ASOCIACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA
AHE

RESUMEN DE PRENSA DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2025

MERCADO INMOBILIARIO

EL PP LANZA UNA OFENSIVA SOBRE VIVIENDA CONTRA EL GOBIERNO EN EL CONGRESO

El Partido Popular (PP) defenderá esta semana una moción en el Congreso de los Diputados con una batería de peticiones sobre vivienda, cuya exigencia principal pasa por la derogación de la Ley de Vivienda, pero que también se extiende al problema de los *okupas* y el acceso de los jóvenes al alquiler.

"El impacto de la Ley de Vivienda aprobada en 2023 ha sido profundamente negativo. Lejos de contener los precios, ha generado el efecto contrario, provocando una caída de la oferta, la inseguridad jurídica y al retirada masiva de viviendas del mercado", señalan los populares en la moción. En este sentido, el PP culpa al Gobierno de que, con esta normativa, "más de 120.000 pisos han salido del alquiler residencial". Para los populares, el resultado de la Ley de Vivienda ha sido "una presión desorbitada sobre los pisos disponibles, especialmente en zonas humildes, donde las familias trabajadores, la clase media, está siendo expulsada de los centros urbanos".

(ABC. Página 29. 2 medias columnas)

BILBAO SE DECLARA 'ZONA TENSIONADA' DE PRECIOS INMOBILIARIOS E INVERTIRÁ EN VPO

Bilbao se suma a la creciente lista de ciudades que se declaran zona tensionada, ya que el Ayuntamiento de la capital vizcaína, que hace justo un año emprendía una guerra contra las viviendas y habitaciones turísticas al paralizar la concesión de nuevas licencias a la espera de endurecer un PGOU que, sin embargo, seguirá dando vía libre a los pisos turísticos, busca ahora poner freno a la escalada en el precio de los alquileres.

La medida, que entrará en vigor en octubre con su publicación oficial en el *BOE*, vendrá acompañada de unos índices de precios de referencia para los tres territorios vascos que determinarán el importe máximo de los arrendamientos, teniendo en cuenta el mapa actual de precios en la ciudad. La medida afectará a Bilbao en su conjunto, ya que, según los datos recabados por las instituciones, los alquileres superan por unas décimas el umbral del 30% de renta familiar establecido por la ley como gasto medio en alquiler más suministros básicos.

La capital vizcaína sigue los pasos iniciados por Errenteria, en Gipuzkoa, que a finales de enero se convertía en el primer municipio vasco en sumarse a esta declaración, si bien la primera de las tres capitales vascas en adherirse fue Donostia-San Sebastián el 14 de mayo. Ahora sólo queda VitoriaGasteiz, que el pasado mes de agosto iniciaba el procedimiento para incorporarse como zona de mercado residencial tensionado tal y como establece la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda.

(El Economista. Página 23. Media página)

EL GOBIERNO OBLIGARÁ A RETIRAR 53.000 PISOS TURÍSTICOS IRREGULARES

El presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, anunció ayer que el Ministerio de Vivienda exigiría a partir de hoy a las plataformas digitales que retiren de sus anuncios 53.876 pisos turísticos que presentan irregularidades. En mayo se calculaba, según la última estadística experimental del Instituto Nacional de Estadística (INE), que España contaba con 381.873 viviendas de este tipo, un 1,4% más que el anterior dato recogido en noviembre de 2024. Dicho estudio estima cuántos inmuebles se anuncian en las principales webs, por lo que no puede compararse con el registro.

Con esta notificación, el Ejecutivo pretende que estas viviendas que no cumplen con la legalidad se puedan incorporar al mercado de alquiler residencial. "Para que pasen a ser alquileres constantes para la gente joven y familias de este país", abundó Sánchez.

