ASOCIACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA
AHE

RESUMEN DE PRENSA DEL 17 DE MARZO DE 2025

MERCADO HIPOTECARIO

1.200 EUROS SE ABARATARÁN LAS HIPOTECAS, SEGÚN BBVA

Desde junio de 2024 van seis recortes de los tipos y la facilidad de depósito se sitúa en el 2,5%. Esto se plasma en las hipotecas a tipo variable que se van revisando con el euríbor, que en febrero bajó hasta el 2,407% a 12 meses. BBVA calcula que la bajada de los tipos provocará que las cuotas hipotecarias de los préstamos variables se abaraten de media 1.200 euros al año

(La Razón. Página 24. Breve)

EL 45% DE HOGARES TIENE "DIFÍCIL" AFRONTAR LOS GASTOS DE VIVIENDA

El 45% de los hogares encuentra "difícil o muy difícil" afrontar los gastos de vivienda y al 42% le ocurre igual con los de alimentación. Así lo desvela el *Estudio de Solvencia familiar* publicado por la Organización de Consumidores y Usuarios (OCU), un análisis que revela "mejoras" después de meses de inflación "desbocada", pero que, "sin embargo, también ha ahondado las desigualdades entre los hogares", según precisó la entidad en un comunicado, coincidiendo con la conmemoración, este sábado del Día Mundial de los Derechos de los Consumidores.

El estudio recoge la experiencia de una muestra representativa de la población española de entre 25 y 79 años, con el fin de analizar su capacidad para afrontar 37 partidas básicas de gasto doméstico agrupadas en las áreas de vivienda, alimentación, salud, educación, movilidad y cultura, ocio y tiempo libre. El resultado general de la valoración objetiva de todas las partidas y su impacto sobre la calidad de vida de los hogares es el Índice de Solvencia Familiar y, según la OCU, a pesar de la "mejoría" de dicho índice, que ha subido de 46 puntos en 2023 a 47,4 puntos en 2024, el dato sigue siendo inferior al de 2019, cuando alcanzaba los 48,7 puntos y está "muy lejos de los 52,5 puntos de 2020". "Un resultado que, de momento, acompaña los buenos datos macroeconómicos de la economía nacional", resaltó la OCU, al tiempo que indicó que, sin embargo, pese a la "mejoría", las previsiones de las familias "no son optimistas", dado que solo el 18% cree que su economía doméstica va a mejorar este año, frente al 30% que opina que 2025 será peor que 2024

Entre los gastos más importantes para las familias destaca la hipoteca (citado por el 27% de los hogares).

(El Economista. Página 29. Media página)

MERCADO INMOBILIARIO

EL PRECIO DE LA VIVIENDA CRECE UN 25% EN MADRID Y UN 10% EN BARCELONA

Como consecuencia del aumento de la demanda y la insuficiente oferta en términos de venta y alquiler de vivienda los precios se mantienen al alza en las principales ciudades. Según los

datos que maneja MVGM, compañía europea especializada en Property Management, los pisos de alquiler han registrado una subida anual media en 2024 del 23% alcanzándose los 23,5 euros por metro cuadrado, aunque Barcelona se consolidó como la ciudad más cara (25,9 euros/m2), con una variación anual del 18,6%.

"Los precios están aumentando en ambas ciudades tanto en inversión como en alquiler, aunque sea la capital de España la que muestre un crecimiento más acelerado en ambas áreas", explican desde la compañía. El precio medio en compra en Madrid se estableció en los 6.228 euros por metro cuadrado, con una variación trimestral del 7,8% y anual del 25,1%, y superó los 5.234 correspondientes a la ciudad condal, que presentó una variación trimestral del 2,2% y anual del 10,1%.

"El mercado de alquiler está cada vez más tensionado. La escasez de oferta ha tirado al alza de las rentas durante 2024 en las grandes ciudades, lo que nos lleva a tasas de esfuerzo por encima del 35%, y superando el 40% en algunos casos (Barcelona, Málaga, Baleares, y algunas zonas de Madrid). Si ya es difícil encontrar una vivienda, se le suma el hecho de cumplir los criterios de *scoring*", apuntan desde MVGM.

