

RESUMEN DE PRENSA DEL 17 Y 18 DE MAYO DE 2025

MERCADO HIPOTECARIO

APOLLO COMPRA A CAIXABANK UNA CARTERA DE HIPOTECAS MOROSAS VALORADAS EN 600 MILLONES

Acuerdo entre Apollo y CaixaBank. El fondo de activos alternativos ha acordado con la entidad española la compra de una cartera de préstamos hipotecarios morosos valorada en 600 millones de euros, según detallaron fuentes conocedoras del proceso. Fuentes oficiales de ambas entidades declinaron hacer comentarios. Los préstamos para vivienda incluidos en la cartera y adquiridos por Apollo incluyen alrededor de 6.300 propiedades.

El fondo estadounidense y el banco español ya cerraron un acuerdo similar hace prácticamente un año, cuando Apollo adquirió un paquete de hipotecas morosas valorado en 610 millones.

La entidad española ha centrado parte de sus esfuerzos en rebajar su exposición a la deuda y, así, reducir los ratios de préstamos morosos. De ahí que CaixaBank sopesase operaciones similares. La entidad está en vías de fijar el precio a una transferencia de riesgo vinculada a préstamos corporativos que estarían valorados en alrededor de 2.000 millones de euros.

(Expansión. Página 21. 4 medias columnas)

MERCADO INMOBILIARIO

LA VENTA DE VIVIENDAS SE DISPARA UN 40,6% INTERANUAL EN MARZO

La reducción de la oferta de vivienda no ha supuesto un freno para que las operaciones de compraventa se multipliquen. Durante el pasado marzo crecieron un 40,6% en España respecto al mismo periodo del año anterior, hasta superar las 62.800, según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE). La compraventa de viviendas encadena ya nueve meses consecutivos de alzas interanuales. Se trata, además, del mejor marzo en los últimos 18 años. El dato muestra el dinamismo del mercado inmobiliario español, si bien la oferta de inmuebles residenciales sigue reduciéndose respecto a la demanda, lo que contribuye al aumento de los precios. Prueba de ello es que el mayor crecimiento interanual en las operaciones de compraventa en marzo correspondió a pisos nuevos. Los acuerdos sobre viviendas usadas, por su parte, crecieron un 25,8% interanual en el mismo periodo, hasta las 48.246 operaciones.

El incremento de las operaciones de compraventa registrado en marzo se repartió de forma desigual por el territorio español. Mientras algunas comunidades autónomas, como Castilla y León, País Vasco o Extremadura registraron un crecimiento superior al 60%, en otras como Madrid o la Comunidad Valenciana el incremento fue más moderado. Sólo se registró una caída de las ventas formalizadas en la Comunidad Foral de Navarra.

Por provincias se observan varias cuestiones llamativas. Mientras grandes provincias, como Valencia (+19,1%) o Madrid (24,6%), crecieron por debajo de la media nacional, Almería, Lleida

o Burgos duplicaron el número de operaciones registrado en marzo del año pasado. Por su parte, el número de compraventas creció un 56,6% en Barcelona, un 74,4% en Guipúzcoa y un 68,3% en Sevilla. En el lado opuesto, las ventas de viviendas formalizadas sólo cayeron en el tercer mes del año en Las Palmas y Navarra, con descensos cercanos al 10%.

Por tipo de vivienda, el mayor crecimiento se produjo en las operaciones de compraventa de pisos nuevos, un 39,1% más que durante marzo de 2024, hasta las 14.562 firmas; mientras que los acuerdos cerrados sobre pisos usados crecieron un 25,8%, pasando de las 35.795 operaciones en marzo del año pasado a las 48.246 registradas en este ejercicio. La inmensa mayoría de las operaciones de compraventa efectuadas en el tercer mes del año correspondieron a pisos libres, las cuales crecieron un 29,1% en el conjunto de España. Por su parte, las ventas de vivienda protegida aumentaron un 26,3% interanual, hasta las 4.240.

El mercado de la vivienda se encuentra en un momento de máximo dinamismo en las últimas décadas. La principal causa se encuentra “en el desajuste entre oferta y demanda de vivienda”, así como en las sucesivas bajadas de los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo, que han incentivado el mercado hipotecario. Asimismo, las regulaciones sobre la vivienda impuestas en algunas autonomías durante los últimos meses también estarían contribuyendo a generar un mercado “algo sobrecalentado” que, a diferencia de lo que ocurría hace casi dos décadas, en la época de la burbuja inmobiliaria, “cuenta con muchas menos hipotecas que transacciones”, explica el economista Ángel Talavera. Por ello, concluye, “esperamos otro año de gran dinamismo en el sector, con la compraventa creciendo a dobles dígitos y precios por encima del 8%”. A pesar de ello, los riesgos de desequilibrio en el mercado son aún limitados. De la información del INE informan también *El Economista*, *ABC*, *La Vanguardia*, *Cinco Días*, *El País* y *El Mundo* (más información en artículo siguiente)

