

RESUMEN DE PRENSA DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2025

MERCADO INMOBILIARIO

SÁNCHEZ ANUNCIA UNA NUEVA AYUDA DE ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA PARA JÓVENES

El Gobierno pondrá en marcha nuevas medidas destinadas a mejorar el acceso a la vivienda de los jóvenes. La primera consiste en una ayuda de alquiler con opción a compra de 30.000 euros. El presidente, Pedro Sánchez explicó ayer que esta ayuda está ideada para que las personas de hasta 35 años “puedan residir durante años en una vivienda con protección permanente y terminar adquiriéndola”. Esta medida formará parte del próximo Plan Estatal de Vivienda, que comprenderá el periodo de 2026 a 2029, precisan en el Ministerio de Vivienda.

“El precio abonado por las rentas del alquiler supone el pago por adelantado de la futura compraventa; y la ayuda estará destinada al pago del alquiler, lo que permitirá a la persona joven ahorrar para adquirir la vivienda en propiedad”, ha detallado el Ministerio. A la vez, especifica que se podrá aplicar sobre inmuebles con protección oficial permanente, destinada a ese fin de alquiler a compra. Por ello, el precio está tasado y no lo puede fijar libremente el vendedor. “Eso quiere decir que, si en el futuro se quiere vender esa vivienda, lo tendrá que hacer a un precio tasado y a una persona que cumpla los mismos requisitos que el anterior propietario. De este modo, blindamos las viviendas pagadas con recursos estatales frente a la especulación”, añade Vivienda.

Por otro lado, Sánchez apuntó a la puesta en marcha de un seguro de impago de rentas para jóvenes que servirá “para dar más garantías a propietarios y a inquilinos”. No es una iniciativa completamente novedosa: el Ejecutivo ya anunció el pasado enero que tenía intención de poner en marcha este seguro. Y, por otro lado, el actual plan estatal ya contempla subvenciones para el pago de este tipo de seguros. Esa ayuda se articula a través de las comunidades autónomas y se destina a propietarios que alquilan sus viviendas bajo determinadas circunstancias.

En tercer lugar, Sánchez comunicó nuevas ayudas de hasta 10.800 euros para la compra de vivienda en el medio rural (en municipios de 10.000 habitantes o menos), siempre y cuando esta cuantía no supere el 20% del valor de la vivienda.

La vicepresidenta segunda, Yolanda Díaz, cargó contra las medidas: “Las ayudas al alquiler son transferencias directas al bolsillo de los caseros. Lo urgente es bajar los precios y esta medida va en dirección contraria. Esta medida solo conseguirá subir más los alquileres”.

El presidente aseguró que el Ejecutivo triplicará el dinero que transfiere a las comunidades para hacer política de vivienda si los gobiernos autonómicos hacen “lo mismo”. Es decir, el Gobierno promete que multiplicará por tres los fondos de vivienda a las Administraciones que eleven en la misma proporción la cuantía que ya vienen dedicando a esta partida.

Información también en *El Economista*, *Expansión*, *El País*, *La Vanguardia* y *La Razón*.

(Cinco Días. Primera página. Página 23)

LA PLANTILLA DE SAREB ALERTA QUE LA NUEVA EMPRESA PÚBLICA DE VIVIENDA ES “INNECESARIA”

El comité de empresa de Sareb se muestra contrario a la creación de la Empresa Estatal de la Vivienda, impulsada por el Gobierno y alerta que se va a producir un “retraso en la reactivación del parque público”. Así, advierte que esta iniciativa supone una “innecesaria duplicidad de estructuras” y reclama que se reconozca el trabajo, la experiencia y los resultados que Sareb ha alcanzado en materia de vivienda social durante más de una década. Este comunicado llega después de que Sepes, la entidad sobre la que se va a dar forma a la nueva empresa pública, lanzara hace dos semanas una convocatoria para contratar a 49 profesionales que gestionen el nuevo portfolio.