En la Comunidad de Madrid, durante el último año se iniciaron un total de 15.986 viviendas, un 2,11% más que el año anterior. El valor del metro cuadrado registró durante 2024 un incremento del 12% anual, aunque en el último trimestre tuvo una variación del 7,1%. En Cataluña, se iniciaron 9.938 viviendas durante el último año, lo que representó un crecimiento del 22,8% en comparación con el año anterior.

Con respecto al precio por metro cuadrado experimentó una subida del 9,5% anual, mientras que en el último trimestre el incremento fue del 3,4%. El coste medio de construcción en Cataluña se estableció en 1.019,1 euros/m2, mientras que en Madrid fue de 928,08 euros/m2.

(El Economista. Página 18. Media página)

PLAN DE VIVIENDA DE LA GENERALITAT VALENCIANA

El Plan de Vivienda de la Generalitat Valenciana toma impulso y más de una treintena de empresas han presentado ofertas para la construcción de más de 1.000 viviendas protegidas. Sagunto, Castellón de la Plana, Villajoyosa, Jávea y Torrevieja concentran la oferta.

(La Razón. Página 24. Breve)

MADRID. LA SUBASTA PARA LEVANTAR PISOS DE ALQUILER ASEQUIBLE EN LOS AHIJONES QUEDA DESIERTA

Nueva oportunidad de inversión en alquiler asequible que fracasa. La subasta que lanzó el pasado mes la Junta de Compensación de Los Ahijones, uno de los desarrollos del sureste de Madrid, ha quedado desierta, según apuntan fuentes del sector.

El organismo impulsó en febrero la subasta de un suelo que inicialmente iba a destinarse a oficinas, con el objetivo de que se levantara sobre el mismo un proyecto de pisos de alquiler asequible. Este desarrollo entraría dentro del conocido como *Plan Ayuso*, por el que se permite la transformación de edificios de oficinas obsoletos o de suelos de uso terciario e industrial en residencial para promover el desarrollo de vivienda en alquiler a precios controlados.

Desde el sector han denunciado que se trata de un problema de interpretación de la norma autonómica por parte del Ayuntamiento de Madrid, lo que está poniendo freno a muchas de estas operaciones.

(El Economista. Página 18. 4 medias columnas)

FINANZAS

SABADELL Y UNICAJA LIDERAN EL CRECIMIENTO DE LA RENTABILIDAD EN LA BANCA DE LA UE

En contra de varios pronósticos de mercado, en 2024 la banca europea alargó la fiesta del año anterior ante una bajada de tipos de interés más lenta de lo esperado y una progresiva reactivación del crédito. Un cóctel favorable que sostuvo tanto los márgenes de intereses como los beneficios, que en la mayoría de las entidades alcanzaron cifras récord o estuvieron cerca de hacerlo. Algunos bancos brillaron más que otros. En términos de rentabilidad, dos nombres destacaron: frente a 2023, Sabadell y Unicaja elevaron su RoTE más que cualquier otra entidad financiera en la Unión Europea (UE).

A nivel grupo, Sabadell incrementó su rentabilidad sobre el patrimonio tangible en 3,4 puntos porcentuales, pasando de un 11,5% a 14,9%, a raíz de unas ganancias récord. Todos sus principales mercados registraron subidas, aunque con ritmos distintos. Su negocio en España es el que mostró mayor músculo, con un RoTE que se elevó en casi 4 puntos en el año y se situó en un 15,9%. En Reino Unido y en México, la rentabilidad también aumentó, aunque de forma más suave, en 2 y en 0,8 puntos porcentuales, respectivamente. La filial británica, que en 2024 representó el 14% del beneficio del banco, pasó de ser un quebradero de cabeza a convertirse en un acelerador, tras el plan de eficiencia puesto en marcha por la entidad. Aunque sus niveles de rentabilidad estén aún por debajo del negocio en España, el banco cree que TSB tiene potencial de expansión y prevé que su contribución a los resultados del grupo siga aumentando en los próximos años.

