no para que vivieran sus familiares, lo hicieron principalmente para especular, para ganar dinero con ellas, algo que en el contexto de escasez residencial que vivimos evidentemente no podemos permitirnos”, alegó Sánchez.

Los últimos datos oficiales de informe anual del Observatorio de Vivienda y Suelo, publicado por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, indican que el número de compradores no residentes en España en el conjunto del ejercicio 2023 ascendieron a 54.944. Aunque la cifra incluye vivienda nueva y de segunda mano, la cifra supone el equivalente al 62% de las 89.119 viviendas nuevas terminadas en todo el año. En total, la compra de vivienda por parte de extranjeros en 2023, último ejercicio completo del que se dispone de cifras, ascendió a 123.159 inmuebles, lo que supone un 19,3% del total de 638.522 transacciones registradas. Las compras llevadas a cabo por extranjeros no residentes supusieron, a su vez, el 44% de las adquisiciones de extranjeros y un 8,6% del total. Desde este punto, los datos de los Registradores de la Propiedad permiten identificar a los compradores por nacionalidad. Destacan con fuerza los procedentes de Reino Unido, responsables del 9,5% del total de compras de viviendas selladas por extranjeros, y que por su carácter extracomunitario tras el Brexit sería el colectivo más afectado por la nueva limitación.

Información en *El Mundo* (“Estupor en Reino Unido: Es un impuesto por nosotros”), *El Economista* y *ABC*.

(Expansión. Páginas 26 y 27)

### SOLO 3 DE LAS 15 MAYORES SOCIMIS DE ESPAÑA SE VERÁN AFECTADAS POR LA SUBIDA FISCAL

El Gobierno ha decidido endurecer el régimen fiscal del que disfrutaban en España las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (socimis) y “condicionar” sus ventajas tributarias a la promoción de inmuebles en alquiler asequible. Sin embargo, según las explicaciones avanzadas el lunes por fuentes del Gobierno, la medida solo afectará a las sociedades que inviertan en el mercado residencial, es decir, solo a 3 de las 15 mayores socimis de España: Testa Residencial, Vivenio Residencial y Fidere. Esto permitirá que el resto, entre las que se incluyen Merlin Properties y Colonial, escapen de la modificación normativa que se vislumbra.

Inmobiliaria Colonial también tiene viviendas en su cartera, pero el porcentaje es tan pequeño (un 1,4%) que apenas se vería afectada por la normativa, que deja fuera otro tipo de inmuebles, como oficinas, locales comerciales, hoteles, centros logísticos y otros activos inmobiliarios. En un balance general, el parque residencial solo representa un 15% de los 37.745 millones en activos que tienen estos 15 grupos de inversión (dos cotizadas en el Ibex 35, dos del mercado continuo, una de Euronext y 10 en BME Growth), según reflejan sus cuentas públicas. Se trata de 5.587 millones correspondientes a residencial para arrendamiento, lo que demuestra el reducido impacto potencial de la modificación fiscal propuesta, especialmente en comparación con el volumen total del sector. Además, para que esto ocurra debe ser aprobado primero por el Congreso, lo cual es difícil porque no se cuenta con la mayoría parlamentaria necesaria.

Información destacada también en *El Economista*. Por otro lado, *Cinco Días*. *Expansión*, *El Economista*, *La Vanguardia* informan que las inmobiliarias suben en Bolsa tras las medidas del Gobierno en materia de vivienda. En el suplemento *Spain Investors Day* de *Cinco Días* se publica el reportaje “Socimis, las favoritas de los extranjeros para invertir en inmobiliario”

(Cinco Días. Página 20. Media página)

#### OCTAVIO LÓPEZ, CONSEJERO DE VIVIENDA DE ARAGÓN: “HAY QUE APLICAR TODOS LOS INSTRUMENTOS, SEAS DEL PARTIDO QUE SEAS”

Octavio López, consejero de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial de Aragón, habla de desentendimiento por parte de todas las Administraciones en materia de vivienda en esta entrevista. Preguntado ahora por las propuestas lanzadas por el líder del PP, Alberto Núñez Feijóo, el pasado 12 de enero en Oviedo, donde se firmó la Declaración de Asturias, López cree que son un acierto, tanto que muchas de ellas ya están incorporadas en su plan de vivienda. Además, califica de interesante la rebaja impositiva a determinados colectivos.