Creada en 2012 para estabilizar el sistema financiero y gestionar activos procedentes del rescate a las cajas de ahorro, Sareb amplió su misión tras el Real Decreto-ley 1/2022, incorporando criterios de sostenibilidad y utilidad social, con un enfoque hacia vivienda social y asequible. Desde hace tres años, Sareb ha desplegado una intensa actividad en el ámbito social, destacando “la cesión de hasta 15.000 viviendas para fines sociales, la firma de convenios con comunidades autónomas para más de 3.600 viviendas, la venta de viviendas a ayuntamientos para uso social o el impulso del Programa de Alquiler Social con Acompañamiento, con más de 8.800 contratos activos a cierre de 2024”, explica el comunicado.

“No creemos necesario crear una doble estructura. Sareb ya hace este trabajo con eficacia”, afirman desde el comité, que insiste en que Sareb debe ser el eje sobre el que se articule la nueva política de vivienda pública. “Sareb debe ser la solución para la nueva Empresa Estatal de Vivienda, de esta manera el proceso no supondría pérdida del talento, despilfarro de recursos públicos, ni pérdidas de tiempo dada la grave situación de vivienda que hay actualmente en España”, destacan.

(El Economista. Página 19. 4 medias columnas)

LA RESPUESTA DEL SECTOR AL MINISTERIO DE VIVIENDA

El Ministerio de Vivienda informó este domingo de que había revocado 53.786 solicitudes de alquileres de uso turístico de las 264.998 que se habían apuntado al Registro Único de Arrendamientos. Marian Muro, directora de Apartur (La patronal de los pisos turísticos con permiso de Barcelona), quiso matizar que estos pisos no son ilegales, que están en un proceso de subsanación de errores, que todavía pueden optar a la aprobación de su licencia. “La revocación no es ilegalidad. Los pisos turísticos ilegales no van por esta vía, no participan en este proceso”. En Barcelona, agregó Muro, en tres o cuatro meses, el 70% de los pisos fueron aceptados en el registro del Ministerio. El resto, unos 1.500, están reparando los errores de su solicitud o no están en activo.

(La Vanguardia. Página 32. Media columna)

MADRID. LAS GRANDES PROMOTORAS SE LANZAN A POR LAS 3.400 VIVIENDAS DE ALQUILER BARATO DE AYUSO

Boom de ofertas para levantar miles de pisos de alquiler asequible en colaboración público-privada con la Comunidad de Madrid. Concretamente, se trata del Plan Solución Joven, que supondrá la inyección de 3.404 nuevas viviendas dirigidas especialmente a menores de 35 años. Esta actuación, que se enmarca en el Plan VIVE, iniciativa del Ejecutivo autonómico para promover 14.000 viviendas en total a precios por debajo de mercado, ha recibido ofertas de nueve empresas que han optado a uno o varios de los 14 lotes en los que se dividió la licitación para la edificación de los inmuebles.

Según anunció la presidenta de la Comunidad de Madrid, Isabel Díaz Ayuso, en el Debate del Estado de la Región, el Ejecutivo madrileño ampliará sus políticas en este ámbito con nuevas medidas y 1.000 hogares más destinados a los menores de 35 años, hasta alcanzar los 5.500. De esta forma, el Plan Vive aumentará su oferta de alquiler a precios más reducidos con 14.000 pisos más en una veintena de localidades, de las que ya se han entregado cerca de 5.000.

(El Economista. Página 15. Media página)

KRONOS INVERTIRÁ EN PISOS DE ALQUILER TEMPORAL EN MADRID

El grupo inmobiliario Kronos ha lanzado una marca con la que se introduce en el mercado del alquiler de temporada. Se trata de Us by Kronos. Con ella pretende contribuir a paliar el problema de la falta de vivienda en Madrid, según Saïd Hejal, su consejero delegado. En la comunidad levantará sus primeras cuatro promociones de este tipo en los próximos cuatro o cinco años.