(Expansión. Página 28. Media página)

ESPAÑA VENDE 180.000 VIVIENDAS EN UN TRIMESTRE, LA CIFRA MÁS ABULTADA DESDE LA BURBUJA

Con 183.140 compraventas registradas entre enero y marzo de 2025, según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), el sector inmobiliario firmó su mejor arranque del año desde 2007. Solo en el año previo al estallido de la burbuja inmobiliaria de principios de siglo se alcanzó una cifra superior, con 230.023 operaciones. El dato, por sí mismo, sugiere un dinamismo pocas veces visto en casi dos décadas (es un 17% más que en el mismo periodo del año pasado) y alimenta el debate sobre la sostenibilidad de esta nueva fase de euforia inmobiliaria. El comportamiento de las operaciones en este arranque de año tiene dos motores: el entorno financiero y lo que los analistas denominan el efecto apresuramiento.

Por un lado, el giro en la política monetaria hacia tipos más bajos se está reflejando en las condiciones hipotecarias que ofrecen los bancos, y las familias lo perciben como una ventana de oportunidad que no quieren dejar pasar, según explica José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra. El analista insiste en que esto se suma a una escasez de oferta, con evidentes consecuencias en el mercado de alquiler, que lleva a muchos a pensar en comprar por todos los medios una vivienda. “Los precios están subiendo muy

rápido y el mercado está muy tensionado”, resume García Montalvo. “Esto lleva a mucha gente a pensar que si espera más tiempo no podrá comprar, por lo tanto, toma la decisión bajo la presión de que, si no compra ya, en seis meses no podrá permitírselo”.

María Matos, directora de Estudios de Fotocasa, asegura que “si se mantiene esta dinámica de más de 60.000 operaciones mensuales, podemos estar ante el mejor año desde 2007”. Apunta a una reactivación de la demanda tras años de contención y la mejora en la confianza de los hogares como causas del acelerón. Según sus datos, uno de cada cinco ciudadanos que se había retirado del mercado por la subida de tipos en 2022 ha vuelto a plantearse la compra, y un 7% ya ha adquirido una vivienda. A eso se suma un cambio en las preferencias iniciado en la pandemia, que ha generado una inercia de cuatro años consecutivos de elevada actividad. “No se vende más obra nueva porque no hay más producto”, señala Matos.

La concentración de un mayor número de operaciones en el primer tramo del año también se explica por circunstancias coyunturales, como el hecho de que en este año la Semana Santa haya caído en abril. Pero más allá del calendario, lo que los datos indican es que se está consolidando una nueva etapa expansiva que no se limita al mercado de segunda mano, a pesar de seguir siendo el principal combustible. En concreto, entre enero y marzo se vendieron 140.481 casas usadas, el 77% del total de transacciones. El 23% restante (42.659 unidades) son de nueva construcción. Este tipo de edificaciones ha representado en los últimos tiempos una menor proporción dentro del total de transacciones por una cuestión de simple disponibilidad.

El país sigue lejos de los niveles de construcción de los años de la burbuja, pero se ha empezado a edificar más (127.000 visados de dirección de obra nueva se registraron el año pasado; un volumen que no se veía desde 2008). García Montalvo describe “un flujo más constante de nueva oferta en el mercado, que está siendo absorbida con rapidez”. Sin embargo, el volumen no lo es todo. Y para Sergio Nasarre, catedrático de Derecho y exdirector de la Cátedra Unesco de Vivienda de la Universitat Rovira i Virgili, la euforia del mercado está enmascarando dinámicas mucho menos optimistas. “Que haya más compraventas no es necesariamente una buena noticia. El dato habla de dinamismo, sí, pero no sabemos quién está comprando ni con qué finalidad”, advierte. Lo que más preocupa al experto es la alta presencia de empresas en las transacciones y la concentración de casas en perfiles de renta alta y en los mismos núcleos urbanos. Las cifras del INE muestran que, como es habitual, las personas físicas adquirieron casi 9 de cada 10 casas que se vendieron. Las personas jurídicas duplicaron su cuota en el mercado desde 2007. Esta tipología, más vinculada a operaciones con perfil de inversión, acaparó el 12,4% de las transacciones entre enero y marzo.