España fue el primer país de Europa en implementar el registro único de alojamientos temporales, en colaboración con el Colegio de Registradores, para acabar con el fraude en los alquileres turísticos. Tanto los inmuebles que se rentan a turistas como los que lo hacen por temporadas para otros usos deben tener un número único que funciona a modo de matrícula identificativa. Para obtención de dicho identificador, los registradores de la propiedad deben comprobar antes de concederlo que el piso cuenta con los requisitos preceptivos, que dependen de cada municipio y comunidad autónoma, dado que son estas administraciones las que tienen la mayoría de las competencias regulatorias en este campo.

Desde que comenzó a funcionar el 1 de enero, el registro ha recibido un total de 336.497 solicitudes, de las cuales 264.998 (78,75%) corresponden a alquileres de uso turístico, indican fuentes de Vivienda. De estas, 53.786 han sido revocadas (20,3%), adelantó ayer Sánchez.

El nuevo registro obligatorio se puso en marcha el 1 de enero, pero hasta el 30 de junio se aplicó a modo de prueba. En ese periodo de tiempo, 17.163 solicitudes fueron rehusadas, lo que supone un 9% del total. En julio y agosto, cuando la inscripción fue imperativa, las peticiones rechazadas fueron 34.429, es decir, un 20% de todas las presentadas desde enero.

Madrid es la comunidad, de acuerdo con los datos que maneja el Ministerio de Vivienda, donde el porcentaje se invierte: el 83% de los pisos que han solicitado registrarse lo han hecho como temporales, y solo el 17% como turísticos. De las 3.513 solicitudes de registro como alquiler turístico, más de un tercio se han revocado por no cumplir la legalidad. Andalucía es la región en que más solicitudes de registro obligatorio ha visto revocadas: 16.740. Canarias, con 8.698 viviendas revocadas; Cataluña, con 7.728, y la Comunidad Valenciana, con 7.499, son las otras comunidades que concentran la mayoría de las solicitudes invalidadas.
Informaciones también en *Expansión, El Economista, El Mundo y La Razón.*

(El País. Página 27)

JORGE GALINDO, SOCIÓLOGO: "ESTAMOS CREANDO UNA SOCIEDAD CON PROYECTOS DE VIDA QUE NO SE REALIZAN"

Jorge Galindo es autor del libro *Tres millones de viviendas*. El sociólogo sitúa la escasez en el epicentro de la crisis inmobiliaria. Tal como inicia el libro, desde la pandemia no hay conversación casual que no termine en vivienda, pero ya no se limita a Madrid o Barcelona, ni a los barrios más tensionados. El precio de las casas, las dificultades para emanciparse y la presión del alquiler se han convertido en asuntos comunes en pueblos medianos y ciudades pequeñas. "Ahora la mayor parte del mercado es de segunda mano", explica Galindo, "pero es un mercado de suma cero" en el que compra quien puede... y no todos pueden.

Así, para el autor surge una nueva burbuja, la del FOMO (miedo a perderse algo o, por sus siglas en inglés, *fear of missing out*) para describir cómo quienes tienen recursos adelantan su decisión de compra: "Si tú estás pensando en quizás comprar una vivienda y tienes el dinero, herencia o tus padres te lo pueden facilitar, vas a adelantar la compra porque tienes miedo de ser el último y que te toque pagar más". A diferencia de lo que ocurrió en la burbuja de 2008, cuando el crédito barato alimentaba la expansión, ahora la tensión no viene de la financiación sino de la "percepción de escasez". De hecho, en junio se firmaron 41.834 hipotecas sobre viviendas, lo que supone un 31,7% más respecto al mismo mes el año pasado.

Esta sensación de quedarse fuera empuja a cada vez más personas a sumarse a la larga cola de la demanda. "En esa fila, la última persona es quien menos puede aportar dinero, y esa última normalmente es más joven", señala Galindo, por lo que las consecuencias son también sociales. "Estamos creando una sociedad en la que hay proyectos de vida que no se realizan", añade. El acceso se ordena por ingresos –en un contexto en el que el salario no crece al mismo ritmo que los precios–, patrimonio y herencias, dejando a quienes menos tienen al final de la fila. Según Eurostat, dos de cada tres españoles de entre 18 y 34 años aún viven con sus padres. "Ya hay más gente que está tirando de recursos familiares para ejecutar una compraventa", apunta Galindo, una señal de que lo que comenzó como una brecha generacional, entre quienes podían tener su propia casa antes y quienes no, se está transformado en una brecha de clase.