“La vivienda es el problema social más grave de España. Los demás problemas van por detrás en estos momentos. Y en Aragón sobremanera, porque tenemos 40.000 millones de inversión extranjera. Tenemos generación de empleo, pero nos falta vivienda. Nos falta que los jóvenes puedan salir de los domicilios de sus padres, que la gente que va a trabajar en las zonas turísticas tenga alquileres asequibles y tenemos la necesidad de fijar población en los 731 municipios de una comunidad tan extensa como la nuestra. Entonces hemos puesto en marcha el Plan Aragón Más Vivienda con 400 millones a seis años que contempla cinco programas autonómicos”, explica.

“En Aragón hay 47.000 jóvenes sin poderse emancipar, teniendo en cuenta el problema que eso produce de desestructuración social, de salud mental e incluso de natalidad. Por eso, entendemos que la concesión demanial de suelos para construir vivienda pública en régimen de alquiler a 75 años es una fórmula muy interesante”, comenta. “Damos unas ayudas de entre 250 y 400 euros durante 15 años a los jóvenes. Y no damos el dinero al inquilino, sino que se lo damos al concesionario”.

Explica que “tenemos cinco programas, dos van dirigidos a la vivienda protegida. Hay 30.000 jóvenes que no pueden comprar una vivienda protegida porque tienen que dar una entrada. Por eso, al promotor, le incentivamos con hasta 5.000 euros por vivienda y al que adquiere, con hasta 17.000.

Reconoce que hay mercados tensionados, pero no van a aplicar el límite de rentas que contempla la ley de vivienda estatal. “ No es una medida que la haya solicitado ningún Ayuntamiento. Solo el de Canfranc, que se echó atrás cuando vio que construiremos 30 viviendas para los cocineros, camareros, restauradores, profesores... A la vivienda no se le puede poner parches, soluciones coyunturales, oportunistas y de carácter político”, opina.

(El País. Página 26. Media página)

### BARCELONA. LA RESERVA DEL 30% DE VIVIENDA PROTEGIDA ESTANCA LA CONSTRUCCIÓN DE PISOS

El acceso a la vivienda aparece como el principal problema para los barceloneses y, a tenor de los datos que ofrece el sector inmobiliario, la preocupación está justificada. La última señal de alerta la ha lanzado el Col·legi d'arquitectes de Catalunya (COAC) a través de las cifras de visados aprobados. “La obra nueva en Barcelona está estancada”, advirtió el decano del COAC, Guillem Costa, durante la presentación ayer del balance del 2024. Durante el pasado ejercicio apenas se visaron 1.066 proyectos de obra nueva libre en la ciudad, prácticamente los mismos que en el 2022 (1.060). Sí superan los otorgados en el 2023 (859), aunque preocupa que, dada la demanda de vivienda, se siga en niveles bajos y similares a años precedentes. Por lo general, pasan entre 18 y 24 meses desde que se concede este visado hasta la finalización de una vivienda de obra nueva, por lo que no se espera que la oferta crezca de forma significativa a corto y medio plazo. Entre los factores que están lastrando la construcción de pisos, el COAC destacó la reserva del 30% para vivienda protegida, una medida que el Ayuntamiento debate ahora modificar. “Es algo polémico” –dijo Costa– que ha desincentivado a los promotores. “Se ha reducido la producción porque muchos promotores no se deciden” a construir, abundó. De hecho, la construcción de vivienda de protección oficial (VPO) prácticamente iguala a la de libre mercado en Barcelona. Sin embargo, BCOMú ha puesto como condición para aprobar los presupuestos municipales para este año que no se toque esta norma e incluso que se amplíe al 50%.