(Cinco Días. Página 13. 2 medias columnas)

EL PROBLEMA DE LAS SEGUNDAS VIVIENDAS

La presidenta de la Comisión Europea, Ursula von der Leyen, ha anunciado un plan de vivienda asequible antes de finalizar el 2025. El periodista y escritor Xavi Casinos señala en esta columna que “la Unión ha entendido por fin que la crisis habitacional global es también un problema europeo. La prensa internacional da cuenta cada día de los efectos del incremento de los precios, especialmente del alquiler, en sus respectivos países. El acceso a la vivienda se ha convertido hoy en el principal indicador de la desigualdad entre los ciudadanos, lo que incide en los principios fundacionales de la Unión Europea. Y eso ocurre en Barcelona, en todas las ciudades del continente y en todo el mundo, a excepción de Viena y Singapur”. Argumenta que “la solución a la crisis global de la vivienda solo puede ser global. Y la deben abordar desde los ayuntamientos, las administraciones regionales, las nacionales y, por supuesto, la europea. Una solución multinivel, cada cual según su dimensión presupuestaria y capacidad competencial. Nadie debe ponerse de lado”.

Comenta que uno de los frentes de batalla de las ciudades está siendo los apartamentos turísticos, “que tensionan esta crisis. Los ayuntamientos están poniendo límites”. “Pero ya

están surgiendo iniciativas desde los gobiernos locales que van más allá de los pisos turísticos. Hay que prestar atención a lo que sucede en Francia. Algunos municipios, como Oléron, Annecy, Bonifacio, Biarritz, Chamonix y Saint-malo, entre otros, han iniciado el proceso para prohibir las segundas viviendas. Se dan casos en los que hasta seis de cada diez domicilios son residencias secundarias, una barrera para los ciudadanos locales”.

“No es descabellado pensar que las medidas para limitar las segundas viviendas se extiendan ahora por Europa. Y es que la solución a la crisis de la vivienda no avanzará hasta que se aborde desde principios sociales, como en Viena hace un siglo, y no comerciales”.

(La Vanguardia. Página 32. 1 columna)

INMIGRACIÓN MASIVA: LAS COSTURAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA PUEDEN REVENTAR

José Luis Ruiz Bartolomé (Conurbia Invest) comenta en esta tribuna que el problema de la vivienda en España tiene su origen en múltiples causas: “dificultad de producir suelo, trabas burocráticas, trampas en el urbanismo, ocupación ilegal e *inquietud*, la financiación insuficiente, incrementos de costes, falta de mano de obra, la ley estatal de vivienda... Pero hay una que apenas hemos mencionado más que de pasada y que, sin embargo, es la más relevante en el momento actual”.

Entre otros datos que “el número de hogares creados hasta finales de 2023 que han sobrepasado la producción de vivienda desde la llegada de Sánchez al Gobierno supera de largo el medio millón, y es probable que en estas fechas estemos ya por encima de los 700.000”, considera. Y se plantea la pregunta de por qué ha pasado esto. “Para encontrar la respuesta sólo hay que echar un vistazo al aumento de la población extranjera desde la toma de posesión del Gobierno socialista. Entre 2015 y 2019, los nuevos extranjeros sumaron 436.000 habitantes; es decir, unos 109.000 al año. Pero del 1 de enero de 2019 al 1 de julio de 2025 han entrado en el país 2.200.000 extranjeros, una media de 400.000 al año”. Y según concluye “si la capacidad de creación de vivienda a duras penas supera las 100.000 unidades al año, difícilmente vamos a dar solución a una demanda gigante que se suma a la nacional ya existente. Si de repente se cerrasen las fronteras y dejase de entrar ni un solo inmigrante, no tardaríamos menos de cinco o seis años en recuperar un equilibrio razonable”.

Añade que “estas personas no tienen capacidad para asegurar el pago de un alquiler, ni mucho menos comprar. Sin embargo, el Estado ha diseñado, a través de múltiples ONG subvencionadas, un sistema de acogida en el que, por un lado, se adquieren cientos de viviendas a las que los recién llegados son asignados, y, por otro, a través del alquiler masivo de pisos a nombre de esas ONG o con su garantía de pago. Con los impuestos de los españoles se sufraga la solución habitacional de los inmigrantes que compiten, en una situación de escasez y carestía crecientes, con los hijos de esos mismos españoles que sueñan con independizarse”.