Así, el acceso desigual y la presión sobre los precios obligan a mirar también la regulación que condiciona el mercado. "Si la vivienda es una prioridad que se plasme en la regulación existente", afirma Galindo. Por esto, señala que buena parte de los obstáculos no son nuevos, sino acumulaciones de normativas de décadas que involucran distintos niveles administrativos y que no siempre cooperan entre sí. Esa "prima regulatoria" ha estado orientada por la "inmediatez política", al priorizar medidas con efecto inmediato sobre otras que podrían facilitar la construcción a largo plazo.

(El Mundo. Página 27)

ÁLVARO GONZÁLEZ, DELEGADO DEL ÁREA DE VIVIENDA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID: "LA MEJOR MANERA DE CREAR VIVIENDA ES ELIMINANDO LA LEY DE SÁNCHEZ"

Álvaro González, delegado del área de Vivienda del Ayuntamiento de Madrid, tiene como objetivo que la legislatura termine con los 12.000 nuevos hogares prometidos por el alcalde de la ciudad, José Luis Martínez-Almeida. En esta entrevista, el responsable de vivienda de la capital analiza los mayores retos que se presentan en los próximos dos años.

Según dice, nunca se había hecho "un esfuerzo semejante al que se ha hecho en esta ciudad en los últimos seis años". "Desde 2019 hemos aumentado el patrimonio residencial en un 50%. Son 3.100 nuevas viviendas públicas con 860 millones de inversión municipal. Compárese: 37 millones de fondos europeos y 19 millones del Gobierno central". "Madrid triplica su inversión. Partíamos de una situación muy complicada: la legislatura de la señora Carmena se tradujo en un bloqueo de todos los nuevos desarrollos y también de la Empresa Municipal de la Vivienda (EMVS). No entregó ni una sola promoción. Lo primero que había que hacer era desbloquear esos nuevos desarrollos. Y lo hicimos lo más rápido que pudimos: sureste, Madrid Nuevo Norte, la antigua cárcel de Carabanchel, la operación Campamento, Valdecarros, Los Cerros, Los Ahijones, Berrocales... Y eso hace que Madrid tenga ahora mismo la mayor bolsa de suelo de toda Europa y que, por tanto, en los próximos años tengamos la posibilidad de ser la capital que más vivienda asequible puede ofrecer"

El alcalde cifró en un 95% las medidas cumplidas o en proceso de hacerlo en esta legislatura. Uno de los compromisos electorales, comenta era "promover 12.000 viviendas en esta legislatura. No solamente ya hemos incrementado el parque en 3.200, sino que tenemos 6.100 en alguna fase, bien en construcción, bien en licitación o bien en proyecto, y algunas otras en colaboración público-privada. Quiero recordar que también hay 2.200 que ya sacamos en la anterior legislatura, en colaboración público-privada". Almeida anunció también que EMVS Madrid comenzará la licitación de más de 1.000 viviendas en régimen de alquiler asequible en suelos dotacionales municipales.

Por otro lado, subraya que el propio sector dice que la Ley de Vivienda "está perjudicando a todos, a los propietarios y a los que quieren acceder a una vivienda". "Nosotros no queremos aplicar los topes. Como cualquier otra administración, estamos obligados a aplicar la ley. Y se aplica como tal. Pero la ley también posibilita a las comunidades a decidir si ponen topes al alquiler". Y asegura que "esta ley está siendo absolutamente nociva. En Cataluña, prácticamente el 50% de las viviendas han salido del alquiler. ¿Qué ha ocurrido? Que el alquiler sube de una manera estratosférica, casi un 40%. Eso es insoportable para cualquier familia joven. Estos son los efectos de la ley. La mejor manera de hacer vivienda en España es eliminar la Ley de Vivienda", considera.