(Cinco Días. Página 26)

LAS AGENCIAS ALERTAN SOBRE LA CRISIS DEL ALQUILER

La falta de oferta de vivienda en alquiler, unida a una demanda creciente y sin respuesta, continúa elevando los precios de los arrendamientos, sin que se vislumbre una mejora a corto plazo. Así lo refleja la última Encuesta de Sensibilidad Inmobiliaria (ESI) elaborada por Idealista, que constata el contraste entre el optimismo en el mercado de compraventa, por la bajada de tipos y el aumento de la demanda, y el estancamiento del alquiler. En la última edición de esta

encuesta, correspondiente al segundo trimestre de este año, el índice de compraventa sube 1,8 puntos respecto al trimestre anterior, alcanzando los 74,3 puntos, su mejor dato en siete años y el segundo más alto desde que comenzó la encuesta, solo superado por el segundo trimestre de 2018 (76 puntos). Las expectativas del sector son optimistas: el 57% de las agencias prevé vender más viviendas. Además, el 52% espera captar más inmuebles para comercializar y un 56% cree que los precios subirán.

En el lado opuesto se encuentra el mercado del alquiler, con 60,8 puntos y previsiones negativas. El 26% de las agencias anticipa una menor captación de viviendas para arrendar; el 26% espera formalizar menos contratos; el 20% afirma que seguirá con el mismo ritmo de captación, y un 25% con los mismos contratos. A este panorama se suma un dato: uno de cada cuatro agentes reconoce que no trabaja con alquileres, lo que evidencia el deterioro del mercado. El gran problema del alquiler sigue siendo la escasez de oferta y la alta demanda. Esta situación presiona los precios al alza. El 49% de las agencias cree que subirán más.

(La Razón. Página 30. 2 columnas. Sábado 17)

ESPAÑA PIERDE 120.000 ALQUILERES EN DOS AÑOS DE APLICACIÓN DE LA LEY DE VIVIENDA

La ley de Vivienda aprobada en mayo de 2023 no ha resuelto ninguno de los problemas del mercado del alquiler, y sus intervenciones se ponen ahora más que nunca en entredicho, según se explica en este reportaje. 24 meses después de la publicación en el *BOE* de la norma los pisos que ha perdido el mercado se cuentan por decenas de miles y los precios de los arrendamientos han subido a mayor ritmo que en los años precedentes a su entrada, pese a que el espíritu de la ley era el de poner freno a las subidas. Mientras que en el año precedente a la entrada en vigor de la normativa salieron 855.518 inmuebles al mercado con rentas medias de 906 euros, el año pasado fueron 734.662 casas las que colgaron el cartel de 'se alquila' con valores de 1.146 euros. Es decir, 24 meses después de la ley de Vivienda hay más de 120.000 pisos menos en el mercado y lo que piden los caseros a los inquilinos se ha disparado un 26%, según un informe del Observatorio del Alquiler de la Fundación Alquiler Seguro y la Universidad Rey Juan Carlos. En Madrid, Barcelona y Baleares se paga una media más de 1.500 euros al mes por arrendar una casa.

2025 promete ser otro año de grandes tensiones para lograr una casa en arrendamiento. La previsión del Observatorio del Alquiler es que la oferta de pisos en el mercado descienda hasta las 681.920 a final de año, más de 50.000 menos respecto a 2024. La presión de la demanda será por lo tanto más asfixiante, como viene siendo habitual desde la entrada de las intervenciones. Antes de la ley de Vivienda, cada inmueble recibía unos 37 contactos en los 10 días siguientes a la publicación de su anuncio, y ahora esa cifra se ha multiplicado por tres y de media en España son ya 112 interesados los que preguntan por cada casa que se publicita. "Conociendo la situación que reflejan estos datos, parece evidente que la ley no ha logrado mejorar el acceso de los inquilinos a un hogar en alquiler. La escasez de oferta y las subidas de los precios hacen cada vez más difícil para muchos jóvenes y familias encontrar una vivienda que se ajuste a sus necesidades y a su presupuesto", destacan los creadores del informe.

(ABC. Primera página. Páginas 38 y 39. Editorial en página 4. Domingo 18)

EL ÉXODO ES UNA SALIDA FORZADA A LA CRISIS DE LA VIVIENDA.

Objetivo: no pagar más de 300.000 euros por una vivienda y no más de 1.000 por un alquiler. Solución: poner kilómetros de por medio. Es lo que se plantean miles de personas atrapadas en alguna de las grandes capitales, como Madrid, Barcelona, Valencia o Málaga, núcleos donde se concentran las oportunidades laborales. Los precios han dinamitado el mercado inmobiliario en las grandes urbes. Solo queda hacer la maleta y trasladarse hacia otros lugares bien comunicados por transporte público, sobre todo ferroviario, donde los precios son considerablemente más bajos. El éxodo inmobiliario cobra intensidad, al tiempo que se agudiza la crisis de acceso a la vivienda. “La subida de precios ha empujado a muchas familias a buscar vivienda en zonas alejadas del centro con el objetivo de ahorrar en sus rentas mensuales o de comprar una vivienda más asequible”, indica María Matos, directora de Estudios y portavoz de Fotocasa. Este portal ha analizado el efecto de la movilidad en el precio de la vivienda en las principales ciudades. Coincide en la tendencia Juan Ramón Prieto, director de Operaciones de la inmobiliaria Solvia: “La periferia o incluso municipios más alejados de las grandes ciudades, pero bien conectados por transporte público, están ganando protagonismo en todas estas grandes urbes”. Y añade: “Es una opción cada vez más valorada por quienes buscan alternativas asequibles sin alejarse demasiado del centro”.