En plena opa lanzada por BBVA, la entidad está jugando todas sus cartas para convencer a los accionistas de la fortaleza de su proyecto en solitario y demostrar que el crecimiento del que se benefició en el último año es sostenible a medio plazo. De hecho, su objetivo es situar la rentabilidad por encima del 14% hasta 2026, a pesar de una política monetaria más acomodaticia.

Las excelentes cifras de Sabadell en 2024 sorprendieron positivamente a los inversores. Pero el banco que más elevó su rentabilidad entre los grandes de la UE fue Unicaja. Su RoTE subió en 5 puntos porcentuales, colocándose en un 9,1%. Se trata de un nivel aún por debajo de sus competidores en España, pero el fuerte incremento interanual apunta a que la entidad está

recortando distancia con el resto del sector tras abrir una nueva era con una dirección completamente renovada.

"En términos generales, creo que (en España) ya se ha llegado a unos niveles de RoTE que será difícil seguir mejorando. Entre los bancos españoles cotizados, Unicaja es el que tiene realmente margen de mejora", señala Nuria Álvarez, analista de Renta 4. Su plan estratégico para el trienio 2025-2027 lo pone de manifiesto. La entidad malagueña prevé una rentabilidad por encima del 13%, tomando como referencia una ratio de capital CET1 del 12,5% sobre los activos ponderados por riesgo estimados.

La gran banca nacional es la que más incrementó su rentabilidad el año pasado (2,6 puntos porcentuales más), superando incluso a la italiana, que tradicionalmente iba de la mano con la española por su alta sensibilidad a los tipos de interés. Los prestamistas del país transalpino entregaron unas rentabilidades al alza en 2024 –con aumentos de entre uno y dos puntos porcentuales–, pero el balance final fue afectado por las cuentas de BPER, que vieron un retroceso del RoTE de 2,3 puntos.

En Italia y en España, la cartera financiera está sesgada por clientes con hipotecas, sobre todo a tipo variable, que se reapreciaron con el avance del euríbor. Una relajación de las condiciones financieras más lenta de lo esperado permitió a la banca española (y en parte a la italiana) triunfar en rentabilidad más que sus homólogos europeos. Además, desde que se aplican, las medidas de política monetaria tardan unos meses en tener un impacto en la economía real, por lo que en la práctica las entidades pudieron beneficiarse de un entorno de tipos altos.

(El Economista. Primera página. Página 9)

SABADELL Y BBVA, BAJO LA LUPA DE SUS ACCIONISTAS ESTA SEMANA

Banco Sabadell y BBVA han convocado sus juntas generales de accionistas para esta semana en las que se someterán a la reelección el presidente de BBVA, Carlos Torres, y el consejero delegado, Onur Genç, y su homólogo en Sabadell, César González-Bueno.

La junta de Sabadell será el jueves. Se celebrará en Sabadell, tras regresar la sede social a Cataluña después de siete años en Alicante. Es la primera junta después del lanzamiento de la opa hostil de BBVA y allí se podrá testar el ánimo de los accionistas sobre la operación en un momento en el que el análisis de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia está próximo a su fin. Los accionistas del Sabadell se pronunciarán también sobre la reelección de Manuel Valls, como consejero independiente, y el nombramiento de María Gloria Hernández García y Margarita Salvans Puigbò como consejeras independientes, en sustitución de Alicia Reyes Revuelta y Laura González-Molero. También se someterá a votación el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros de 2024. Los accionistas del Sabadell votarán el pago del dividendo en efectivo.

Un día después, el viernes, en Bilbao será el turno de los accionistas de BBVA, que evaluarán la continuidad de Torres, de Genç y también de la consejera independiente Connie Hedegaard.

BBVA ya tuvo un primer contacto con sus accionistas el pasado en julio, cuando se votó la ampliación de capital para el canje de acciones propuesto para absorber Sabadell. Un 96% votó a favor. Entonces, en esa junta, Torres se refirió a su reelección y llegó a afirmar que su futuro profesional le preocupa "poco" si la operación fracasa y de ella dependiera su puesto, aunque consideró que "no debería ser así".