(Expansión. Página 46. 2 columnas)

FINANZAS

FASE FINAL DE LA OPA BBVA-SABADELL

Cinco Días y El País publican una entrevista a Josep Oliu, presidente de Banco Sabadell, quien afirma que afronta tranquilo el desenlace de la opa lanzada hace 16 meses por BBVA. Dice que llegó a confiar en que a estas alturas el BBVA ya habría desistido: “Lo he pensado muchas veces: el BBVA ha tenido oportunidades para desistir. Pero estamos donde estamos y ahora la única posibilidad que tiene para dejarlo es que la opa saque menos del 50%”. “Con la oferta actual, no solo lo veo posible, sino que creo que es el escenario más probable. Es un escenario que está muy cerca de la realidad. Con la oferta que ha hecho el BBVA, no van a llegar al 50% de accionistas, ni probablemente al 30%. Y, entonces, lo más posible es que el BBVA se retire. Ante promesas de rendimientos futuros, confío en que nuestros accionistas le darán más valor al proyecto del Banco Sabadell como entidad independiente, cercana y de referencia”.

Oliu explica: “Si hablo para los accionistas, hablo de dinero. Cuando me dirijo a los ciudadanos, hablo de calidad de proyecto y pongo el foco en sus necesidades. En estos momentos estamos hablando de una opa y, por tanto, de dinero, a pesar de que aquí el accionista del Sabadell no obtendría dinero, sino acciones de otro proyecto bancario. El presidente del BBVA dice que se necesitan grandes bancos para poder estar en los grandes proyectos europeos. Pues yo digo que se necesitan grandes bancos centrados en la realidad regional de cada país. La elección del accionista es elegir dónde se apunta, dónde piensa que va a tener más riesgos”.

“El valor intrínseco del Sabadell, partiendo de métodos de valoración que hacen los bancos de inversión, está muy por encima de lo que ofrece el BBVA”, expone el presidente del Sabadell, quien añade: “Fijémonos en la independencia estratégica, que es la capacidad de generar valor como consecuencia de una gestión futura de la entidad. En el caso de una venta, obviamente se pierde esa independencia estratégica, y los accionistas en general solicitan una prima que, por lo común, es entre el 30% y el 40% sobre el valor de mercado del momento en que se está haciendo la opa. Pues hoy, la oferta da una prima negativa del 10%. Está muy lejos de lo que sería una oferta competitiva”. Por su parte, BBVA dice que esa prima negativa se va a estrechar en cuanto pase el día 23, fecha límite para mejorar la oferta, y que el Sabadell va a caer en Bolsa. Oliu dice que no teme que pueda suceder. “Ese es un argumento del comprador, tratar de meter miedo al vendedor. Lo que puede pasar con la cotización el día antes y el día después, quién lo sabe. Quizá sea el BBVA el que pueda bajar muchísimo. Lo que sí tendrá que ver en el cambio de expectativas es que algunos accionistas que han estado en el Sabadell esperando la prima, si finalmente no se da, quizá se vayan. Pero esos son muy poquitos y, una vez se hayan ido, los que se quedan saben que tienen unas expectativas de valor que perderían si triunfa la opa”, explica.

La recta final de la opa ha vuelto a situar el precio de la operación en el centro de la discusión en el mercado. Con el calendario ya en la cuenta atrás (los accionistas tienen de plazo hasta el próximo 7 de octubre para pronunciarse), la oferta sigue generando división tanto entre inversores como entre analistas, principalmente por la valoración que el BBVA hace de la entidad catalana. En general, los analistas que siguen de cerca la operación desconfían de los argumentos de ambas partes y apuntan a que la postura más razonable se sitúa en un punto

intermedio. En esa línea, sostienen que la oferta del BBVA es lo suficientemente atractiva para que los accionistas del Sabadell la acepten, dado el potencial de creación de valor del proyecto. Sin embargo, advierten de que el banco vasco debería mejorar el precio para disipar las dudas del mercado y evitar un escenario en el que el nivel de aceptación quede por debajo del 50%.