Sin embargo, el precio es una mancha de aceite que se va extendiendo, contaminando territorios aledaños. Segunda, tercera, cuarta periferia... José María Alfaro, presidente de la Federación Nacional de Asociaciones Inmobiliarias (FAI), pone un ejemplo: “El precio medio de una vivienda en Aranjuez es de 1.800 euros por metro cuadrado, mientras que en Madrid es de 4.000 euros. Tiene tren de Cercanías directo con Atocha en 45 minutos y los precios todavía no han alcanzado el pico de 2008, aunque están subiendo muy deprisa”. Además, Alfaro cree que ese ahorro tiene un coste: “Más kilómetros diarios, más gasto en transporte, más tiempo perdido en desplazamientos y, en definitiva, una menor calidad de vida”. Pero hay quien no puede elegir y decide alejarse incluso a otras comunidades autónomas.

“Las mejoras en la movilidad, especialmente gracias a transportes públicos rápidos y con precios competitivos, generan nuevas realidades que pueden tener un notable efecto en el mercado de la vivienda”, comenta Matos. Considera que “la generalización de estas dinámicas podría contribuir a destensar un poco los precios de la vivienda en Madrid”.

(El País. Suplemento Negocios. Página 11. Domingo 18)

CATALUÑA. CONTROL SOBRE LOS GRANDES TENEDORES

Nuevo pacto en políticas de vivienda entre el Govern del PSC y Comuns. La consejera de Economía y Finanzas de la Generalitat, Alicia Romero, y la líder del grupo parlamentario de Catalunya en Comú, Jéssica Albiach, anunciaron el viernes un acuerdo para aplazar la entrada en vigor de la tasa turística hasta octubre a cambio de un paquete de medidas en la carpeta que este partido ha situado como prioritaria en sus negociaciones con los socialistas desde la investidura del presidente Salvador Illa, el pasado agosto.

Además de destinar 60 millones de euros a políticas públicas como la compra por tanteo y retracto en el tercer suplemento de crédito que el Ejecutivo catalán espera aprobar en el Parlament para complementar la prórroga presupuestaria de este año, Albiach comunicó que la Generalitat ha aceptado acelerar la implantación de un registro de grandes tenedores en la región. Tienen esta consideración los propietarios de cinco viviendas en zonas de mercado residencial tensionado o de más de diez en las zonas no tensionadas. Destacó que este mecanismo facilitará la aplicación del incremento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP) y el régimen sancionador de la Ley de vivienda ante incumplimientos de la limitación del precio del alquiler. Además, la Administración autonómica creará un programa específico de inspección sobre la liquidación de la tasa turística a fin de controlar el fraude, especialmente, en pisos turísticos.

Hace menos de tres meses, socialistas y *comunes* acordaron una reforma fiscal en vivienda para modificar las tarifas del ITP con dos nuevos tramos impositivos, la creación de una tarifa específica del 20% para grandes tenedores y para la transmisión de un edificio entero y la eliminación de las bonificaciones para empresas inmobiliarias en la transmisión de viviendas. También pactaron duplicar el impuesto de estancia turística en Cataluña y destinar un 25% de su recaudación a políticas de vivienda. El texto acordado el viernes necesitará el apoyo de ERC.

(El Mundo, Páginas 28 y 29. Sábado 17)

BARCELONA. PSC Y JUNTS ACELERAN LA NEGOCIACIÓN PARA CAMBIAR LA NORMA DEL 30%

El principal objetivo que se ha marcado el alcalde de Barcelona, Jaume Collboni, antes del verano es el de cerrar un acuerdo con el grupo municipal de Junts que le permita cumplir con su compromiso electoral y de gobierno de flexibilizar la norma que obliga destinar un 30% de las nuevas promociones y grandes rehabilitaciones a vivienda protegida. PSC y Junts han acelerado los contactos con la mediación de Foment del Treball.

El principal escollo que separa a los dos grupos que suman mayoría absoluta en el Ayuntamiento de Barcelona está relacionado con un asunto tributario que Junts puso encima de la mesa y ante el que los socialistas se resisten a ceder. El principal grupo de la oposición reclama una reducción del impuesto de bienes inmuebles (IBI) del 4% para aligerar la carga fiscal de las familias. Está dispuesto a dar el sí a Collboni en la revisión pactada del 30% siempre y cuando el alcalde se avenga a una rebaja fiscal en las ordenanzas del 2026 que, según algunos cálculos, con la aplicación del 4%, supondría una merma de cerca de 30 millones de euros para las arcas municipales.