Además de la reelección de puestos, también se votarán las remuneraciones del consejo de administración. Al igual que en la de Sabadell, los accionistas de BBVA se pronunciarán sobre la propuesta de un dividendo complementario en efectivo.
Información también en *El Economista.*

(Expansión. Página 13. 1 columna)

MARK GIACOPAZZI, DIRECTOR DE INVERSIONES DE BESTINVER: "SABADELL TIENE UN FUTURO PROMETEDOR SI CONTINÚA OPERANDO EN SOLITARIO"

Entrevista con Mark Giacopazzi, director de Inversiones de Bestinver, que gestiona 7.000 millones de en fondos, apuesta por la Bolsa europea frente a la americana, pero empieza a ver "mucho valor" en EEUU.

Entre otras cuestiones habla del potencial que, dice, les queda a los bancos. "Desde la crisis financiera han estado destrozados. Luego, afectados por los tipos cero, y por los reguladores y requerimientos de capital. El paradigma ha cambiado y se ha visto en las acciones. Pero si analizas las valoraciones, sus múltiplos no han cambiado tanto. Está el sector a siete, ocho veces beneficios. Los bancos que generan mucho capital, con el mejor balance y están devolviendo entre dividendos y recompras entre el 10% y el 12% al año, ¿por qué tienen que seguir cotizando a siete veces? ¿Por qué no a 10, 11, o 12 veces como hace 20 años?", expone y continúa: "Es un sector que todavía tiene mucho valor. A finales de los 90, había bancos cotizando a 14 y 15 veces beneficios en Europa. Y había analistas justificando por qué no 20 veces. Parece mentira. No digo que vayamos a volver a eso, pero un banco bueno con una Rote del 15% o más, que genera mucho capital, ¿por qué no puede cotizar a PER 12? Eso es más del 50% todavía".

Comenta que "Tenemos Barclays y Unicredit. De los españoles, Santander es la entidad en la que vemos más valor, y es nuestra principal posición en el sector".

Y sobre cómo ven la opa de BBVA a Sabadell, afirma que "es difícil de saber, porque hay que esperar a ver qué decide el Gobierno. Parece que no está muy a favor de la opa y eso sería negativo. Creemos que la operación es buena para los dos bancos. Si ahora estamos yendo hacia más Europa, un banco más fuerte aquí es positivo para que haya fusiones transfronterizas a largo plazo".

Sobre el precio comenta que "si el Gobierno aprueba la operación, BBVA va a tener que mejorar la oferta para conseguirlo. Si BBVA ofrece una prima en efectivo, facilitará que la opa tenga éxito".

"Creemos que Sabadell ha ejecutado sus operaciones de manera excelente en los últimos años y tiene un futuro prometedor con tres años de crecimiento y retorno de capital interesantes si continúa operando en solitario", expone.

(Expansión. Página 16)

LA BANCA ENCUENTRA OTRO APOYO Y EVITA LAS CAÍDAS QUE SUFRE LA BOLSA EN MARZO

Cuando comenzó el año, el escenario base en Europa era el de una desescalada progresiva, sin prisa, pero sin pausa, de las medidas de restricción monetaria implementadas por el BCE a partir de julio de 2022 para controlar el exceso de inflación provocado por el rebote de la demanda tras la salida de la pandemia. Ante este escenario, la banca podía esperar un año no tan bueno como el pasado, en el que disfrutó de tipos de interés históricamente altos que agrandaban los márgenes de su negocio principal.

Durante los dos primeros meses del año ya habían surgido algunas dudas en cuanto al ritmo que el BCE podía imprimir, o no, a estas bajadas de tipos ya que la inflación no terminaba de estar controlada, a la vez que había cada vez más una presión por parte El nuevo riesgo inflacionario puede impedir al BCE alcanzar el tipo neutral este año de la desaceleración económica que imperaba, sobre todo, en Alemania y Francia y que estancaban la recuperación del Viejo Continente. Prueba de esto es que en esos meses los bonos, lejos de seguir escalando en precio (cayendo en rentabilidad exigida), se mantuvieron en los mismos niveles y eso fue un claro catalizador para que la banca, que ya venía de anotarse un 23% el año pasado, empezase también este como un tiro, con una revalorización en el caso del sector en España que a cierre de febrero era del 35%.