Del total de 1.976 viviendas nuevas visadas en el 2024, 1.066 correspondían al mercado libre y las otras 910 viviendas, al mercado de protección oficial, un 46% del total. De esta manera, en los próximos años saldrá a la venta casi tanta vivienda libre como pública en la capital catalana. La proporción de VPO en preparación en Barcelona supera la de la media de Catalunya. De las 17.429 residencias visadas en todo el territorio, apenas 2.883 son de protección oficial, lo que contrasta con la intención del Govern de la Generalitat de levantar 50.000 pisos sociales en cinco años. De las 910 viviendas de VPO visadas el año pasado en Barcelona, tan solo 12 corresponden a la reserva del 30% para vivienda social que se aplica a las nuevas promociones, lo que arroja un impacto muy discreto de la medida.

(La Vanguardia. Suplemento Vivir. Página 25. Media página)



## LA VIVIENDA ESTÁ CREANDO NUEVOS TIPOS DE POBRES

Raúl Flores Martos, secretario técnico de la Fundación FOESSA, expone en este texto que “la experiencia de Cáritas en el acompañamiento a personas y familias que sufren vulneraciones de derechos, junto con la investigación desarrollada por equipos multidisciplinares de la Fundación FOESSA, nos han permitido diseñar y probar desde 2007 una mirada multidimensional basada en la acumulación de factores que deterioran las condiciones de vida. FOESSA ha desarrollado a través de la Encuesta sobre integración y necesidades sociales un sistema de 37 indicadores que identifican las esferas de riesgo que afectan a la capacidad integradora de la sociedad: el eje económico y de consumo; el eje de ciudadana con la vivienda, la educación y la salud, y el eje de las relaciones y lazos sociales. El índice sintético de exclusión social (19,3% de la población en 2024) describe las condiciones de vida del conjunto de los hogares en España, superando la mera visión economicista, y profundiza en la exclusión social como la dinámica que genera carencias y limita las capacidades, desde una injusta y desigual distribución de recursos y oportunidades”.

Expone que “dos de los cambios sociales más influyentes en las condiciones de vida de nuestra sociedad han sido la pérdida de capacidad de integración económica y social del empleo, así como el creciente sobre esfuerzo de las familias para acceder y mantener una vivienda adecuada. Las tasas de trabajadores pobres (12%) y en exclusión social (10%) son ejemplos paradigmáticos de esta realidad. Mientras que la vivienda ahoga desde hace dos décadas a la población con menos recursos, en los últimos años ha extendido su capacidad asfixiante a las economías familiares de otras capas sociales. La proporción del presupuesto familiar dedicado a pagar la hipoteca o el alquiler de la vivienda sigue creciendo, con consecuencias especialmente más negativas para quienes viven de alquiler. Los hogares en situaciones de pobreza dedican más del 70% de sus ingresos a pagar el alquiler, frente al 48% en 2007. El esfuerzo que debe hacer un hogar (7,7 años de salario familiar) para adquirir una vivienda es más del doble del que se hacía en 1987 (2,9 años), según datos del Banco de España”.

(El País. Página 14. 2 columnas)

## FINANZAS

### BBVA Y CAIXABANK SIGUEN A SANTANDER EN SU ESTRATEGIA DE RENTABILIDAD

Santander ha sido más rápido en crear un nuevo modelo basado en ceder riesgo poco rentable para intercambiarlo por inversiones con mayores ganancias, pero BBVA y CaixaBank tampoco se han quedado parados. Los dos bancos tienen planes para incrementar sus beneficios con esta estrategia, aunque cada uno ha hecho su propio diseño para ajustarlo a sus necesidades.

“Vamos a hablar mucho más de generación de capital y crecimiento rentable en el futuro”, anunció el consejero delegado de BBVA, Onur Genç, en su última reunión con analistas. BBVA lleva tiempo utilizando una de las palancas principales del modelo. Son las transferencias significativas de riesgo o SRT, por sus siglas en inglés, y constituyen una herramienta clave para liberar capital. “Nos comprometeremos más con ellas a partir de ahora”, adelantó. El banco identifica los préstamos que quiere transferir, busca un inversor dispuesto a pagar por ellos y

se los vende en una SRT. A partir de ahí tanto los intereses que generan los créditos como los posibles impagos o incumplimientos son cosa del comprador, pero con una peculiaridad. Puesto que la mayoría de estas transferencias se hace a través de titulaciones sintéticas, las financiaciones siguen en el balance del banco, porque lo que se ha vendido es el riesgo exclusivamente.