Que esa rebaja del IBI sea del 4% o que se sitúe más cerca del 2% es un asunto que se dirimirá en unas conversaciones que se intensificarán en los próximos días. Los socialistas ya conocen la pretensión de sus interlocutores y en breve les harán llegar una contrapropuesta.

(La Vanguardia. Páginas 49 y 50. Domingo 18)

LOS AHIJONES REDEFINE EL URBANISMO SOSTENIBLE EN MADRID

Reportaje sobre Los Ahijones, nuevo desarrollo urbanístico en el sureste de Madrid. Con el 56% de las viviendas destinadas a protección pública, el proyecto se presenta como una respuesta a la demanda de vivienda asequible en una ciudad donde los precios no dejan de aumentar. "Queremos facilitar el acceso a la vivienda para todos, sin renunciar a criterios de calidad y sostenibilidad", asegura la presidencia de la Junta de Compensación de Los Ahijones, que con una extensión de 5,7 millones de metros cuadrados y cerca de 19.000 viviendas proyectadas, se posiciona como uno de los mayores proyectos urbanísticos en curso en la capital, alineado con las nuevas políticas de sostenibilidad y accesibilidad.

En su primera fase, que se prevé concluir entre finales de 2026 y principios de 2027, se levantarán 3.132 viviendas, de las cuales el 64% bajo régimen de protección pública. A lo largo de 2025, está prevista la construcción de 1.600 viviendas, incluyendo proyectos vinculados al Plan Suma Vivienda del Ayuntamiento y el Plan Vive de la Comunidad de Madrid. Además de la oferta de vivienda asequible, Los Ahijones pretende ser un referente en sostenibilidad. Integrado en el Bosque Metropolitano, un cinturón forestal de 75 kilómetros, el proyecto contará con 945.000 metros cuadrados de zonas verdes y la plantación de 20.000 árboles.

(La Razón, Suplemento Dinero&Negocios. Página 5. Domingo 18)

LA VIVIENDA DE LUJO EN ESPAÑA, UN FENÓMENO CRECIENTE QUE NO PARA DE CRECER

El auge de la vivienda de lujo en España y, especialmente, en ciudades como Madrid, ha situado al país en el objetivo de grandes inversores y compradores ávidos de propiedades de este tipo y, lo que es más estructural, está reconfigurando el mercado inmobiliario español. Los límites de los barrios considerados *premium* se han ido expandiendo hacia barrios que antes estaban fuera del radar de los altos patrimonios y que ahora se han convertido en el objeto de deseo de compradores y profesionales que buscan producto para reformar y vender.

"España se ha posicionado como un destino preferente por la seguridad que ofrece, la calidad de construcción de sus promociones de alta gama y la amplia oferta de ubicaciones privilegiadas, tanto en grandes ciudades como la costa o zonas de interior con encanto", explica François Carriere, CEO de Coldwell Banker España y Andorra. "Además, el precio por metro cuadrado, aunque ha subido en los últimos años, sigue siendo competitivo en comparación con otros destinos europeos de alto nivel como Londres, París o Mónaco. A esto se suma un estilo de vida que prioriza el ocio al aire libre y una buena conexión internacional, aspectos muy valorados por compradores europeos, norteamericanos y de Oriente Medio", añade. Coldwell Banker es una de las firmas que ha apostado recientemente por España ante el tirón del país entre las preferencias de los propietarios más acaudalados.

Según el último Índice de Savills *World Cities Prime Residential*, Madrid (+9,4%) y Barcelona (+8,6%) encabezaron el incremento del precio de la vivienda de lujo en 2024 en las principales ciudades del mundo y se sitúan en el top 5 entre las que más va a crecer en los próximos doce meses. Los datos de la consultora señalan que el precio de la vivienda *prime* en Madrid se acerca a los 14.000 euros por metro cuadrado de media, con proyectos especiales por encima

de los 25.000 euros, mientras que en Barcelona los precios del producto en el segmento más alto se mueven entre 11.000 y 15.000 euros por metro cuadrado.

Hay quien desliza la idea de que el segmento está creando una burbuja de precios, pero en el sector descartan este escenario; por el contrario, defienden que la demanda no deja de crecer y que esa situación unida a la escasez de oferta está detrás del despegue de los costes.