Expansión informa que el consejo de administración de Sabadell ha argumentado de tres maneras distintas cómo, según su criterio y el de sus asesores financieros, la oferta de BBVA, que contempla un precio implícito de 3,04 euros por acción, infravalora el banco. Así lo refleja en su respuesta formal a la opa, remitida el pasado viernes al mercado. Son argumentos que van todavía más allá del actual precio en Bolsa (3,34 euros al cierre de ayer), que implica una prima negativa del -8,10%. Sabadell dice que tres métodos distintos muestran que las acciones valen como poco un 25% más que la oferta. Si se calcula el valor de Sabadell por la ratio entre precio y beneficio, la acción valdría 3,8 euros. El segundo método calcula el precio de Sabadell sobre su valor contable y llega hasta los 4,2 euros. En el tercer cálculo, a partir del método GGM, el banco tiene un valor de entre 3,8 y 4,1 euros,

Por su parte, *El Economista* subraya que las sinergias por gastos de personal en la opa de BBVA apuntan a recortes de 3.200 empleos, lo que equivaldría a un 3,5% del total de la plantilla del banco resultante. Algo más de un tercio de las sinergias que BBVA prevé obtener de la fusión con Sabadell corresponden a gastos de personal.

Cinco Días también expone que la cúpula del Sabadell y los analistas financieros llevan meses mirando hacia Italia para comparar la oferta lanzada por el BBVA y rechazar la oferta. Y la imagen que contemplan en el espejo italiano refleja una serie de operaciones transalpinas más cuidadas y con condiciones más generosas. El viernes, el consejo del Sabadell se refirió expresamente a la opa hostil que lanzó Intesa Sanpaolo en 2020 sobre su rival UBI Banca, por 4.900 millones de euros. “En este tipo de situaciones se han llegado a ofrecer primas de control del 40%, mientras que en el caso de la oferta del BBVA esa prima es negativa, es técnicamente incorrecta e ignora por completo la fuerte revalorización que ha vivido todo el sector bancario en los últimos 16 meses”, se explicaba en la presentación remitida a la CNMV.

La cúpula de Sabadell celebró ayer un encuentro con pequeños accionistas, el primero desde que el viernes el consejo emitió su recomendación pública de no acudir a la opa de BBVA. Se conectaron por *streaming* alrededor de 6.000 minoristas. “Siento que esta opa, que ofrece una prima negativa de cerca del 10%, haya llegado a ustedes, los accionistas”, dijo el presidente, quien afirmó que “BBVA usa la estrategia del miedo; la acción de Sabadell no se derrumbará si fracasa la opa”. El consejero delegado, César González-Bueno, aseguró que “Sabadell tiene más margen para dar dividendo que BBVA”.

La Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) decidirá el precio de una opa de exclusión de BBVA sobre Sabadell. El presidente del supervisor del mercado de valores, Carlos San Basilio, explicó ayer que, si finalmente BBVA no lograra el 50% de los derechos de voto en la opa sobre Sabadell, y decidiese lanzar una segunda oferta sobre su competidor, “el precio no lo va a decidir ni BBVA ni Sabadell, lo vamos a decidir nosotros”.

BBVA TIENE A MANO EL 'REPÓKER DE LOS 100.000 MILLONES DE LA BOLSA ESPAÑOLA

BBVA busca convertirse en la quinta cienmilmillonaria del Ibex 35, junto a Airbus, Inditex, Iberdrola y Santander. Lo dijo la semana pasada Carlos Torres, presidente de la entidad financiera: "Somos una entidad que capitalizará más de 100.000 millones de euros y somos la segunda entidad más líquida del Ibex 35 ", aseguró en *Onda Cero*. Una proyección que tendría más probabilidades de materializarse si sale adelante la opa sobre Banco Sabadell en la que está involucrado desde el año pasado, que además redundaría en un accionariado internacional muy repartido, en declaraciones del propio ejecutivo.