“Hemos titulado cerca de 3.200 millones de euros en los primeros nueve meses de 2024 y hemos liberado 1.600 millones en activos ponderados por riesgo”, reveló Luisa Gómez Bravo, directora financiera de BBVA. La entidad cobra por la venta, pero, sobre todo, libera el capital que estaba retenido en los préstamos, así que eleva su solvencia y consigue munición para invertirla en negocios más rentables. Esa estrategia continuará. “Las SRT definitivamente van a ser parte de nuestra caja de herramientas en el futuro en nuestro camino para ser lo más eficiente posible en optimizar el capital que consumimos para hacer crecer el negocio”, remarcó Gómez. Pero la directiva añadió un matiz. El banco no usará estas transacciones para deshacer préstamos no rentables concedidos en el pasado porque asegura que no los tiene. Su intención es seguir mirando cada euro que se presta para certificar que se trata de una operación rentable. Lo primero es originar con la máxima ganancia y a partir de ahí usar las transferencias de riesgo para exprimir más el beneficio o liberar capital.

CaixaBank ya tiene listo su plan hasta 2027 y las transferencias significativas de riesgo forman una parte importante de él. “Vamos a ser mucho más activos en la gestión del capital, incluidas las SRT. Hemos sido activos en el pasado, pero ahora más”, desveló a los analistas su director financiero, Javier Pano. La entidad tiene varias operaciones de este tipo en marcha y su objetivo es acelerar para sumar otros 6.000 millones a esa cifra en tres años. Habrá consecuencias directas en el balance. CaixaBank aspira a crecer a una tasa anual media del 4% en el crédito sano entre 2025 y 2027, pero con un alza de sus activos ponderados por riesgo de solo el 3% anual gracias a la cesión del riesgo con operaciones de transferencia o de titulación. Menos activos ponderados por riesgo implican más capital, ya sea para elevar la solvencia, para llegar antes a ese 12,5% a partir del cual CaixaBank se ha comprometido en su nuevo plan estratégico a 2027 a dar una paga extra a los accionistas o para utilizar el dinero sobrante para crecer y mejorar la rentabilidad.

(Expansión. Página 14. 5 columnas)

#### EL IBEX RECUPERA EL TONO POSITIVO GRACIAS AL EMPUJE DE LOS BANCOS Y LAS SOCIMIS

El Ibex logró ayer avanzar un 0,55% y recuperar los 11.700 puntos gracias al empuje de la banca. El sector bancario lideró las alzas en Europa en lo que va de año gracias al descenso de las probabilidades de recorte de las tasas de interés con Sabadell, CaixaBank y BBVA avanzando más del 10% en estas primeras semanas del año. Durante la sesión del martes, Bankinter sumó un 2,3%, Santander se anotó un 2,1% y Sabadell, un 1,3%.

Con todo, los valores más alcistas de la sesión fueron las socimis Merlin y Colonial y Grifols. Merlin Properties avanzó un 4,94% y lideró las subidas del Ibex 35, mientras que Colonial sumó un 1,88% el día posterior a conocer los planes del Gobierno en materia de vivienda y favorecida por varias recomendaciones positivas como la realizada por Bank of America.

En el resto de Europa la tendencia ha sido similar a la registrada en la Bolsa española, con el Dax alemán sumando un 0,63%, el Cac francés avanzando un 0,22% y el Euro Stoxx 50, un 0,46%.

(Cinco Días. Página 15. Media página)

### LA BANCA SUBE UN 8% EN 2025 Y AÚN COTIZA CON DESCUENTO

La temida “cuesta de enero” suele ser un periodo marcado por una mayor austeridad después de los excesos de gasto derivados del periodo vacacional. Para el sector bancario, en cambio, está siendo una cuesta inclinada hacia abajo y la están recorriendo a un ritmo de vértigo gracias a un entorno de tipos más benévolo con él. De hecho, el inicio del año ha traído un nuevo empujón a la banca europea en general y a la española en particular, que se anota más de un 8% en apenas las dos semanas que han transcurrido de 2025. El sectorial español, medido a través del índice Ibex Banks, ya ha superado los niveles más altos de 2024 y cotiza en precios que no se han visto desde que se calcula este índice, en 2016.