(Actualidad Económica. Revista de El Mundo. Páginas 35 a 37. Domingo 18. Sábado 22)

RECETAS PARA UNA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE

¿Cómo seguir avanzando hacia un modelo de construcción más sostenible y eficiente? Ese es uno de los principales interrogantes a los que se propone dar respuesta la 24ª edición de Construmat, que se celebrará en Barcelona entre el 20 y el 22 de mayo. Los impulsores de esta feria destacan que el evento va a ser un escaparate para la innovación sustentada en la sostenibilidad, las tecnologías digitales y la industrialización que está transformando la manera tradicional de construir, además de abordar problemas como la escasez de vivienda y de mano de obra cualificada. En relación con la escasez de vivienda en España, Construmat ha propiciado el encuentro de las principales asociaciones sectoriales para proponer un decálogo de medidas necesarias para solventar este problema.

(El País. Suplemento Negocios. Página 22. Media página. Domingo 18)

LA COMPRAVENTA DE FINCAS, AL MAYOR RITMO DESDE 2007

El interés por las fincas rústicas ha dejado de ser exclusivo del sector agrario. Hoy en día, estas propiedades atraen a diferentes perfiles: desde particulares hasta agricultores, ganaderos, fondos de inversión, corporaciones y *family offices*. Este aumento de la demanda ha disparado las transacciones. En febrero, se adquirieron 14.868 fincas rústicas en España, lo que supone un aumento del 7,1% respecto al mismo periodo del año anterior. Pero, además, ese nivel de compraventas es el más alto en ese mes desde 2007, según se desprende del último informe de Cocampo basado en los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE). “El apetito por el campo no afloja, y cada vez más personas buscan invertir en tierra, viendo el campo como una opción de inversión sólida y con un alto potencial de rentabilidad a largo plazo”, asegura Regino Coca, fundador y CEO de Cocampo.

“El fenómeno más destacado en el mercado del suelo rústico es el crecimiento de las microfincas, parcelas de menos de cinco hectáreas situadas cerca de grandes ciudades o núcleos urbanos, especialmente en la costa. Este tipo de terreno, muy buscado por familias nacionales y extranjeras como primera o segunda residencia, ha crecido debido a la escasez de vivienda, al aumento de los precios urbanos”, explica el CEO de Cocampo.

(Expansión. Páginas 26 y 27)

FINANZAS

JOSÉ SEVILLA, PRESIDENTE DE UNICAJA: “ESTAMOS CENTRADOS EN NUESTRO PLAN ESTRATÉGICO, NO EN FUSIONES”

José Sevilla cumple un año al frente de Unicaja, en el que ha dado la vuelta al modelo de negocio. Comenta que “el banco ya empieza a cambiar en los últimos meses de 2023 con el nombramiento del nuevo consejero delegado, Isidro Rubiales, y yo me incorporé en abril. Se había abierto ya una etapa centrada en el negocio y en la mejora de la rentabilidad. En este año he visto cambiar el banco de manera muy importante. Las organizaciones, cuando se vuelven complejas o están más centradas en la gobernanza, se olvidan de que lo importante es el cliente”.

“Durante 2024 hemos visto cómo la dinámica comercial del banco empezaba a mejorar. Por primera vez el banco ha crecido en recursos de clientes, el 4%, con crecimiento de fondos de inversión del 18%. Eso se traslada también a las dinámicas del crédito. El primer trimestre de 2025 ha sido el primero en el que hemos visto un crecimiento del saldo de crédito, más acusado en empresas que en particulares. El beneficio se incrementó por dos, la rentabilidad del ROTE superó el 10% y eso nos animó a anunciar una política de dividendos más ambiciosa, con un aumento del *pay out* del 50% al 60%. Uno de los temas importantes del año 2024 fue el diseño del nuevo plan estratégico, con el objetivo de mejorar la rentabilidad de manera estructural y también dar un mejor servicio a nuestros clientes”, explica.

Sevilla asegura que “no estamos pensando en grandes operaciones corporativas, sino en las que pudieran complementar el crecimiento de la entidad. Ahora mismo, encima de la mesa no tenemos ninguna. Lo iremos viendo durante el año 2025”

A la cuestión de si están en conversaciones con Sabadell para explorar una fusión alternativa a la opa de BBVA explica: “Estamos centrados en nuestro plan estratégico y tenemos mucho potencial de mejora. No hemos tenido ninguna conversación. No sé si alguien de Sabadell se ha visto con alguna persona de Unicaja, lo que sí puedo decir es que el consejero delegado y yo estamos muy en contacto con los grandes accionistas. Algunos tienen representación directa en el consejo. El mensaje de todos ellos es el mismo, una gran apuesta por el proyecto de transformación del banco. Ahora mismo no hay nadie que esté pensando en otra cosa”. Y añade: “tenemos por delante un periodo de tiempo donde queremos mejorar el banco y crear valor para los accionistas. Para nosotros no es un momento para pensar en otra cosa”.