Los datos, por ahora, avalan la consecución de este objetivo. No en vano, pese a que las acciones de la firma vasca cotizan cerca de sus máximos de la crisis financiera, su capitalización nunca en su historia había sido tan elevada. Ronda los 94.000 millones de euros y ha estado muy cerca de los 95.000 durante algunos momentos de este mes, es decir a un 5% de conseguir esa psicológica cota aun a sabiendas del rechazo del consejo de Sabadell a su oferta.

En su contra juega el consenso de analistas, que de media cree que su acción ya está en la actualidad por encima de sus valoraciones, y que por ende, la conquista de los 100.000 millones de capitalización tendrá que esperar en el más inmediato corto plazo. Sin embargo, las últimas actualizaciones de los expertos dejan una puerta abierta a la esperanza en ese sentido. Y más en un entorno de consolidación bancaria como el actual. Hasta siete casas – entre las que se incluyen Bestinver Securities, Jefferies, Keefe Bruyette & Woods y RBC Capital– ven en los siguientes doce meses a la firma superando la cifra a la que aludía Torres estos días. A todas ellas se suman las valoraciones de GVC Gaesco Valores y Barclays, la más reciente, que ven a la firma batiendo los 100.000 millones de euros de capitalización, al ver a su acción en los 18 euros en los siguientes doce meses. Por encima de todas ellas está el precio objetivo que los expertos de AlphaValue/Baader Europe dan a BBVA, al estimar en 18,5 euros el precio que alcanzará su acción dentro de un año.

(El Economista. Primera página. Página 20)

EL IBEX SE QUEDA A LAS PUERTAS DE LOS 15.400 PUNTOS

El Ibex se quedó ayer al cierre a las puertas de los 15.400 puntos al avanzar un 0,57% en la jornada. El selectivo volvía a aproximarse así a los máximos que logró alcanzar a mediados de agosto gracias a las ganancias del sector bancario. Unicaja, CaixaBank, Santander y Bankinter sumaron más del 1%.

Expansión informa que el Ibex 35 Bancos se anotó una alza del 1,12% y ya suma un 81,01% desde que empezó el año.

(Cinco Días. Página 18. Media página)

LA RESERVA FEDERAL SE DISPONE A BAJAR LOS TIPOS ENTRE LAS RENOVADAS PRESIONES DE TRUMP A POWELL

Empezó la semana de la reunión de la Reserva Federal más trascendental en mucho tiempo, y el presidente de Estados Unidos, Donald Trump, no quiso renunciar a tener la primera palabra. Fue, como de costumbre, en su red social, Truth, en la que volvió a la carga de buena mañana (hora de Washington) contra el presidente del banco central del país, Jerome Powell, al que se refirió solo por el mote, “el demasiado tarde”. Se lo puso a principios de este año para resumir su frustración por la resistencia del funcionario a plegarse a las exigencias de Trump de que baje el precio del dinero para no entorpecer la agenda económica de su segunda Administración.

“Debe recortar los tipos de interés, ahora, y más de lo que tiene previsto. La venta de viviendas se disparará”, escribió Trump, todo en mayúscula. Con ese mensaje, el presidente de Estados Unidos da por hecho lo que no hay que ser un adivino para aventurar que sucederá: en su reunión de hoy y del miércoles, la Fed se dispone a ordenar la primera bajada de tipos desde diciembre del año pasado, de un cuarto de punto, para dejarlos en el 4-4,25%. Así lo creen también los inversores, según la herramienta FedWatch de CME, que recoge los contratos de futuros y ayer daba una posibilidad cercana al 100%. La misma certeza cabe tener de que esa caída le resultará insuficiente a Trump.

Información en *El Economista*, *Expansión*, *El País*.

(Cinco Días. Primera página. Página 15)