(La Razón. Madrid, Páginas 2 y 3)

LA SATURACIÓN DE BARCELONA CENTRIFUGA LAS CASAS DE LUJO

La saturación inmobiliaria que vive Barcelona, con espacio para construir apenas 70.000 viviendas más, está empujando la compraventa de casas de lujo al área metropolitana y, en concreto, al Maresme. La comarca ha visto cómo las transacciones de casas superiores al millón de euros no paran de crecer desde la pandemia, un proceso que se ha acelerado en el último año. En lo que va del 2025, estas operaciones han crecido un 18% interanual, según datos recopilados por Barnes. Se trata de uno de los incrementos más elevados de todas las comarcas en el segmento de alto standing.

El comprador que ha impulsado las operaciones de lujo está compuesto por una mezcla de burguesía catalana que busca un inmueble de alto valor, amplio y tranquilo, pero cercano a la capital y con discreción, de expatriados con familia y de empresarios internacionales. En la ciudad de Barcelona existe poca oferta de casas con estas condiciones y, además, el metro cuadrado de este tipo de inmuebles es mucho más elevado. Mientras que una casa de lujo en zonas prime como Tres Torres puede llegar a los 6.000 euros el metro cuadrado o superar los 10.000 para viviendas exclusivas en Diagonal, una residencia en urbanizaciones como Supermaresme se mueve entre los 2.800 y 3.300 euros el metro cuadrado,

(La Vanguardia. Página 55. 3 columnas)

LA REBAJA AL 50% DE LA DEDUCCIÓN EN LA RENTA POR ALQUILER REPORTA A HACIENDA 66 MILLONES 'EXTRA'

La rebaja de la deducción general por alquilar del 60% al 50% reporta 66 millones de euros más a la Agencia Tributaria. Esta recaudación extra se multiplicará hasta por cinco a medida que venzan los contratos firmados antes del 24 de mayo de 2023, fecha en la que se aprobó la nueva Ley de Vivienda.

La normativa cambió las deducciones en la Renta que se pueden aplicar los caseros por arrendar inmuebles como vivienda habitual y no por períodos cortos. La reducción general se recortó del 60% al 50%, mientras que se aprobaron otras nuevas (del 90%, 70% y 60%) para los propietarios de inmuebles en zonas tensionadas con el objetivo de fomentar la bajada de precios y facilitar el acceso a la vivienda a los más jóvenes. Los caseros pueden aplicar estas nuevas reducciones en la Renta desde 2024 y siempre que su contrato fuera posterior a la aprobación de la ley. Aquellos que tenían arrendamientos anteriores podían seguir disfrutando de la reducción general del 60%. Un total de 730.000 caseros se vieron afectados por la rebaja de esta ayuda fiscal, lo que supone que tributaron de media unos 90 euros más de IRPF. No obstante, aún hasta 2,7 millones de propietarios que tienen contratos anteriores a la nueva ley y que aún pudieron aplicarse el 60%. A medida que estos alquileres venzan y firmen otros nuevos, se irán aplicando la reducción del 50% y el fisco comenzará a recibir mayores ingresos por esta diferencia.

(El Economista. Página 30. Media página)

FINANZAS

FASE FINAL DE LA OPA. JOSEP OLIU PRESIDENTE DE SABADELL: "CON UNA PRIMA DEL 30%, EL CONSEJO SÍ SE PLANTEARÍA EN SERIO QUÉ HACER"

Josep Oliu, presidente de Banco Sabadell, tiene ocho millones de acciones. Es, tras Ana Botín, el banquero que más patrimonio personal tiene en la entidad que preside. Está convencido de que no va a acudir prácticamente nadie a la opa lanzada por BBVA porque la prima es negativa (-9,8%), quien acepte el canje tendrá que pagar impuestos y porque se pierde el dividendo extraordinario de 0,50 euros prometido por Sabadell cuando venda TSB a Santander.