Esta entrevista se publica el sábado en *El País*. También publican entrevistas a José Sevilla los diarios económicos *Expansión* (“Unicaja asegura que sus accionistas no han conversado con Sabadell”), *El Economista* (“Los accionistas están muy contentos con Unicaja y ven un proyecto en solitario”)

(Cinco Días. Página 6)

ECONOMÍA CIERRA LA CONSULTA SOBRE LA OPA A SABADELL CON LA NEGATIVA DE BBVA A PARTICIPAR

El Ministerio de Economía avanza para decidir qué condiciones impone en la opa de BBVA sobre Banco Sabadell. Una vez terminada la consulta pública el viernes, dos semanas después de su lanzamiento, ultima su decisión. En la última jornada hábil, BBVA aclaró en un comunicado que ha decidido no participar en ella y que entiende que “no hay factores de interés general”. Sí afirmó que trasladará sus consideraciones tanto al ministerio como al resto de autoridades de forma paralela.

BBVA también puso de manifiesto que los compromisos ya asumidos con la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) “favorecen la inclusión financiera, la cohesión territorial y el crédito a pymes y autónomos, y preservan la competencia, especialmente en los territorios en los que tiene mayor presencia Banco Sabadell, como Cataluña”. “Creemos que este proyecto de unión es bueno para todos: clientes, empleados y accionistas de ambas entidades, así como para la sociedad en su conjunto. Es un proyecto de crecimiento con el que aumentaremos la capacidad de financiación a empresas y familias en 5.000 millones de euros adicionales al año”, afirmó la entidad en su nota.

La consulta pública convocada por el Gobierno para recabar opinión social acerca de la opa que pretende BBVA sobre Banco Sabadell concluyó con la misma incertidumbre que rodeó su puesta en marcha, diez días atrás. El ministro de Economía, Carlos Cuerpo, repitió hasta última hora que la idea no fue nunca concebida como “un referéndum”.

En una entrevista concedida a TVE, el ministro defendió que buscan analizar con la consulta información “cualitativa, relevante” sobre los posibles efectos negativos sobre el interés general, diferentes a los de competencia. Y recordó que los recelos del Gobierno versan sobre una excesiva concentración, pero también sobre otros elementos como la inclusión financiera. Información también en *Expansión*, *El Economista*, *El País*, *ABC* y *La Vanguardia*.

(Cinco Días. Página 7)

LA OPA ABRE EL BAILE DE FUSIONES DE LA BANCA MEDIANA

La defensa numantina del Sabadell ante la opa hostil del BBVA ha abierto una espita entre los bancos medianos en España. Presionada por la necesidad de que el Gobierno eleve considerablemente las condiciones de la opa, la entidad catalana comienza a plantearse la posibilidad de acometer una operación corporativa en caso de que la opa fracase, con Abanca y Unicaja en el foco, se expone en este reportaje. El objetivo es crear un banco que mire de tú a tú a los grandes del mercado español, CaixaBank, Santander y BBVA, así como establecer un núcleo accionarial en el Sabadell que lo blinde de nuevas andanadas hostiles. Todo con el plácet del Banco Central Europeo de crear bancos más grandes y fuertes.

Era un rumor que llevaba meses gestándose tanto en Madrid como en Barcelona. La cúpula del Sabadell —que pilotan Josep Olliu como presidente y César González-Bueno como consejero delegado— ha liderado una agresiva campaña contra la opa del BBVA, que ha hecho instalarse

en el mercado la impresión de que, si no pueden tumbar el intento de un banco mucho más grande por adquirirlos, al menos sí tienen capacidad de ponérselo muy complicado. Al mismo tiempo, analistas, inversores y asesores les ponían deberes: “Si fracasa la opa, ¿luego qué?”. No puede decirse que la dupla formada por Oliu y González-Bueno no tenga credenciales para responder a esta pregunta de forma satisfactoria. En 2020, cuando el Sabadell estaba en una situación mucho más débil que la actual, ya rechazaron una oferta de fusión del BBVA. Desde entonces han conseguido dar la vuelta al negocio de la entidad y disparar su valor en Bolsa. Sin embargo, el mercado comienza a ver cómo el relato se agota y, con los tipos de interés a la baja, necesitan nuevos argumentos para apostar por el futuro del banco en solitario.

En el Sabadell son conscientes de ello y por eso ya han anunciado que presentarán un nuevo plan estratégico antes de que sus accionistas deban decidir si aceptan la ecuación de canje del BBVA, sin precisar la fecha concreta.