La explicación que hay detrás de esta situación es sencilla: el mercado ahora espera que el BCE baje los tipos de una forma mucho más paulatina y no con un acelerón como se descontaba hace apenas unas semanas. Más en detalle, los precios actuales de los swaps solo anticipan cuatro recortes de 25 puntos básicos cada uno durante el año. En las primeras dos reuniones (enero y marzo) sí se esperan dos recortes. El tercero llegaría en junio y el cuarto entre septiembre y diciembre. Esta situación es más favorable para el negocio bancario de la que había hace unas semanas y les permitirá mantener gran parte de sus beneficios a corto plazo.

“Creo que lo que estamos viendo con las cotizaciones de los bancos es la misma dinámica que la vista en 2024 al estar muy correlacionadas con la dirección de las expectativas de tipos y lo que hagan las TIRes, donde hemos visto un repunte y también un cambio en el euríbor a 12 meses, que tras marcar mínimos en el 2,34% en diciembre se ha dado la vuelta y se acerca al 2,6%, recogiendo esas expectativas de que los tipos no bajarán ni tan rápido ni tan abajo”, explica Nuria Álvarez, analista de Renta 4.

Por lo tanto, aunque había voces que apuntaban a que este año sería negativo para la banca y que los inversores debían mirar hacia otros sectores, 2025 puede seguir siendo un año provechoso para este tipo de valores.

(El Economista. Primera página. Página 19. Editorial en página 3)

### CAIXABANK: CAMBIOS CON LA LLEGADA DE MUNIESA

La llegada a la presidencia de CaixaBank de Tomás Muniesa ha provocado algunos cambios organizativos porque su rol carecerá de poderes ejecutivos. José Ignacio Goirigolzarri sí los tenía, aunque muy limitados.

La Dirección General de Comunicación, que hasta ahora dependía de Goirigolzarri, cuelga desde el 1 de enero del consejero delegado Gonzalo Gortázar. Lo mismo sucedía con la

Dirección de Auditoría Interna. Marisa Retamosa reporta ahora al consejo de CaixaBank, el modelo habitual en otros competidores.

CaixaBank vuelve a la bicefalia que tenía antes de la absorción de Bankia: presidente no ejecutivo, como lo fue Jordi Gual (actualmente es presidente de VidaCaixa), y un consejero delegado con plenos poderes. Se trata del esquema de reparto que promueve el BCE como el más óptimo para la gobernanza de las entidades bancarias.

Muniesa presidirá el consejo, supervisará la gestión y representará a la entidad. Hasta ahora era consejero dominical en representación de la Fundación la Caixa, primer accionista de la entidad, y mantendrá ese rol.

El único interrogante importante que queda por resolver es qué sucederá con la vicepresidencia de CaixaBank, que quedó vacante tras el nombramiento de Muniesa como presidente.

En el seno de CaixaBank se da por hecho que el Frob, que controla el 17,9% del banco como segundo accionista, seguirá en el capital de la entidad otros tres años más.

(Expansión. Página 13. 5 medias columnas)

#### LA AUDIENCIA ABSUELVE A TODOS LOS ACUSADOS DEL CASO BANCO DE VALENCIA

La Audiencia Nacional ha dictado una sentencia en la que absuelve a todos las personas juzgadas en el conocido como caso Banco de Valencia, al entender el Alto Tribunal que no se les puede culpar de un falseamiento de las cuentas de la entidad de los ejercicios del 2009 y el 2010, tal como pedían las acusaciones particulares. La Fiscalía Anticorrupción había solicitado penas de dos años de cárcel para el expresidente de la entidad y expresidente de la Generalitat Valenciana José Luis Olivas, condenado en otras causas, y dos años y medio para el que fuera consejero delegado del banco, Domingo Parra, mientras que había retirado la acusación para el resto de los acusados en su informe de conclusiones definitivas. El juzgado central de lo Penal concluye que no hay pruebas que demuestren su culpabilidad y la de otros diez miembros del consejo de administración.

Información en *Cinco Días*, *Expansión* y *El Mundo*

(La Vanguardia. Página 46. 3 medias columnas)