Sobre la posición mantenida por David Martínez, dice: "La conocía perfectamente y coincide exactamente con lo que pienso yo. ¿Opa hostil? No premium, no way [sin prima, ni hablar]. Los financieros siempre están a favor de las operaciones de concentración, de cualquiera. David Martínez está enfadado porque el Gobierno ha impedido que las sinergias sean rápidas. Ha sido un gran consejero para mí durante todos estos años porque es una persona extremadamente inteligente. Me ha ayudado siempre muchísimo".

David Martínez pide un precio competitivo. Y sobre cuál sería un precio competitivo para el consejo de Sabadell, Oliu dice: "No lo sé, pero a este precio no va [a la opa] ni el apuntador. La otra vez [cuando hubo un acercamiento amistoso al consejo, en abril de 2024] había una pequeña prima que ahora ni existe. Y desde entonces hasta ahora el banco ha cambiado. El perfil de beneficios es muy diferente del que había entonces. Ahora tienes un banco que gana 1.800-1.900 millones [anuales] y sin TSB, 1.700 millones. Sabadell ofrece un flujo de dividendos mejor que el flujo de dividendos que puede obtener con BBVA si tenemos en cuenta los 2.500 millones derivados de la venta de TSB. Las sinergias vendrán algún día, pero cuando haya fusión. Mientras tanto, suponiendo que la opa tenga éxito, Carlos Torres (presidente del BBVA) tendría que hablar conmigo y se crearía una especie de coexistencia más o menos pacífica con el nuevo accionista. Sabadell sería una filial de BBVA.

Añade que "las opas hostiles que triunfan ofrecen entre un 30% y un 40%. Una prima de control del 30% sería algo que nos parecería correcto como para considerarlo seriamente. Si eso pasara en esta oferta, nos reuniríamos otra vez y valoraríamos qué nos conviene hacer".

A la pregunta de qué probabilidad da a que BBVA decida intentar hacerse con el control de Sabadell sin obtener el 50% de los derechos de voto pretendidos, es decir, a qué haya una segunda opa, como exige la ley en ese supuesto, Oliu comenta que "depende del porcentaje que obtenga [en esta opa], pero yo creo que si no supera el 35% de derechos de voto lo más probable es que se olvide de esta operación. Y si se queda entre el 30% y el 40% "se lo tendrá que pensar muy bien. Además, en esta opa sucede otra cosa. Los accionistas [de Sabadell] conocen lo que dice la ley y, aquellos que tengan dudas, lo más probable es que esperen a esa segunda opa, que tiene que ser en efectivo y, además, a un precio superior".

Entre las cuestiones de las que se informa se encuentran los dividendos, que han sido protagonistas de la batalla entre BBVA y Sabadell por la opa hostil que los enfrenta. Los dos bancos han disparado las retribuciones y prometen seguir haciéndolo. Tienen recursos para ello. BBVA ha conseguido generar el mayor colchón para pagar dividendos desde la lluvia de millones que recibió en 2021 por su filial en EEUU y Sabadell está muy cerca de sus máximos. Ninguno de los dos ha agotado su munición. Lo dice el importe máximo distribuible o colchón MDA (por sus siglas en inglés). Es el escudo regulatorio que el Banco Central Europeo (BCE) mira con lupa para aprobar el reparto de dividendos y las recompras de acciones que proponen las entidades. Si es insuficiente, las retribuciones se prohíben. Ni BBVA ni Sabadell tienen ese problema. Los dos han condicionado sus promesas de dividendos y recompras a la aprobación de las autoridades, pero sus MDA suponen una puerta abierta para el visto bueno.

Por otra parte, se informa que BBVA inició el viernes los encuentros en remoto con los pequeños accionistas de Sabadell, a los que quiere convencer de las bondades de sumarse al proyecto del banco presidido por Carlos Torres. Sabadell tiene unos 200.000 accionistas con un reparto equilibrado entre minoristas e inversores institucionales.