Con la llegada a marzo el sector ha seguido recibiendo buenas noticias del mercado. Por un lado, los posibles aranceles como respuesta a las tarifas de Trump a la UE y el paquete de estímulos anunciados por Alemania y la Unión Europea para reactivar la industria armamentística y de defensa, además de impulsar la economía germana tras retirar el límite de déficit fiscal han traído un nuevo riesgo inflacionista que podría ser un nuevo obstáculo para que el BCE termine de normalizar el precio dinero. Por otro lado, también podría servir de acicate para evitar una recesión o estancamiento económico en la eurozona. Ambas situaciones, muy favorables para el negocio bancario.

El termómetro en este sentido suele ser el bono alemán, la referencia en Europa. Pues bien, desde el inicio de marzo, la rentabilidad exigida al Bund ha pasado del 2,4% al 2,9% en solo uno días pese a las caídas en bolsa, con lo que el inversor no ha buscado tampoco refugio aquí. Con este contexto, de un viento que sigue soplando a favor del sector, la banca de la eurozona y la española han logrado sortear las pérdidas que la renta variable acumula en marzo, con alzas del 2,1% y el 0,7%, respectivamente. Esto supone una diferencia de más de 3 puntos porcentuales y medio frente a sus respectivos índices de referencia, que son el EuroStoxx 50 y el propio Ibex 35, ambos índices en pérdidas mensuales hasta ahora.

(El Economista. Primera página. Página 20. Editorial en página 3)

EL COSTE DEL RESCATE DE LAS CAJAS SE DISPARÓ A 71.833 MILLONES

El Tribunal de Cuentas presentará el próximo jueves al Congreso y al Senado su último informe que indica que el coste de los recursos públicos empleados en el proceso de reestructuración bancaria de las Cajas de Ahorro, con fecha de 1 de enero de 2022, se elevaba a 71.833 millones de euros, lo que supone un incremento de 5.256 millones con respecto al anterior cálculo.

Se trata del informe de fiscalización de las actuaciones del Fondo de Reestructuración Bancaria (FROB) y del Banco de España en la fusión entre CaixaBank y Bankia, y la situación del proceso de reestructuración bancaria a 31 de diciembre de 2021, que la presidenta del Tribunal, Enriqueta Chicano, expondrá a la Comisión Mixta para las Relaciones con el Tribunal de Cuentas.

Aunque el organismo fiscalizador venía actualizando la cifra del rescate, en ese documento tuvo en cuenta el impacto de la fusión entre Bankia y CaixaBank, en noviembre de 2021. Y es que, en el análisis anterior Bankia era la única entidad de crédito reestructurada que se encontraba aún participada por el FROB.

(La Razón. Página 26. 1 columna)

SANTANDER REFUERZA EL PERFIL DIGITAL DE SU CÚPULA CON UNA OLA DE FICHAJES

Santander refuerza las competencias tecnológicas de su cúpula directiva, con vistas a facilitar el cumplimiento de sus objetivos estratégicos y la aceleración del proceso de transformación en marcha, con el que espera incrementar su rentabilidad.

El grupo ha incorporado en apenas un año a una decena de ejecutivos con trayectorias profesionales enfocadas en digitalización y procedentes de distintos ámbitos de la órbita tecnológica: desde grandes empresas de referencia en el sector, a entidades financieras emergentes o competidores bancarios a los que el mercado reconoce desde hace años estrategias punteras en transformación tecnológica.

Los nuevos directivos se han incorporado al organigrama en distintas áreas del negocio, en línea con el papel adquirido por la tecnología, que ha dejado de ser un elemento de soporte para integrarse en todas las capas de la operativa del banco.

(Expansión. Primera página. Página 13. 5 columnas. Artículo editorial en La Llave. página 2)