Por otra parte, *El Economista* publica en su edición del fin de semana un amplio artículo firmado por su director, Amador G. Ayora, titulado “El Sabadell está abocado a una fusión transnacional si fracasa la de BBVA” (pág. 2). Este diario también publica la tribuna “Política y populismo en la opa hostil de BBVA a Sabadell”, firmada por Francisco de la Torre Díaz, economista e inspector de Hacienda (pág. 4)

(El País. Página 31. Domingo 18)

DOCE VALORES QUE PILOTAN EL RALLY DEL IBEX HASTA EL 14.000

Festival alcista en la Bolsa española. El Ibex destaca entre los principales índices del mundo con una revalorización del 21,30% y es líder en 2025. El viernes superó la cota de los 14.000 puntos, un nivel sobre el que no estaba desde mayo de 2008, destacan distintos diarios consultados. El ejercicio actual sería el tercero consecutivo al alza para el índice español, un periodo en el que se ha revalorizado un 71%, con una decena de valores que suben entre un 92% y un 210%, con Sabadell e Indra en cabeza.

El elevado peso que tienen en el Ibex sectores que han ganado este año el favor de los inversores: bancos, *utilities* y compañías de infraestructuras, apuntala su rally y hace a los expertos confiar en que, más allá de correcciones puntuales, los inversores seguirán apostando por los valores españoles.

El sector financiero, con un peso en el Ibex de más del 36% a cierre del viernes, es clave en la buena marcha de la Bolsa española. Este año revalida el respaldo de los inversores gracias a unos resultados buenos (los seis bancos cotizados ganaron 8.487 millones en el primer trimestre, un 27% más), unas valoraciones atractivas (cotizan a un PER estimado de 8 veces de media) y una atractiva rentabilidad por dividendo (del 6% de media). Santander lidera las alzas del sector este año con una revalorización de más del 54,8% porque en 2024 se quedó atrás (sumó el 18,12%) y su valoración es más atractiva, según el consenso de analistas. Marcó récord el viernes en 6,91 euros por acción (ajustado por dividendos). Morgan Stanley le da potencial hasta los 8 euros y es la firma más optimista con el banco. GVC Gaesco, JPMorgan y Deutsche Bank también le extienden el rally por encima de los 7,50 euros.

Unicaja gana el tercer cajón del podio por su subida en 2025 al sumar el 50,39%, lo que ha catapultado su capitalización bursátil a cerca de 5.000 millones de euros. Pese a todo es la entidad de menor tamaño, la mitad que el siguiente en el ranking: Bankinter. Unicaja, que ha sonado recientemente en los movimientos corporativos que sobrevuelan a los bancos españoles ayer marcó máximo en 1,91 euros. En el primer trimestre mejoró sus resultados un 43%, hasta los 158 millones, un incremento solo superado por Sabadell, que echó el resto para defender su supervivencia en solitario y disparó su beneficio neto un 68%. La entidad presidida por Josep Oliu avanza en Bolsa más del 45% desde enero, que se suma al 68,64% del año anterior. Encadena cinco años alcistas en los que se dispara un 660%. Acaba de cumplirse un año desde que BBVA lanzó una opa sobre el banco catalán y este viernes ha terminado la consulta pública lanzada por el Gobierno sobre la operación.

Tanto Unicaja como Sabadell, además de por su subida en Bolsa, destacan por su atractiva remuneración al accionista. Su rentabilidad por dividendo para los próximos 12 meses supera el 7%, a lo que se suma un atractivo plan de recompra de acciones en el caso de Sabadell.

Bankinter es el valor que cotiza más ajustado por valoración, ya que lo hace con la mayor prima respecto a su valor en libros. Se justifica por el perfil de clientela que tiene, de patrimonio medio-alto, y con una rentabilidad (Rote) de las más altas, cerca del 20%. El banco aumentó su beneficio neto un 35% en el primer trimestre. Ha marcado esta semana su nivel más alto en 11,39 euros y a estos precios pocas firmas de inversión extienden su escalada.

CaixaBank se mueve también en zona de máximos y, aunque algunos analistas consideran que a corto plazo se podría tomar un respiro, Citi confía en el crecimiento del negocio de la entidad y fijan su precio objetivo en 8,50 euros, por encima de los 7,22 euros del consenso. “Creemos que los inversores deberían ir más allá de un margen de beneficio neto inferior al 1% y centrarse en el impulso de los beneficios gracias a las comisiones y los menores deterioros”, entre otros efectos positivos. A su favor también cuenta con una atractiva rentabilidad por dividendo, cercana al 6%.

BBVA es el más rezagado del sector en este año, tan alcista para la banca incluso en Europa, por la incertidumbre que rodea la opa que lanzó hace un año por Sabadell. Le penaliza la expectativa de que pueda tener que aumentar el pago en efectivo para convencer a los accionistas. En cualquier caso, dobla la rentabilidad del Ibex desde enero, con un avance de más del 41%.

(Expansión. Suplemento Del Inversor. Primera página. Páginas 2 y 3)