Por su parte, *El Economista* pone el acento en que "la batalla entre BBVA y Sabadell se libra en el terreno de dividendos. El banco presidido por Carlos Torres estima que, tras la fusión, prevista no antes de 2029, el accionista del vallesano sacará provecho de un aumento del beneficio por acción del 25%, al considerar un resultado estable de 1.600 millones de euros para el Sabadell y de 12.000 millones al año para su propia entidad hasta 2028. Sin embargo, el banco pilotado por Josep Oliu enmienda la jugada del vasco, al calcular que la creación de valor será negativa para los accionistas que acudan a la opa. En concreto, prevé un beneficio por acción del -3% bajo la condición de autonomía de gestión de ambas entidades impuesta por el Gobierno durante al menos tres años y del -1% una vez consolidada la fusión. Con esas cifras sobre la mesa, el Sabadell pretende demostrar a sus accionistas que, si se mantienen fieles al proyecto en solitario, rechazando la oferta de BBVA, recibirán dividendos más gordos y sostenibles en el tiempo".

(Expansión, Primera página. Páginas 15 a 17)

BBVA PRESUME DE OPTIMISMO EN SUS TRES PRINCIPALES GEOGRAFÍAS

BBVA se muestra optimista sobre cómo evolucionará el negocio del banco en España, México y Turquía, sus tres principales geografías. Así lo desgranó el consejero delegado de la entidad, Onur Genç, en la reciente conferencia financiera organizada por Barclays, donde detalló algunas de las "ventajas estructurales" con las que cuenta en la economía mexicana o turca.

En el caso de España, Genç destacó que la economía está creciendo y crecerá por encima de la media europea por factores estructurales como la llegada de inmigrantes, el mayor peso del sector servicios en el PIB (lo que desde la pandemia ha resultado favorecedor en comparación con los países con una ponderación más alta de la industria) y la llegada de 165.000 millones de euros en forma de fondos europeos. Estos factores empujarán la demanda de crédito también por encima de la media europea, según las previsiones de BBVA. El consejero

delegado del banco descartó el riesgo de sobrecalentamiento de la economía y aseguró que el nuevo crédito será fundamentalmente “sano”.

La entidad confía en que después de 15 años de desapalancamiento de familias y empresas tras el estallido de la burbuja de la primera década de los 2000, ahora la economía española está “doblando la curva” y empezando a registrar tasas de incremento en la creación de préstamos partiendo de un nivel de relativo bajo endeudamiento, según explicó Genç, que confía en que, si la subida del crédito es similar a la del PIB, será un crecimiento “sano”.

(Expansión. Página 20. 4 columnas)

EL BCE Y LA FED DESMANTELAN LAS GUÍAS QUE LES HICIERON FALLAR

Borrón y cuenta nueva, o casi. El Banco Central Europeo (BCE) y la Reserva Federal de Estados Unidos han aprovechado el verano para revisar sus estrategias monetarias y desterrar o restringir, los cambios que llevaron a cabo antes de la última crisis inflacionaria que sucedió a la pandemia. Aunque las grandes instituciones no son muy dadas a reconocerlo públicamente, numerosos expertos consideran que el uso de estas desfasadas guías fue lo que provocó que, en gran medida, acabaran reaccionando tarde al cambio de paradigma en la inflación.

Con este movimiento dejan atrás un planteamiento inclinado hacia la expansión monetaria, modificando el rumbo para hacer menos énfasis en los estímulos y apostar más por la flexibilidad, o incluso la restricción, en un tiempo incierto y de alta volatilidad en el crecimiento de los precios. Incluso aunque ahora afrontan o van a afrontar recortes en el precio del dinero, las modificaciones acometidas en verano recalcan que la era de los tipos de interés bajísimos es cosa del pasado.

(Expansión. Página 24. 4 columnas)